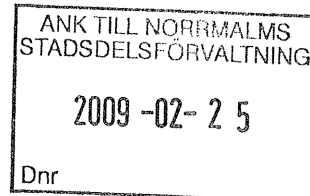




STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANSAMRÅD
Enkelt planförfarande
2009-02-17



Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter och
ersättare (endast brev)

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Rörstrand 2,
Drottninggatan 77 i stadsdelen Norrmalm, S-Dp 2008-03885-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att fastigheten Rörstrand 2 bekräftas i de delar som idag är planstridiga. Fastigheten får även möjlighet att konvertera de delar av byggnaden som idag är inredda för bostadsändamål till hotell.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 28 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 16 mars kl 18.00 i hotell Bentlys matsal, Drottninggatan 77.

Planförslaget visas under tiden 24 februari – 7 april i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 7 april 2009 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Karl-Johan Dufmats

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor: Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Stadsdelsförvaltning Norrmalm
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Vägverket, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning
Posten AB, (*respektive serviceområde skrivs in*)
Socialtjänstförvaltningen
Stockholm Business Region
Stockholms Stads Parkerings AB
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Svensk Handel
Telia Sonera AB

Interna instanser

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, ärendansvarig grundkarta
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

PLANBESKRIVNING

2009-02-17

1(6)

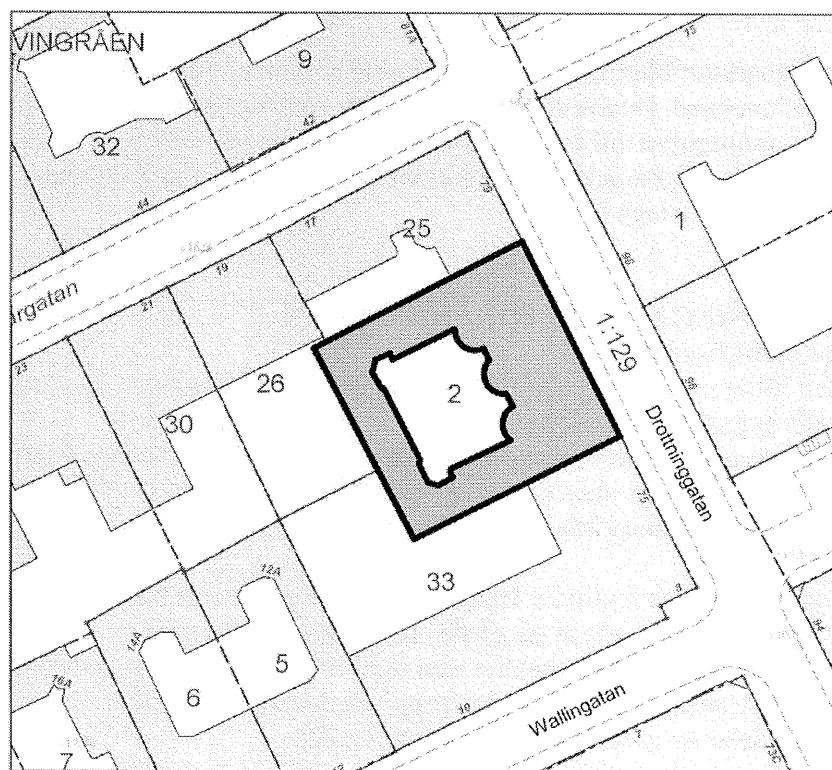
S-Dp 2008-03885-54

Förslag

Detaljplan för
Rörstrand 2
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
S-Dp 2008-03885-54

HANDLINGAR

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



Orienteringsbild

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att bekräfta byggrätt för befintlig gårdsbebyggelse och att möjliggöra inglasning av gården. Vidare möjliggörs omvandling av nuvarande bostäder i gårdshus till hotellrum samt inredning av nya hotellrum på vinden till det samma.

PLANDATA**Markägoförhållanden och omfattning**

Planförslaget omfattar fastigheten Rörstrand 2.

Fastigheten ägs av Bengt Malmegård.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

I Översiktsplan 1999 för Stockholm redovisas planområdet som stenstaden och som en kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplan

Kvarteret omfattas av stadsplan Pl.2220, fastställd 1939. Planen omfattar större delen av kv. Rörstrand och omgivande gatumark. Planen styr inte användningen i annat än att vind inte får inredas med bonings- eller arbetsrum. Gården får byggas över med ett våningsplan. Gårdshuset saknar byggrätt.

