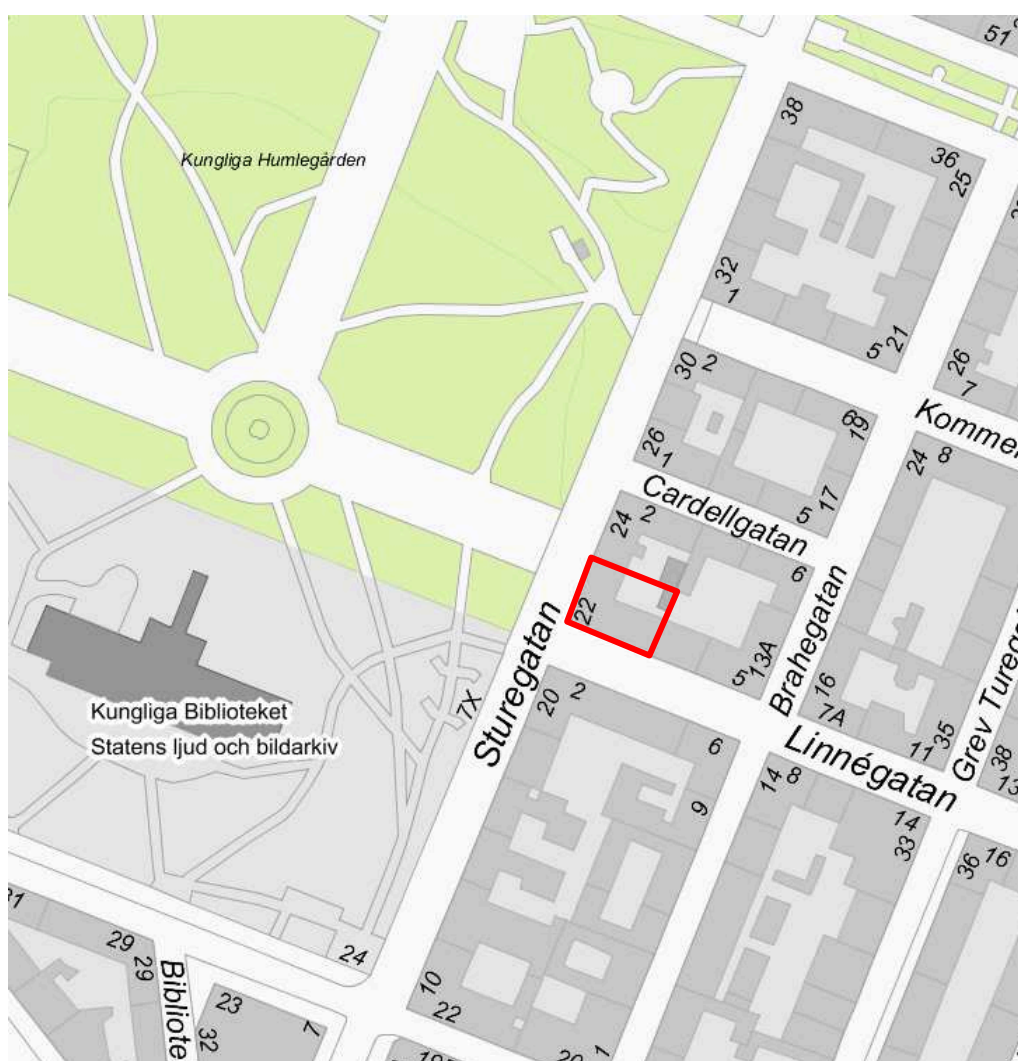


Planbeskrivning

Detaljplan för Rotundan 3 i stadsdelen Östermalm, SDp 2013-16910-54



Planområdet markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Handlingar

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

Planen är framtagen av Hans Andrasko på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Planarbetets syfte är att bekräfta dagens verksamhet (hotell) och byggnadsvolym i plan. Planen inför en flexibel bestämmelse för planområdet som även ger utrymme för framtida användningsområden som lämpar sig i området. En varsamhetsbestämmelse införs för att värna hanteringen byggnadens arkitektoniska kvalitet och kulturhistoriska värde.



