



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Maria Borup
Tfn 08-508 27 300

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2012-18520
2014-03-27
I(14)

Planbeskrivning Detaljplan för Snöklockan 5 i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2012-18520



Planområdets läge markerat med rött.

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kv Snöklockan 5, Kulturhistorisk Värdebeskrivning* (Christina Andersson, 2014-02-21).

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på Stadsbyggnadskontoret genom Abdallah Azam och Martin Losos på Nyréns Arkitektkontor. Planbeställare är Stiftelsen Ratzingers Minnesfond genom Lars Berlin. Beställarens arkitekt är Leonardo Beccari från Vida arkitektkontor.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ändra gällande plan för att bekräfta den befintliga bebyggelsen och dess verksamheter i nuvarande utformning och volym inom fastigheten Snöklockan 5.

Gällande stadsplan från 1936 bekräftade inte den befintliga bebyggelsen på fastigheten vilka då blev planstridiga. Fastighetsägaren Stiftelsen Ratzingers Minnesfond har ansökt om planändring för att bekräfta den befintliga bebyggelsen och dess verksamhet i nuvarande utformning och volym. Fastigheten är belägen på Västmannagatan 61 mittemot Gustav Vasa kyrkan i Vasastaden. Fastigheten inrymmer idag bostäder, hotellverksamhet och en tvättinrättning.

Plandata

Fastigheten Snöklockan 5 är belägen på Västmannagatan 61 i stadsdelen Normalm, Vasastaden. Fastigheten ägs av Stiftelsen Ratzingers Minnesfond. Planändringen gäller ca 1200 kvm.



Planområdets läge markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Pågående markanvändning är stadsbebyggelse, innerstadsbebyggelse. Innerstadsbebyggelsen utgörs huvudsakligen av det rutnätsindelade planmönster som lades ut på malmarna från mitten av 1600-talet till slutet av 1800-talet. Bebyggelsen karaktäriseras av slutna, rätvinkliga kvarter i fem till sex våningar.