Tilläggsplan Pl. 7537, fastställd 1974, föreskriver bostadsanvändning och begränsar byggnadsdjup till två källarvåningar, till ett sammanlagt djup av högst 7m under vidliggande gata.

Tilläggsplan TDp. 2003-10095, fastställd 2004, upphäver vindsinredningsförbudet i Pl. 2220. Varsamhetsbestämmelser införs för att tydliggöra plan- och bygglagens varsamhetskrav. Planen ger ingen rätt att ändra husens volym, takfall eller takvinklar.

Pågående planarbete TDp. 2007-36070, Citybanan/tunnel för pendeltåg under Stockholms innerstad. Denna detaljplan omfattar samtliga bestämmelser om byggrätt och möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning som finns i tilläggsplanen för Citybanan då den kommer upphäva samtliga ovan nämnda planer om den vinner laga kraft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden**

Byggnaden följer en enhetlig takfotshöjd mot gata. Vindsvåningen i gathuset inreddes när byggnaden uppfördes och är indragen från taklisten. I bottenvåningen och mezzaninvåning, halvåning, mot gata finns idag butiker och restauranger. I övrigt utnyttjas byggnaden i huvudsak som hotell med 68 rum. Fasader och trapphus från byggnadstiden är välbevarade.

I gårdsbyggnaden finns 8 mindre lägenheter. Hotellgäster och boende utnyttjar samma entré. De boende går ut på gården för att nå sina lägenheter.

Byggnadens gård är ett sammanhållet rum med en enhetlig takfot, endast ett fåtal tekniska installationer och ett ljusintag i gårdsbjälklaget skiljer ut sig.

Gathuset och delar av gårdshuset har inredda vindar.

Ny bebyggelse

Glastak över gård avslutas under nivån för befintlig taknock och syns inte från omgivande fastigheter.

Planförslaget ger ett nytillskott om ca 220 kvm inom fastigheten Rörstrand 2 när gården byggs över med glastak samt ger möjligt att omvandla 8st. bostäder till 16st. hotellrum samt inreda 8st. hotellrum på vind inom befintliga byggnader.

Takkupor utformas med hänsyn tagen till befintlig byggnads karaktär.
Planen ger ingen rätt att ändra befintlig byggnads takfall eller takvinklar.



Sektion genom gården med föreslaget glastak

Gator och trafik

Parkering och angöring

Parkeringssituationen är besvärlig men området är väl försörjt med kollektivtrafik, både tunnelbane- och busslinjer passerar i närheten.

Angöring sker från Drottninggatan som är gågata. Enligt trafikförordningens 8 kap. 1§ är det tillåtet att framföra fordon på gågatan som har till syfte att transportera gäst till eller från hotell eller motsvarande vid gågata samt de fordon som har till uppgift att utföra varuleveranser, exempelvis tvätt eller avfall.

Avfall

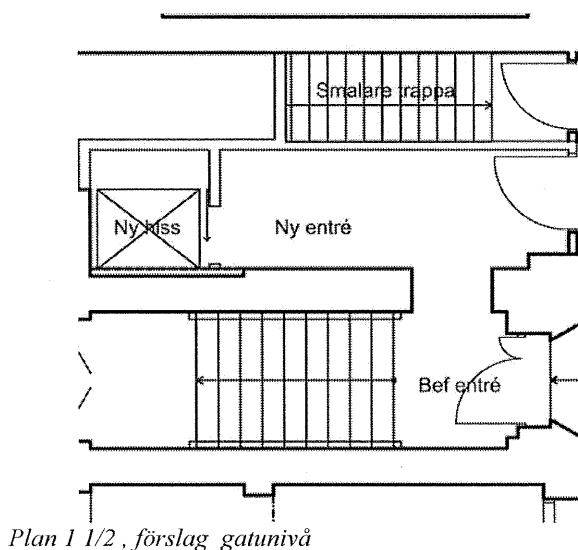
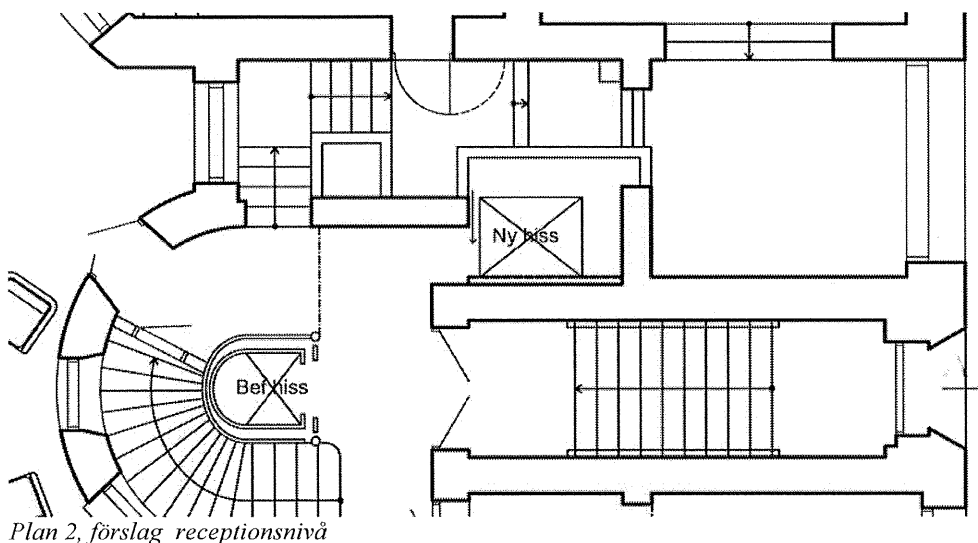
Föreskrifter att ta hänsyn till är främst.

