

Innerstadsavdelningen

2006-08-17

S-Dp 2005-21534-54

Arne Fredlund

Tfn 08-508 28 230

Förslag

Detaljplan för

Sjökatten 21

i stadsdelen Vasastaden

i Stockholm

S-Dp 2005-21534-54**HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att befästa pågående hotellanvändning och till att bekräfta befintlig bebyggelse, gathus med underbyggd gård. Den syftar vidare till att möjliggöra en utvidgning av hotellverksamheten genom byggrätt för återuppförande av ett gårdshus som revs på 1960-talet. Det ger ett tillskott med cirka tjugo hotellrum.

PLANDATA**Planområde**

Planen omfattar bara fastigheten Sjökatten 21 med adress Luntmakargatan 73. Planområdet gränsar i norr mot fastigheterna Sjökatten 14 och 15, i öster mot Luntmakargatan i söder mot fastigheten Sjökatten 11 och i väster mot fastigheten Sjökatten 16.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Kavulu Estates AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Översiktsplanen anger markanvändning stenstaden med planeringsinriktning bibehållen varierande och blandad markanvändning.

Kulturmiljö

I stadsmuseets kulturhistoriska inventering är fastigheten klassad som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde (gul).

Program för planområdet

Inget särskilt program har upprättats.

Detaljplan

För området gäller detaljplan Pl. 7778 från 1981. Denna anger markanvändning bostäder och vid gatan bygg rätt för ett 12 meter brett bostadshus till en byggnadshöjd av 11,5 meter över gatan och underbyggnadsrätt för gården.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga förhållanden

Luntmakargatan är en smal gata, cirka 9 meter bred, med relativt låga stenhus, varav flertalet är från senare hälften av 1800-talet. Gathuset på fastigheten Sjökattnen 21 uppfördes 1866. Det är fyra våningar högt, elva meter brett och arton meter långt. Vinden är inredd. Det byggdes som ett bostadshus, men var kontoriserat sedan lång tid tillbaka. År 2003 gavs bygglov för att ändra användningen från kontor till hotell. Bygglov för att bygga under gården finns. Fastighetens gårdshus revs under 1960-talet.

På fastigheten finns ett litet hotell, Rex Hotel, med 30 rum. Det profilerar sig som ett familjeägt hotell.

De översta våningarna i gårdshuset på grannfastigheten Sjökattnen 11 har idag brandutrymning över sjökattnen 21:s gård.



Gården på Sjökattnen 21 och Sjökattnen 11 med gårdshus

Gator och trafik

Hotellet angörs i huvudsak från Luntmakargatan. Det ligger nära tunnelbanestationen Rådmansgatan (gröna linjen) med uppgångar på Sveavägen som även trafikeras av buss linje 52.

Planen ger möjligheter att anordna erforderligt antal garageplatser under den planterade gården. En förutsättning är att infart kan anordnas från Rådmansgatan genom garaget i grannfastigheten Sjökatan 16. Däremot bedöms det inte rimligt att som alternativ kräva en ny garageinfart inom Sjökatan 21.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN OCH PLANBESTÄMMELSER

Planförslaget innebär att tidigare gällande detaljplan upphävs och ersätts av förslaget.

Användning av mark

K1: Detaljplanen anger hotellanvändning för fastigheten. Den innebär att befintlig bebyggelse med pågående hotellanvändning bekräftas. Den möjliggör även utvidgning av hotellverksamheten med cirka 20 hotellrum genom byggrätt för ett gårdshus i fyra våningar lika det som revs på 1960-talet. Förslaget innehåller även på gården invid gathuset byggrätt för en inglasad vinterträdgård i en våning, som ett komplement till befintligt frukostrum, samt rätt att på gården uppföra en mindre soprumsbyggnad.

Begränsningar i av markens bebyggande

Gården får byggas under med ett planterbart bjälklag. Underbyggnaden ger möjlighet att inrymma garage, konferenslokaler personalrum med mera. Det återuppförda gårdshusets byggnadshöjd anges till +22,0 meter och totalhöjd till +25,5 meter över nollplanet. Den nya vinterträdgårdens byggnadshöjd anges till +10,8 meter över nollplanet. Vinterträdgårdens byggnadshöjd får i fastighetsgräns inte överstiga befintlig murs höjd.

Utformning

Gårdshus, vinterträdgård och soprumsbyggnad ska utformas med pulpettak med fall in mot gården. Största tillåtna taklutning är 30°. Planen förbjuder ej vindsinredning. Teknikutrymmen och takkupor får finnas över takplanet. På gården får uppföras en soprumsbyggnad om högst 6.0 kvm. Fönster får anordnas i brandmur i fastighetsgränsen mot Sjökatan 16.