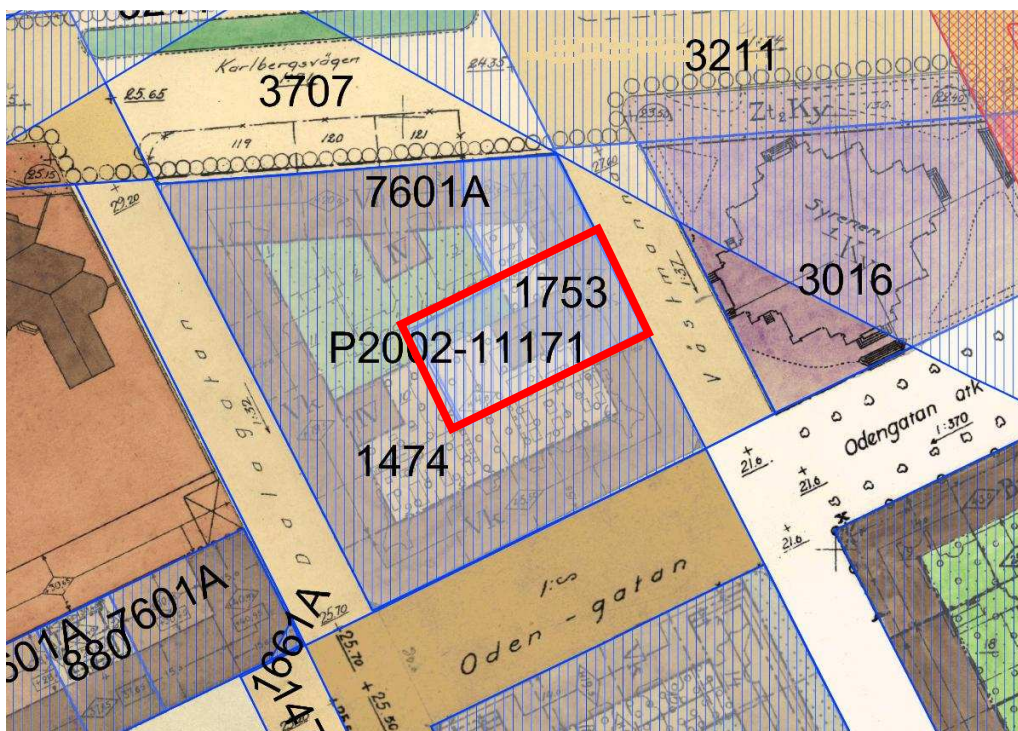
Byggnadsordningen

Byggnadsordningen anger områdets stadsbyggnadskaraktär som stenstad.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan för del av kvarteret Snöklockan, Pl 1753 från 1936, och Pl 7601A från 1980. Planen syftade till att göra det möjligt att överbrygga gården på angränsande fastighet, Snöklockan 4, och av lämplighetsskäl omfattades även Snöklockan 5. Fastigheten fick en byggrätt som inte beaktade den befintliga bebyggelsen inom fastigheten, vilka därefter blev planstridiga. Gården betecknades med cirklar, *område som inte får bebyggas i vidare mån än att lokaler får anordnas under ett gårdsplan, som får förläggas på högst den höjd i meter över gata invid tomt*. En mindre del av gårdsbyggnaden hamnade på mark som inte får bebyggas, eller anordnas med källare. Byggnadshöjden var satt till 45,5 m över stadens då gällande nollplan (slusströskeln). Byggnaden mot gatan har beteckningen *Vk, byggnad som får uppföras med högst fem (5) våningar*. Vind fick därutöver inte inredas med bonings eller arbetsrum. Affärsändamål medgavs i bottenvåningen. Taklutningen mot gatan fick högst vara 30 grader mot horisontalplanet.

En tilläggsplan togs fram för norra Vasastaden m.m., P2002-11171 från 2003, i syfte att upphäva gällande förbud mot vindinredning samtidigt som varsamhetsbestämmelser infördes för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen omfattar de fastigheter med bostadsanvändning inom Norrmalm och Vasastaden söder om Odenplan som har förbud mot vindsinredning, däribland kvarteret Snöklockan. Gårdsbebyggelsen inom kvarteret reglerades inte och förblev planstridiga.



Utdrag ur planmosaiken. Planområdet markerat med rött.

Bygglöf

Hotellverksamheten i gatuhusets bottenvåning, 1, 2 och 3 tr medgavs genom beslut år 1972, dnr ÄII IV:253/72. Samtliga övriga bostadsplan byggdes om år 1984. Bygglöf, med mindre avvikelse för ändamålet, gavs den 17 januari 2008, §39, dnr 2006-22305-571 för inredning av 11 hotellrum på vind med 5 st takkupor mot gård och 17 st hotellrum under gårdsbjälklag. Bygglöf för inredning av vind i gat- och gårdshus till en ny bostad, med yttre ändringar, gavs den 9 juli 2010, dnr 2010-07776-571. I samband med genomförandet medgavs ändringar som innebar en volymökning över två trapphus.

Befintlig användning för hotell i del av byggnaden är planstridig, men har tidigare godtagits genom beslut om bygglöf.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord men är iordningställd med växtbäddar och dylikt.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön (SE658316-162539). Enligt VISS Januari 2014 har Mälaren-Ulvsundasjön

måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk potential 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Dagvatten

Dagvatten från tak och innergård avleds till Stockholm Vattens kombinerade spill- och dagvattenledningar.

Befintlig bebyggelse

Området söder om Karlbergsvägen började bebyggas först på 1880- och 1890-talen. Därpå expanderade byggandet allt längre norr ut. I huvudsak uppfördes hyreshus, merparten av dessa med smålägenheter. I gathusen var våningarna större och mer påkostade. Kvarteret Snöklockan ligger centralt belägen i nordvästra Vasastaden och omgärdas av Odengatan, Dalagatan, Karlbergsgatan och Västmannagatan. Dessa gatustråk har kvar sin karaktär från byggnadstiden med fasader i puts i vårdande renässansformer och lite friare jugend.