1. Arbetsmiljöverkets föreskrifter
2. Boverkets byggregler
3. Renhållningsordningen för Stockholms kommun

Renhållningsordningen för Stockholms kommun och BBR anger att möjlighet för sortering skall finnas i fastigheten och att olika typer av avfall skall kunna förvaras och hämtas var för sig. Hänsyn måste tas till att avfall, oavsett vilken fraktion det är frågan om, endast kan hanteras manuellt under förutsättning att kraven i Arbetsmiljöverkets föreskrifter om belastningsergonomi (AFS 1998:1) uppfylls avseende godtagna behållarvikter och drag- och skjutmotstånd (grönt fält i bedömningsmodeller för lyft respektive skjut- och dragarbete). En uppenbar risk finns att tunga fraktioner såsom hushållsavfall ("soppåsen"), grovavfall, elektronikavfall (EEA), tidningar och glas inte kan hanteras manuellt utan kräver maskinella lösningar.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastighetens förväntas bli fullgod i förhållande till användning. Fastighetsägaren har anlitat en tillgänglighetskonsult för att utreda frågan.



Spårtunnlar

I detaljplanen anges djupbyggnadsbegränsningar för till vilken nivå schaktnig, spontning, borrhning, pålning eller andra ingrepp i undergrunden får ske från markytan för andra ändamål än byggandet av järnvägstunnel. Nivåerna är angivna i meter över stadens nollplan. Nivåerna är satta med hänsyn till att ett skyddsområde på cirka 10 meter skall erhållas från bergtunnelns ytterkonturer

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller 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 nedan.

Buller

Arbetsmiljöverket, Stockholms stads miljöförvaltning och Svensk standard rekommenderar samtliga en maximal ljudnivå om 40 dB(A) för kontorsutrymmen. Svensk standard betecknar denna gräns som ljudklass CC. Stadsbyggnadskontoret rekommenderar i sin tur att denna ljudnivå eftersträvas inom projektet.

Kulturmiljö

En byggnadshistorisk undersökning har gjorts av fil.dr Staffan Nilsson. Förenklat kan sägas att fasader och trapphus, samt gårdshus i sin helhet, är välbevarade från byggnadstiden. Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är byggnaden särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt (grön).

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Stadsbyggnadskontoret föreslår som en följd av dessa bedömningar att vissa skydds- och varsamhetsbestämmelser införs i detaljplanen.



Frisen ger en tydlig markering av takfoten.

Symmetriskt placerade fönster och burspråk.

Väl markerad sockelvåning som tydligt skiljer sig från resten av fasaden.

Byggnaden uppfördes 1903 i jugendstil.

Både interiör och exteriör har med tiden genomgått kraftiga förändringar vilket gör att byggnadens jugendstil endast till viss del fortfarande går att skönja.

Karaktäristiskt för byggnadens gatufasad är dock följande:

- den symmetriskt placerade huvudentrén
- symmetriskt placerade fönster
- rundade burspråk
- sockelvåningen, i 2 plan, som är kraftigt markerad och ger en visuellt stabil grund för de övre våningarna.

