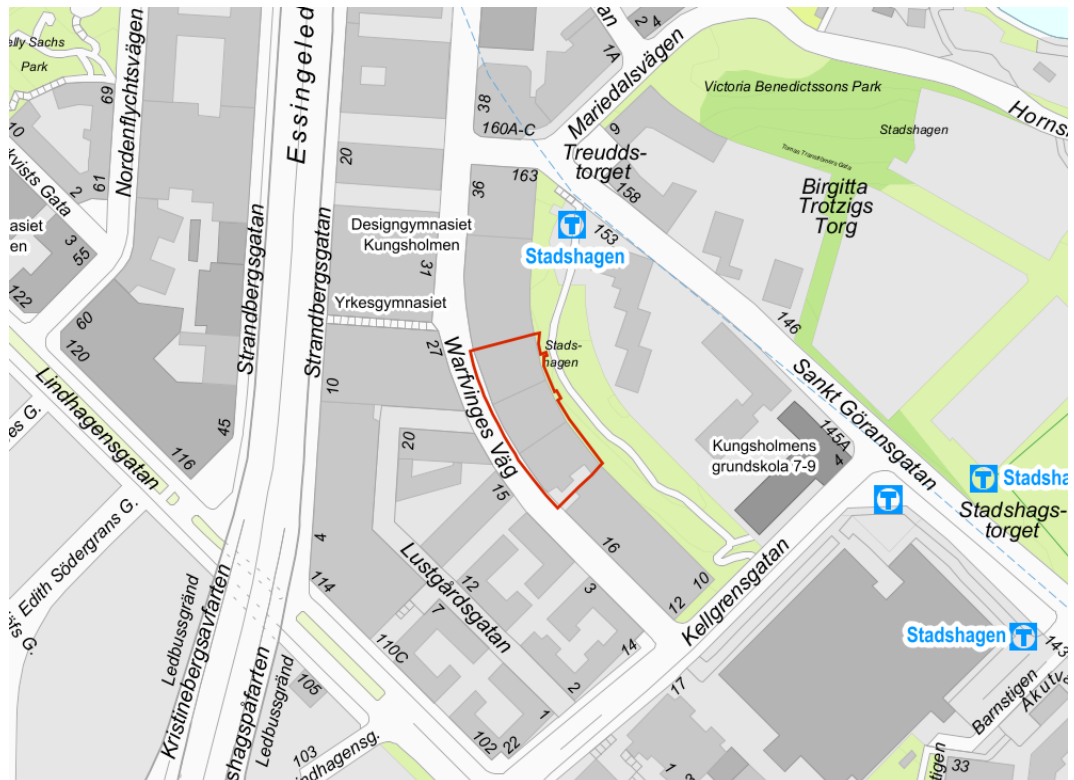




Planbeskrivning för Gladan 5 m.fl. i stadsdelen Stadshagen, S-dp 2020-04848



Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Ärendeinformation	3
Planens huvuddrag	3
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats	6
Kvartersmark	9
Befintligt	10
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	16
Kulturvärden	17
Planeringsunderlag	17
Utredningar	17
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala	17
Riksentressen	18
Miljökvalitetsnormer	18
Miljö	19
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden	20
Kulturmiljö	20
Fysisk miljö	29
Teknik	30
Service	30
Trafik	30
Konsekvenser	31
Bostadsförsörjning	31
Natur och park	31
Stads- och landskapsbild	32
Miljö	32
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Social hållbarhet	35
Riksentresse	36
Trafik	36

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från industri till kontor och centrumändamål. Planförslaget ska bidra till en mer levande gatumiljö och ökad funktionsblandning i ett kollektivtrafikhögt läge.

Byggnadernas kulturhistoriska värden inom Gladan 6 och 7 ska skyddas och tillvaratas. Planförslaget ska vidare möjliggöra för en ändring av byggnadens fasad inom Gladan 5. Fasadändringen ska ske genom ett medvetet förhållningssätt till byggnadens industrihistoriska arv och sammanhang.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Gladan 5 m.fl. i stadsdelen Stadshagen, Stockholms stad, S-dp 2020-04848, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 26 september 2024 § 20. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