Kvarteret Snöklockan bebyggdes under åren 1896- 1909 med bostadshus om fem våningar i tidstypisk jugendstil. Snöklockan 5 har fått en betydande placering i kvarteret, invid Gustaf Vasa kyrka som invigdes 1906. I nära anslutning till kvarteret ligger också Vasaparken. Parkanläggningen påbörjades i slutet av 1800-talet och var 1900 i det närmaste färdigställd. Kvarteret Snöklockan angränsar också till Gustav Vasa skola som uppfördes under 1880-talet.

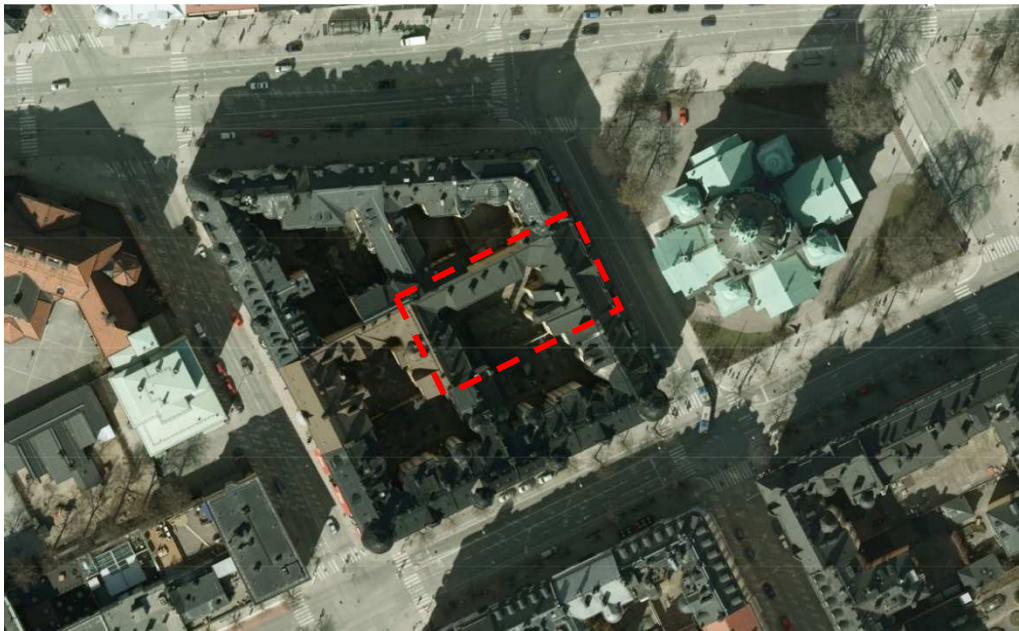
Hela kvarteret och dess omgivning karaktäriseras av en enhetligt gestaltad miljö med högt arkitektoniskt och miljöskapande värde.



Bilden visar nuvarande Odenplan med dess omgivning. Snöklockan 5 är markerad med rött. SSM:s arkiv.

Den befintliga bebyggelsen är ursprungligen uppförd för bostadsändamål 1899-1902 efter ritningar av arkitekterna Dorph och Höög. Fastigheten består av fem (5) vånings flerbostadshus mot gatan med en gårdsbyggnad samt ett gårdshus med bostäder. Gathusets fasad är ornamenterad med smidesbalkonger och har stor betydelse i gatubilden. Delar av gathuset byggdes om till hotell i mitten av 1960-talet som senare kom att omfatta även gårdsbyggnaden och källarplanet. Fastigheten inrymmer idag ett hotell med 73 rum fördelade inom fastigheten. Fastigheten inrymmer även 20 hyreslägenheter och en verksamhet i bottenvåning mot gatan i form av en tvättinrättning.