Med hänvisning till att gatufasadens höga sockelvåning är kraftigt ombyggda kan förändringar tillåtas för att tillskapa attraktiva lokaler. Ändringar ska dock anpassas efter byggnadens karaktärsdrag och gaturummets förutsättningar för att byggnaden även fortsättningsvis förblir en integrerad del i det väl sammanhållna gaturummet.

Tomas Enqvist
Sektionschef

Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Karl-Johan Dufmats
Tfn 08-508 275 27

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2009-02-17

S-Dp 2008-03885-54

Förslag

Detaljplan för

Rörstrand 2

i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm

S-Dp 2008-03885-54

BAKGRUND

Byggnaden är uppförd 1904-08 och följer en enhetlig takfotshöjd mot gata. I bottenvåningen och mezzaninvåning, halvvåning, mot gata finns idag butiker och restauranger. Byggnaden utnyttjas i huvudsak som hotell med 68 rum. I gårdsbyggnaden finns 8 mindre lägenheter. Hotellgäster och boende utnyttjar samma entré.

Fasader och trapphus, samt gårdshus i sin helhet, är välbevarade från byggnadstiden.

Fastighetsägaren har hemställt om ny detaljplan för att omvandla 8 st. befintliga bostäder i gårdshus till hotellrum och för att inreda nya hotellrum på vind till gårdshus, sammantaget 24 st. nya hotellrum. Gården önskar man bygga över med ett glastak för att förbättra kommunikationerna inom hotellet samt att tillskapa mer yta.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	1:a kv 2009
Antagande i Stadsbyggnadsnämnden	2:a kv 2009
Laga kraft (om ej överklagad)	3:a kv 2009

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplaner och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuella fastighetsbildningsärenden. Banverket ansvarar för eventuella skador som uppstår på fastigheten Rörstrand 2 under byggnation och drift av Citybanan.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem (5) år efter att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Kvartersmark inom planområdet ägs av Bengt Malmegård.

Gällande fastighetsplan för Rörstrand 2 upphör att gälla enligt tilläggsplan, Citybanan i Stockholm, TDp 2007-36070-54

Tredimensionell fastighetsindelning för Citybanan utförs enligt denna detaljplan.

Banverket upprättar och fastställer en järnvägsplan. Banverket kan med järnvägsplanen som grund inlösa den mark, det utrymme eller särskild rätt som behövs för anläggningen.

Omfattningen av den krets av fastighetsägare, ledningshavare och övriga rättighetshavare som blir berörda är beroende av anläggningens slutliga läge och utformning enligt järnvägsplanen. Målet är att frivilliga överenskommelser skall kunna träffas med berörda fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Rätten till spåranläggning för järnvägstrafik i tunnel säkras genom tredimensionell fastighetsbildning. De utrymmen som behövs för järnvägstrafiken avses i första hand tillföras en av Banverket ägd fastighet (Normalm 5:1) som ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Den av Banverket ägda fastigheten urholkar således de berörda fastigheterna. Banverket skall ansöka om lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar kvartersmarkens användningsområden och betecknas med användningsbestämmelser BHK.

q bestämmelserna hänför sig till skyddet av fasadens formspråk samt trapphus och andra ur kulturmiljösynpunkt skyddsvärda delar av fasaden.

Fler bestämmelser och deras betydelse redovisas på plankartan.

Grundläggning

Banverket svarar för alla erforderliga grundundersökningar och eventuella grundförstärkningar avseende berg- och betongtunnlar samt berörda byggnader.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Bengt Malmegård genom planavtal med Staden.

Tomas Enqvist
Sektionschef

Karl-Johan Dufmats
Planhandläggare



GRUNDKARTA

	Kvarters-/områdesgräns
	Fastighetsgräns
	Registernummer
	Byggnad
	Väg / gångbanekant
	Träd
	Staket
	Nivåkurvor
	Markhöjd
	Mur
	Stödmur
	Servitutsområde

Koordinatsystem: ST 74 i plan
och stadens (RH 00) i höjd

Mätklass II

Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
2009-01-22

Lantmätare

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:

- planbeskrivning

- genomförandebeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)
med tillämpning av enkelt planförfarande.

ILLUSTRATIONER

	Illustrationslinje
	Illustrationstext
	Gård som glasas över
	Illustrerad gårdshöjd

10 0
Skala 1:600