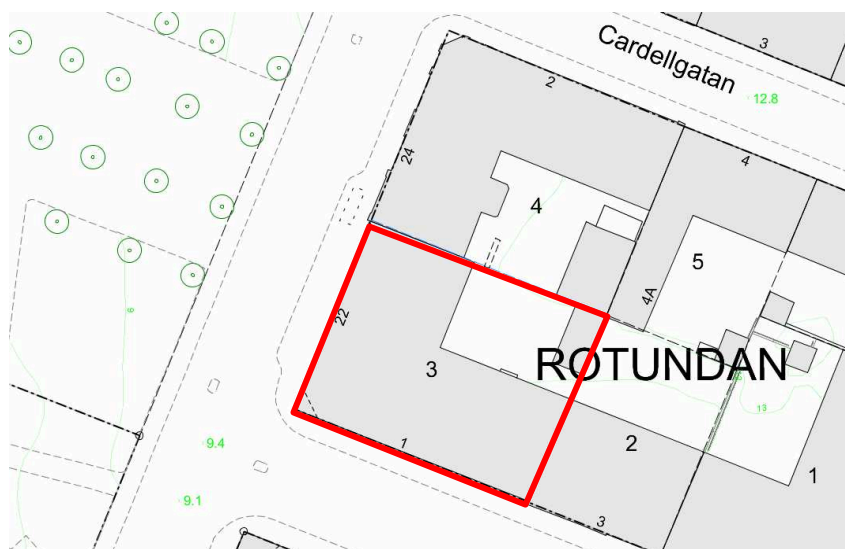
Bild vänster: Flygbild. Bild höger: Vy från Sturegatan mot hotellets huvudentré.

Bakgrund

År 2009 inkom en ansökan om bygglov för ombyggnad av kontorslokaler till hotell. Kontoret bedömde att byggnaden lämpade sig väl för hotellverksamhet men bygglov avstyrktes eftersom gällande plan inte medgav hotellanvändning. Stadsbyggnadsnämnden beviljade bygglov och byggnaden har fungerat som hotell sedan 2010-2011. Fastighetsägaren önskar göra hotellet planenligt för en tryggare framtida drift.

Plandata

Fastigheten Rotundan 3 ligger i korsningen Linnégatan 1/
Sturegatan 22. Planområdet är det samma som fastighetsgränsen
och omfattar 930 kvm. Fastigheten ägs av AFA
Trygghetsförsäkringsaktiebolag.



Planområdet som är det samma som fastighetsgränsen är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planen är förenlig med gällande översiktsplan "Promenadstaden" och sorterar under strategi 1 "Fortsätt att stärka centrala Stockholm".

Detaljplaner

Rotundan 3 omfattas idag av tre planer.

Pl. 4576 A (fastställd 1957). Detaljplanen reglerar byggnadshöjd, men innehåller ingen användningsbestämmelse. Befintlig byggnad överskrider tillåten byggnadshöjd i hörnpartiet och i installationstillbyggnader på vindsvåning med ca 1,5m.

Tp. Pl. 6908 (fastställd 1968) Tilläggsplanen reglerar bebyggelsens djup på grund av utbyggnad av tunnelbanan.

Tp. Pl. 7575A (fastställd 1979) bostadsplan enligt Zonplan 70. Tilläggsplanen reglerar byggnadens användning till endast bostadsändamål. Att stadsplanen föreskriver bostadsanvändning har sin bakgrund i att det under 70-talet skedde en intensiv kontorisering av innerstaden som planen var avsedd att motbalansera.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden uppfördes år 1958 som kontors- och affärshus med restaurang m.m. och har fungerat som kontorshus fram till 2010-2011 då fastigheten byggdes om till hotell. Byggnaden rymmer sju våningar varav en, mot Sturegatan, är en indragen vindsvåning. Byggnaden har ett förhöjt hörnparti som inte är indraget från fasadliv. Förutom hotellreception ligger idag två restauranger i markplan med entréer från Sturegatan respektive Linnégatan.

Kvarteret Rotundan är lokaliserad direkt öster om Humlegården och ligger i stenstadens rutnätsmönster med slutna kvarter. Bebyggelsen för kringliggande bebyggelse är delvis från sekelskiftet men även modernare inslag finns i stadsbilden. Sturegatan utgör den östra gränsen för Humlegården och bebyggelsen längs gatan skapar således en fond mot parken. Sturegatan sluttar ned mot Stureplan och bebyggelsen följer gatans lutning. Kvarteren längs Sturegatan samt bakomliggande kvarter har en enhetlig skala i vanligen 5-6 våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Fastigheten ligger i innerstaden som utgör ett område av riksintresse för kulturminnesvård. Byggnaden är gul-klassad enligt stadsmuseets klassificering, vilket betyder att den är ”av positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde”.