Gårdsbyggnaderna på fastigheten är till övervägande del planstridiga till följd av gällande stadsplan Pl 1753 fastställd 1936 där rivning av sekelskiftesfastigheterna förespråkades.



Ortofoto över planområdet. Planområdet markerat med rött.



Gårdsbyggnad



Gathusets karaktäristiska frontspis mot Västmannagatan.



Gården efter ombyggnation.



Gårdsillustration. Vida arkitektkontor.



Fasad mot Västmannagatan och sektion genom fastigheten. Röd markering på fasad avser bostäder. Hotell i övriga delar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen på fastigheten är grönklassad och är således särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Fastigheten består av gathus med flygel och gårdshus. Gathuset är uppfört i fem våningar med sockel i granit. Bottenvåningen karaktäriseras av grå slätputs med bandrustik och rundbågiga fönsteröppningar. Husets två huvudentréer är mittcentrerade med indragen placering. Ovan entrén reliefdekor med växtornamentik och slutsten med husnumret 61. Våning en trappa har segmentformade fönster. Våningar 1-3 har gul sprutputs och slätputsade lisener med bandrustik. Våning fyra är slätputsad med bandrustik och reliefdekor. Fasaden artikuleras av våningsavdelande gesimser och dekorativa smidesbalkonger. Fönstren är placerade i par om två, med slätputsade omfattningar. Taket är ett sadeltak klätt med svart plåt och bevarar sparsmakad takbalustrad i smide samt frontespis med reliefdekor och festong.

Exteriör

Byggnadens exteriör mot Västmannagatan bevarar sin arkitektur sedan byggnadstiden i tidstypisk jugendstil. Fasaden mot gatan är symmetriskt uppbyggd och artikuleras av dekorativa smidesbalkonger, lisener, bandrustik, frontespis med reliefdekor och festong. Taket bevarar sparsmakad takbalustrad i smide. Fasader mot gården har en enklare arkitektur. Utsmyckning mot gården utgörs av piskbalkonger i anslutning till trapphusen.

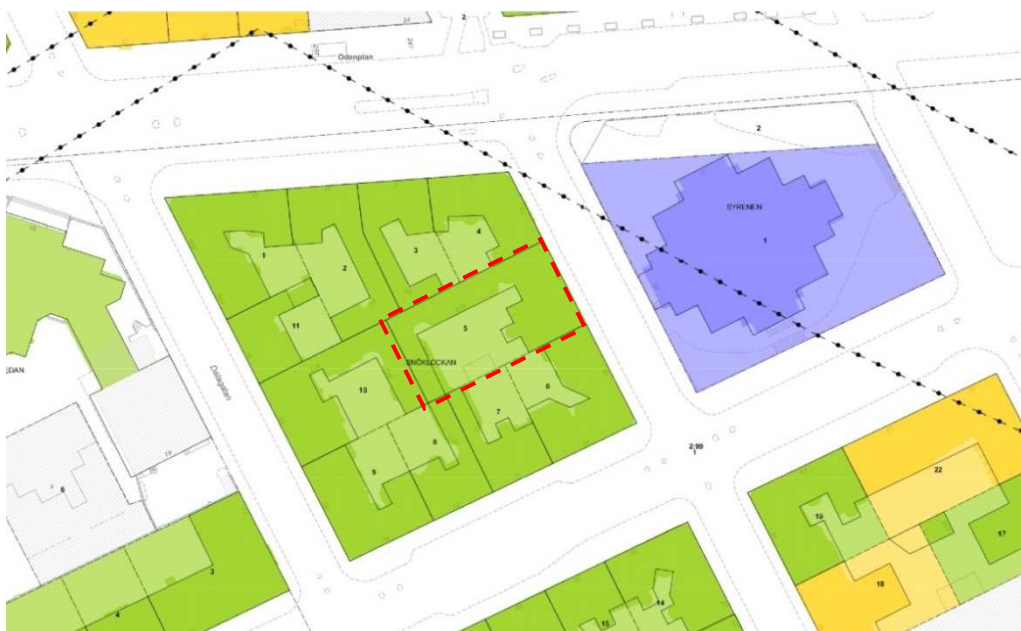
- Fasadutformning mot Västmannagatan skall bevaras.
- Piskbalkonger i anslutning till trapphus mot gården skall bevaras.
- Fastighetens byggnadsvolym skall bevaras.