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

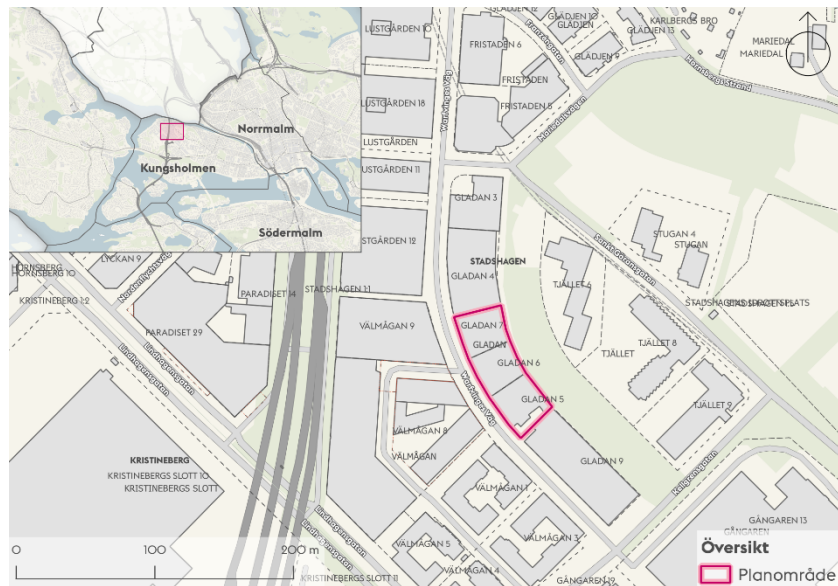
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Frida Svensson.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheterna Gladan 5, 6 och 7 samt del av fastigheten Stadshagen 1:1 i Stadshagen. Områdets totala area uppgår till cirka 3 400 kvadratmeter. Fastigheterna ägs av Stockholms stad. Gladan 5, 6 och 7 upplåts med tomträtt till tre olika dotterbolag till Castellum.



Planområdets läge.

Byggnaderna har historiskt sett använts för industriverksamhet med inslag av kontor. Syftet med detaljplanen är att ändra användning från industri till kontor och centrumändamål. Genom planförslaget möjliggörs utåtriktade verksamheter i bottenvåningen som kan bidra till ett mer levande gaturum. Centrumändamål tillåts i samtliga våningsplan för att möjliggöra för en flexibel användning över tid.

Planen innebär att befintliga volymer bekräftas. Undantaget är byggnaden inom Gladan 5, som genom planförslaget ges byggrätt för en ny hisstopp samt en komplementbyggnad som avses användas för cykelparkering.

Byggnaderna inom Gladan 6 och 7 har kulturhistoriska värden som skyddas genom varsamhets- och skyddsbestämmelser. Byggnaden inom Gladan 5 har under åren genomgått omfattande om- och tillbyggnationer som påverkar de kulturhistoriska värdena negativt. För Gladan 5 möjliggörs en fasadändring som ska bidra till att byggnaden får ett mer sammanhållet uttryck.

Planförslaget innebär att kvartersmarken utvidgas något mot parken. Syftet är att ge befintliga gångbroar planstöd samt att överlåta drift- och underhållsansvaret av marken närmast byggnaderna till tomträttshavaren.



Bild till vänster: Gladan 7, uppförd 1951-1953. Bild till höger: Gladan 6, uppförd 1959-1961.



Bild till vänster: Gladan 5, uppförd 1949 och påbyggd 1971. Bild till höger: asfalterad gårdsyta inom Gladan 5.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter att planen fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Detaljplanen syftar till att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden bevaras och att ändringar görs varsamt, med respekt för det industrihistoriska arvet. En bredare användning av byggnaderna ska öppna upp för en ökad funktionsblandning och bidra till att skapa ett mer aktivt och upplevelserikt gaturum.

Fasadändring Gladan 5

Detaljplanen öppnar upp för en ändring av byggnadens fasad. Fasadändringen ska bidra till att byggnaden får ett mer sammanhållet uttryck. Vid en fasadändring är det viktigt att uttrycket medvetet förhåller sig till byggnadens industrihistoriska arv och sammanhang.

Följande principer ska vara vägledande vid en ändring av byggnadens fasad:

- Fasadutformningen ska bidra till att skapa en sammanhållen helhet trots byggnadernas individuella variation.

Byggnadens industrihistoriska arv ska fortsatt vara avläsbart.

- Fasaden ges ett lugnt uttryck som kompletterar de intilliggande industribyggnadernas mer uttrycksfulla arkitektur.
- Byggnaden inordnar sig i de omgivande industribyggnadernas fasadgestaltning med avseende på materialitet och ton. Kulör ska följa Stockholmspaletten och kan exempelvis utföras i en ljus dämpad kulör i gult, ockra eller terrakotta. Helvitt, svart och kontrasterande färger ska undvikas. Material ska vara hållbara, robusta och åldras på ett vackert sätt.
- Värdebärande karaktärsdrag i form av ursprunglig sockel i natursten och representationstrapphuset bör bevaras.
- Fönstersättning ska följa den funktionella fönstersättningsprincipen från byggnadens ursprungliga delar.
- Grönska, dagvattenhantering och rekreationsytor ska integreras i gestaltningen av byggnadens taklandskap och gård.