Administrativa bestämmelser

Planens genomförandetid anges till fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Bebyggelsen

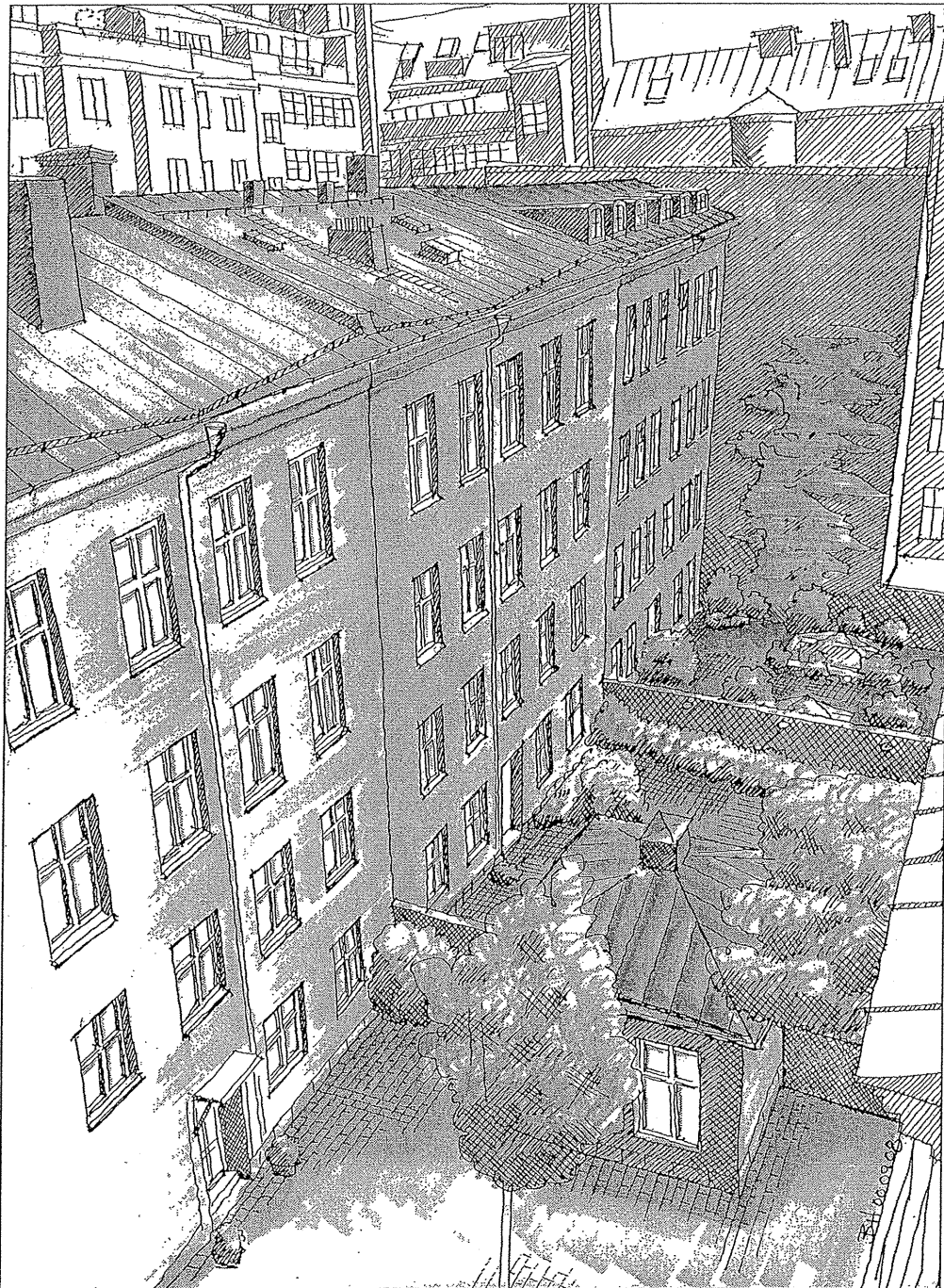
Gårdshuset ska uppföras med putsade fasader och plåttak och i övrigt utformas så att det väl smälter samman med befintliga intilliggande byggnader.

Tillgänglighet

Planen innebär att gällande tillgänglighetsnormer kan uppnås i projektet. Den underbyggda gården kan nås med trappa och hiss i gathuset. Kravet att kunna ordna angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon inom högst 25 meter från entré kan inte klaras för gårdsbyggnaden, vilket innebär att det inte går att som alternativ använda den som bostadshus.

Förslagets konsekvenser

Att genomföra förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser som berör en bredare allmänhet. Förändringen är liten, jämfört med dagens förhållanden, och varken trafik- eller parkeringsförhållanden bedöms bli märkbart påverkade. Att återuppföra gårdsbebyggelsen får emellertid konsekvenser för de närmaste grannfastigheternas sikt- och ljusförhållanden. Särskilt gäller detta Sjökatan 11, 15 och 16. Påverkan är dock inte annorlunda än vad som är normalt i innerstaden.



Perspektivskiss av gårdar och gårdshus

Kristian Lindgren Arkitektkontor AB

Medverkande

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret med hjälp av plankonsult och bekostas av byggherren genom planavtal.

Anne Fredlund
 Anne Fredlund