Interiör

De bevarade interiörerna finns i bostadslägenheterna på fyra trappor i gathuset. Lägenheterna bevarar ursprunglig planlösning, takhöjd och fast inredning i form av kakelugnar av olika karaktärer, sockel- smyg- och bröstpaneler. Pardörrarna har rikt skulpterade överstycken. Kälade tak med stucklister samt mittrosetter och ursprungliga serveringsskåp i hallen och i köket. Lägenheterna i flygel- och gårdshus bevarar ursprungliga snickerier, takrosetter och stuckatur. Husets ursprungliga funktion som bostadshus är fortfarande avläsbar även i hotelldelen i form av kakelugnar, snickerier och gipsgjutna överstycken. Trapphusen bevarar kalkstenstrappor och marmorgolv samt stuckatur.

- Bärande väggar och fast inredning som kakelugnar, snickerier, stuckatur och gipsgjutna överstycken skall bevaras.
- Trapphusens kalkstenstrappor, marmorgolv och stuckatur skall bevaras.

För mer information och bakgrund se den kulturhistoriska värdebeskrivningen *Kv Snölockan 5, Kulturhistorisk Värdebeskrivning* (framtagen av Christina Andersson, 2014-02-21).



Utdrag ur den kulturhistoriska klassificeringskartan. Planområdet markerat med rött.

Kulturlandskap

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms innerstad med Djurgården.

Offentlig service

Skola och förskola

Inom Vasastaden och i närhet till planområdet finns ett stort utbud av förskolor och grundskolor.

Sjukvård

Primärvård i form av vårdcentral och sjukhus finns i närhet till planområdet.

Kommersiell service

I Vasastaden finns närservice, caféer, restauranger och gallerior samt ett stort antal butiker.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i Vasastaden med ett fullt utbyggt gatunät i form av ett rutnätsmönster. Fastigheten Snöklockan 5 är belägen på Västmannagatan.

Biltrafik

Angöring och entré till fastigheten och dess verksamheter sker från Västmannagatan. Fastigheten har idag ingen tillgång till parkeringsplatser. Att ställa krav på parkeringsplatser för hotellet och för de 20 lägenheterna bedöms inte rimligt.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett bra kollektivtrafikläge med närhet till Odenplans tunnelbanestation (ca 70 m) och flertalet busslinjer.

Planförslag

Mellan år 2009 och 2011 utfördes en omfattande renovering och ombyggnad i fastigheten då byggnaderna var i mycket eftersatt skick och rasrisk förelåg på gård. Tillgänglig hiss installerades, gårdsbjälklaget byttes ut, källarplan och halva vindsplanet inreddes till 29 st hotellrum, utrymningsväg mot gata iordningsställdes, en vindslägenhet inreddes och den fristående gårdsbyggnaden revs och uppfördes på nytt för bostadsändamål.

Hotellrum och hyresrätter är blandade i vertikal- och horisontalld. Exempelvis så är tre lägenheter belägna i gatuhuset på vån 3 och 4 och hotellrum i övriga delar.

Planförslaget bygger på att bekräfta den befintliga bebyggelsen med dess verksamheter (hotell och tvättomat) inom fastigheten samt ändringarna som gjorts med hjälp av tidigare givna bygglov. Dessutom möjliggörs en takkupa

för en av vindslägenheterna i gårdsbyggnaden för att både öka boytan och förbättra beboligheten.

Planområdet får användningen BC1 som möjliggör bostäder, centrum, hotell och kontor inom fastigheten. I bottenvåning med fasad mot Västmannagatan får endast centrumändamål inrymmas. Övriga våningsplan får endast inrymma bostäder, hotell och kontor. Gårdsbjälklaget får bebyggas under med hotell, kontor och bostadskomplement.

