



Handläggare: Liselotte van den Tempel
Telefon: 08-50809245

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Apelträdet 3 och 4, Sveavägen/Markvardsgatan - svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Ylva Tengblad
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren
chef för Parkmiljögruppen Norra Innerstaden

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Apelträdet 3 och 4 i korsningen Sveavägen/Markvardsgatan. Förslaget innebär att Sveabadets gamla lokaler byggs om till en butiksgalleria. Vissa skyddsbestämmelser införs för att bevara de värdefulla byggnadernas exteriör och viss interiör.

Förvaltningen vill betona vikten av en varsam ombyggnad och att stadens riktlinjer för miljöanpassat byggande följs. I samband med byggnationen är det angeläget att minimera störningarna för de boende och att krav ställs på så få tunga transporter som möjligt samt att miljökrav ställs på fordon och arbetsmaskiner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljögruppen Norra Innerstaden

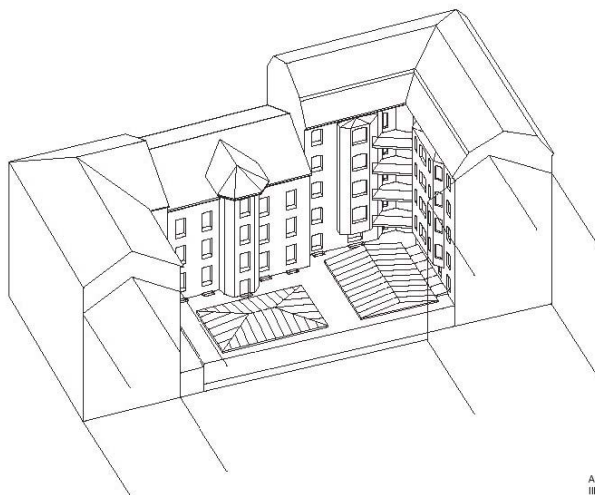
Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Norrmalms stadsdelsnämnd med anledning av ett förslag till detaljplan för Apelträdet 3 och 4, Sveavägen/Markvardsgatan. Detaljplaneförslaget innebär att Sveabadets gamla lokaler i markplan, källarvåningar och gård tillåts inrymma en butiksgalleria.

Stadsdelsnämnden har fått förlängd remisstid till den 19 oktober 2007. Remisshandlingarna har tidigare utsänts till samtliga i nämnden. Den som i övrigt vill ta del av handlingarna kan kontakta registrator Riitta Johansson, tel. 508 09 017, e-post: riitta.johansson@normalm.stockholm.se. Förslaget finns även utställt i entrén på Tulegatan 13.

Sammanfattning av remissen

Fastigheterna Apelträdet 3 och 4 uppfördes under åren 1885-86 samt 1904-07. De berörda fastigheterna ligger på Markvardsgatan och i hörnet av Markvardsgatan / Sveavägen. Apelträdet 4 byggdes redan från början med lokaler för en allmän badinrättning vid namn Sveabadet men utökades senare med ytterligare en bassäng inom Apelträdet 3. Perioden som badhus varade dock endast till år 1923, varefter byggnadernas lokaler och fasaden på Apelträdet 4 omvandlades till affärsverksamhet.



APELTRÄDET 3-4
Illustration bygglov 051219
GA General
Architecture

Apelträdet 3 och 4 Markvardsgatan/Sveavägen

Marken inom planområdet ägs idag av en privat fastighetsägare, Fyren Fastighets- och Byggnads AB.

Ett förslag har inkommit till stadsbyggnadskontoret om ombyggnation av fastigheternas gatu- och källarplan till en modern butiksgalleria. Det medför en ombyggnad av framförallt Apelträdet 4:s gathus samt innergården på bägge fastigheterna.

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att detaljplaner upprättas och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för att handlägga eventuella fastighetsbildningsärenden och hos exploateringskontoret ligger ansvaret att träffa erforderliga avtal.

En bestämmelse möjliggör att en eller flera gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken ska kunna bildas. Avsikten vid en framtida tredimensionell fastighetsbildning är att soprummet i Apelträdet 4 också ska kunna nyttjas av Apelträdet 3 och samtliga boende i de båda fastigheterna. Andra tänkbara gemensamhetsanläggningar är lägenhetsförråd och bostadsgården samt bärande konstruktioner. De bärande konstruktionerna mellan den tänkta gallerian och bostadshus är i stor utsträckning gemensamma. En teknisk konsult bör kopplas in vid en eventuell fastighetsbildning.

Andra bestämmelser hänför sig till skyddet av fasadens formspråk samt trapphus och ur kulturmiljösynpunkt andra skyddsvärda delar av fastigheterna. Planarbetet bekostas av Fyren Fastighets- och Byggnads AB genom planavtal med staden.

Samråd

Samråd ägde rum den 20 september. Tre representanter för boende i kvarteret samt en representant från stadsdelsförvaltningen deltog i samrådet. Det framfördes på mötet viss oro över trafiksituationen i samband med transporter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

De bägge aktuella fastigheterna har stort kulturhistoriskt värde och det är viktigt att såväl varsamhets- som skyddsbestämmelser respekteras så att de vackra fasaderna inte förvanskas. Det är därför angeläget att de delar - endast i sockelvåningen - vilka är tänkta att byggas om till butiker i den nya gallerian, följer den ursprungliga arkitekturen, så att byggnaderna inte förvanskas.

Innergården består i dag av ett betongbjälklag täckt av takpapp. Gården kan inte beträdas, vilket gör att den inte kan användas. För att göra gården mer attraktiv för de boende ser förvaltningen positivt på förslagen om att både återställa lanternintak och att anlägga takvegetation (s.k. sedumtak). Det senare är dessutom gynnsamt ur miljösynpunkt eftersom det suger upp regnvatten och därmed avlastar ledningsnäten.

I samband med byggnationen är det angeläget att minimera störningarna för de boende och att krav ställs på så få tunga transporter som möjligt samt att miljökrav ställs på fordon och arbetsmaskiner. Förvaltningen förutsätter att stadens riktlinjer för miljöanpassat byggande tillämpas vid ombyggnaden. Vidare vill förvaltningen framhålla vikten



av att det planeras för väl tilltagna utrymmen för avfallshanteringen med goda möjligheter till källsortering av bl.a. emballage från butikerna.

Det måste också planeras för en god logistik vad gäller varutransporter så att antalet transporter kan minimeras i området för att inte öka trafikflödet ytterligare. Det är också viktigt att det kommer att finnas utrymmen för lagerhållning för att undvika att lastpallar och dylikt hamnar på gatan.

Förvaltningen vill därutöver framföra önskemål om att det planeras för god tillgänglighet till gallerian för funktionshindrade medborgare.

I övrigt har förvaltningen inget att erinra mot förslaget till detaljplan för "Sveagallerian".