



Handläggare: Monica Fredriksson
Tfn: 08 - 508 09 021

Till Norrmalms stadsdelsnämnd

Detaljplan för Sjökatten 21 – svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Yngve Lindström
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag gällande fastigheten Sjökatten 21, på Luntmakargatan 73. Förslaget innebär att pågående hotellanvändning med befintlig bebyggelse bekräftas och att ett gårdshus som revs på 1960-talet får återuppföras. Detta ger ett tillskott med cirka tjugo hotellrum. Förslaget innebär även att en inglasad vinterträdgård får byggas på en del av gården.

Förvaltningen har inget att invända mot förslaget.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom stadsmiljöavdelningen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag gällande fastigheten Sjökatan 21, på Luntmakargatan 73. Förslaget innebär att pågående hotellanvändning med befintlig bebyggelse bekräftas och att ett gårdshus som revs på 1960-talet får återuppföras. Detta ger ett tillskott med cirka tjugo hotellrum. Förslaget innebär även att en inglasad vinterträdgård får byggas på en del av gården.

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått förslaget på remiss för besvarande senast 21 september.

Sammanfattning av planförslaget

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

Kulturmiljö

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

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 Sjökatan 21 uppfördes 1866. Det är fyra våningar högt, elva meter brett och arton meter långt. Vinden är inredd. Huset byggdes som ett bostadshus, men har under en lång tid varit kontoriserat. År 2003 gavs bygglov för att ändra användningen från kontor till hotell. Bygglov för att bygga under gården finns. Fastighetens gårdshus revs på 1960-talet.

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

Gator och trafik

Planen ger möjligheter att anordna erforderligt antal garageplatser under den planterade gården.

Förslaget till detaljplan och planbestämmelser

Planförslaget innebär att tidigare gällande detaljplan upphävs och ersätts av föreliggande förslag.

Användning av mark

Detaljplaneförslaget anger hotellanvändning för fastigheten. Det 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 byggrätt för en inglasad vinterträdgård i en våning på gården invid gathuset, som ett komplement till befintligt frukostrum, samt rätt att på gården uppföra en mindre soprumsbyggnad.

Begränsningar av markens bebyggande

Gården får byggas under med ett planterbart bjälklag. Underbyggnaden ger möjlighet att inrymma garage, konferenslokaler, personalrum m.m. Vinterträdgårdens byggnadshöjd får i fastighetsgräns inte överstiga den befintliga murens höjd.

Utformning

Gårdshus, vinterträdgård och soprumsbyggnad ska utformas med pulpettak med fall in mot gården. Största tillåtna taklutning är 30 grader. Planen förbjuder ej vindsinredning. Teknikutrymmen och takkupor får finnas över takplanet. På gården får uppföras en soprumsbyggnad om högst 6 kvm.

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 ljus-

förhållanden. Påverkan är dock inte annorlunda än vad som är normalt i innerstaden.

Planförslaget i sin helhet bifogas ärendet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Normmalms stadsdelsförvaltning har inget att invända mot förslaget.

Förvaltningen har inga verksamheter i de omgivande fastigheterna och bedömer inte heller att renhållning eller vinterväghållning kommer att bli märkbart påverkade.

Förvaltningen har ett uppdrag att underlätta för det lokala näringslivet och det är positivt att hotellverksamheten med detta förslag kan utvidgas.



Fastighetens läge

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Plankarta
4. Normmalms stadsdelsnämnds barnchecklista