Takkupor som tillkommit efter givna bygglov bekräftas inom planområdet. Bebyggelsen får en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet och en taklutning i grader. Utöver dessa höjder får takkupor och andra anordningar för ventilation, skorsten och annat teknisk installation uppföras. Takkupor får även utgöra mer än 1/3 av fasadens längd.

Bebyggelsen inom fastigheten skyddas mot rivning genom en q1-bestämmelse. Frontespisen mot Västmannagatan skyddas även genom en q2-bestämmelse. Vidare omfattas bebyggelsen av en varsamhetsbestämmelse, k1, som hänvisar till denna planbeskrivnings s. 13-14, där vid ändringar ska särskilt beaktas de karaktärsdrag hos byggnaden som angivits. Dessa gäller exteriöra och interiöra karaktärsdrag.

Gator och trafik

Planändringen syftar till att bekräfta den befintliga bebyggelsen varför den inte anses påverka gatan och trafiken.

Tillgänglighet

Kravet på ett angöringsavstånd på max 25 meter från allmän gata till entréport går att uppfylla för gathuset och gårdshuset men inte för gårdsbyggnaden. Ett undantag görs då gårdsbyggnaden är befintlig.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

El/Tele

El och telenät finns utbyggt i området. Befintligt system inom fastigheten utnyttjas.

Energiförsörjning

Uppvärmning sker till övervägande del av fjärrvärme. Det inre gårdshuset är förberett för fjärrvärmeanslutning men uppvärms idag med direktverkande el. Befintligt system inom fastigheten kommer utnyttjas i gatuhus och gårdshus.

Avfallshantering

Avfall kommer att hanteras på samma sätt som idag, genom sopsugssystem.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har inte identifierat några riskobjekt i närhet till den föreslagna planen som bedöms vara i behov av ytterligare utredning i det aktuella ärendet.

Utifrån tillgängligt underlag har SSBF i detta skede inga anmärkningar på planerad etablering ur ett räddningsinsatsperspektiv med avseende på planområdets geografiska placering eller byggnationens art. SSBF förutsätter att brandskydds- och utrymningsfrågor redan hanterats sedan tidigare.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Ulvsundasjön. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Västmannagatan. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Planområdet kommer inte att påverka/förändra stadsbilden då bebyggelsen är befintligt och inte förväntas förändras mot gatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet bedömer att föreslagen detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan på kulturhistoriska värden. Därför behöver en MKB som omfattar dessa värden inte tas fram. Detaljplanen förses med skyddsbestämmelser som omfattar de kulturhistoriska värdefulla delar. Även varsamhetsbestämmelser är aktuella.

Störningar och risker

Buller

Då bebyggelsen inom fastigheten är befintlig och planen inte medger nybyggnation behöver bullerutredning inte utföras.

Barnkonsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Omsorg bör läggas på utformningen av gårdsytan, genom bland annat vegetation, för att främja användningsmöjligheten för barn som bor i byggnaderna.

Tidplan

Samråd	April	2014
Betänketid	Juni	2014
Antagande	Augusti	2014

Planen handläggs med enkelt förfarande.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planbeställaren, d.v.s. byggherren ansvarar för planens genomförande.

Huvudmannaskap

Planområde består endast av kvartersmark.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1753 från 1936, och Pl 7601A från 1980 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planen innebär ingen förändring av fastighetsrättsliga förutsättningar.

Användning av mark

Kvartersmarken utgörs av område betecknat BC₁ för bostäder, centrum, hotell och kontor. I bottenvåning med fasad mot Västmannagatan får endast centrumändamål inrymmas. Övriga våningsplan får endast inrymma bostäder, hotell och kontor.

Ekonomiska frågor

Planbeställaren, d.v.s. byggherren ansvarar för planens genomförande.

Tekniska frågor

Befintliga ledningssystem inom fastigheten utnyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.