Trafik

Parkering

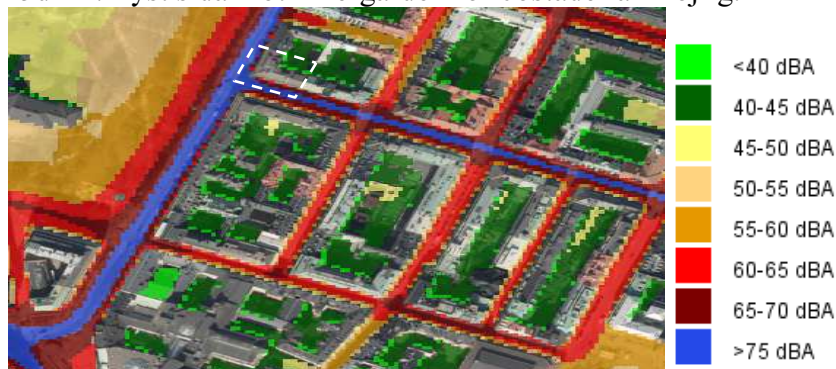
31st bilparkeringsplatser finns i garage under mark på tre plan. 10st cykelplatser finns i garaget på plan 3. Kantstensparkering finns inte direkt intill fastigheten, men finns vid grannfastigheter på Linnégatan längs gatans båda sidor.

Inlastning och avfall

En lastzon på ca 8m finns vid fastighetens östra hörn på Linnégatan. Där ligger även soprum och lasthiss. Ca 30st anlop på lastzon sker per dag med varierade fordonstyper – tunga lastbilar, sopbilar och paketbilar.

Buller och luftkvalitet

Miljöförvaltningens bullermätningar för planområdet visar att bullernivåer vid fasader mot gatan ligger högt, mellan 60dBA - >75dBA och att bullernivåerna mot gård ligger lågt, mellan <40 - 45dBA. Tyst sida mot innergården för bostäder är möjlig.



Utsnitt ur Miljöförvaltningens bullerkarta från år 2003.
Planområde och angränsande gatumark är markerat med vit streckad linje

Miljöförvaltningens mätningar av luftpartikelhalter för planområdet visar att halter av NOX och PM 10 inte utgör ett hinder för bostadsanvändning.

Planförslag

Planen bekräftar befintlig hotellanvändning genom att möjliggöra centrumanvändning i hela byggnaden. Kontoret bedömer att en bred centrumanvändning är lämplig givet fastighetens centrala och tillgängliga läge samt byggnadens utformning. Planförslaget möjliggör även bostäder dels för att kontoret ser positivt på bostäder i centrala lägen i syfte att befolka området under dygnets olika tider och dels för att göra planen mer flexibel. Bostäder bedöms möjliga även om byggnaden är uppförd som en kontorsbyggnad och därför betydligt djupare än ett konventionellt bostadshus.

I markvåningen möjliggörs endast centrumanvändning givet det publika och tillgängliga läget och värdet av berikande verksamheter i markplan. Parkeringsanvändning möjliggörs i våningar under mark för att möjliggöra 3D-fastighetsbildning vilket medger en mer flexibel användning.

Befintlig byggnadsvolym bekräftas.

Planen inför varsamhetsbestämmelsen ”Murad fasad och fönsterband i trä mot Sturegatan och Linnégatan ska bevara sin ursprungliga karaktär.” Kontoret bedömer att byggnaden utgör ett värdefullt bidrag till riksintresset Stockholm innerstad med

Djurgården. Riksintresset framhåller värdet av att ”särskilda tydliga uttryck med alla epoker från medeltid till nutid finns representerade”. Byggnaden bedöms värdefull då den utgör ett säreget inslag i stenstaden i form av ett 50-tals kontorshus med en gatufasad av hög arkitektonisk kvalitet främst tack vare dess möstermurade tegel och fönsterband i trä.

Gestaltungsprinciper

Planen möjliggör bostadsanvändning av vindsvåning men har inte utrett lämpligheten av att inreda vinden för bostadsändamål med konsekvenser som exempelvis uppförande av takkupor och takaltaner. En bedömning om vinden är lämplig för bostäder görs i bygglovsprocessen. Viktiga värden att hantera i den bedömningen är:

- Områdets höga kulturhistoriska värde
- Byggnadens välexponerade tak från Humlegården och Sturegatan
- Byggnadens ursprungliga kommersiella karaktär
- Områdets enhetliga skala och höjder som följer topografin

Vindsvåning ska kunna användas för komplementtytor till bostäder.

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.

Tidplan

Samråd	2 kv. 2015
Betänketid	3 kv. 2015
Antagande	4 kv. 2015

Genomförande

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet är det samma som fastigheten Rotundan 3 och omfattar ca 930 kvm. Fastigheten ägs av AFA Trygghetsförsäkrings-aktiebolag.

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planändringen medför inga kostnader för staden. Beställaren bekostar planarbetet enligt träffat avtal.

Genomförandetid

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

Martin Schröder
Planchef

Hans Andrasko
Planarkitekt