Allmän plats

Befintlig trottoar längs Warfvinges väg planläggs som allmän gata i syftet att möjliggöra utfartsförbud. Syftet är att säkerställa en god trafiksäkerhet och öka stadskvaliteterna i gaturummet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats.

Park och natur

Planförslaget innebär att kvartersmarken utvidgas mot parken. Syftet är att ge befintliga gångbroar planstöd samt att överlåta drift- och underhållsansvar för den plana delen av bergschaktet närmast byggnaderna till tomträttshavaren. Schaktet är idag otillgängligt och saknar funktion för parken.



Del av bergschaktet invid Gladan 7. Den plana delen av marken närmast byggnaderna planläggs som kvartersmark.

Gladan 7 ansluter till Kellgrensparken genom en gångbro och trappa. Gångbron är ursprunglig, medan trappan tillförts vid ett senare tillfälle. Planförslaget innebär att gångbron ges planstöd. Trappan ska ersättas av en mer platsanpassad lösning på allmän plats, exempelvis slänt.



Ursprunglig gångbro och senare tillkommen trappa vid Gladan 7.

Gladan 6 ansluter till parken genom två gångbroar. Den ena är sannolikt uppförd som en del av byggnadens ursprungliga gestaltning. Den andra har tillkommit senare. Båda gångbroarna ges planstöd.



Gångbroar vid Gladan 6.

Gator och trafik

Genomförandet av detaljplanen medför behov av en ny lastplats på Warfvinges väg, i anslutning till Gladan 5. Lastplatsen föreslås användas för angöring, avfallshantering och varuleveranser. Från lastplats till miljörum och varumottag är det 25 meter och till soprum 15 meter. Små leveranser till kontoren kan också ske via huvudentrén vid Gladan 6. Befintlig lastplats vid Gladan 6 bedöms vara nödvändig att ha kvar på grund av befintlig fettavskiljare.



Förslag på reglering av gatumark, placering av lastplatser, parkering för rörelsehindrade (RHP) och boendeparkering. Illustration av Tyréns.

Lokala trafikföreskrifter kan behöva inrättas i samband med detaljplanens genomförande.

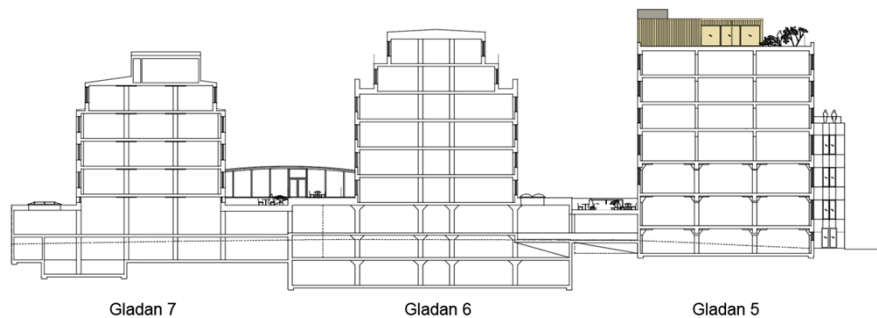
Tillgänglighet

Besöksparkering för rörelsehindrade kan anordnas längs Warfvinges väg, inom ett avstånd på maximalt 25 meter från tillgänglig entré vid Gladan 6.

Kvartersmark

Föreslagen markanvändning är kontor och centrumändamål. Centrumändamål medges i samtliga våningsplan i syftet att möjliggöra för en flexibel användning av byggnaderna över tid.

Detaljplanen innebär att befintliga byggnadsvolymer bekräftas. Inga volymer tillkommer, med undantag för en ny hisstopp och en ny komplementbyggnad på gården inom Gladan 5. Hisstoppen möjliggörs i syftet att tillgängliggöra byggnadens tak, som avses omvandlas till en takterrass. Komplementbyggnaden avses användas för cykelparkering och har placerats för att bibehålla siktlinjerna till den trappa som förbinder Warfvinges väg med Kellgrensparken.



Sektion genom byggnaderna. Befintliga volymer bekräftas. Inom Gladan 5 medges en ny hisstopp i anslutning till den nya takterrassen (gråmarkerad). Avsikten är att befintligt teknikutrymme (gulmarkerat) ska omvandlas till utrymmen för vistelse. Illustration av Appell Arkitektkontor med justering av stadsbyggnadskontoret.

Trafik och parkering

Cykelrum för anställda, med plats för cirka 120 platser, planeras inom Gladan 5. I cykelrummet ges utrymme för ytkrävande cyklar såsom lådcyklar. In- och utfart till cykelrummet sker via gården. Om efterfrågan överstiger 120 platser är det möjligt att omvandla bilparkeringsplatser i garaget till ytterligare cykelparkering.

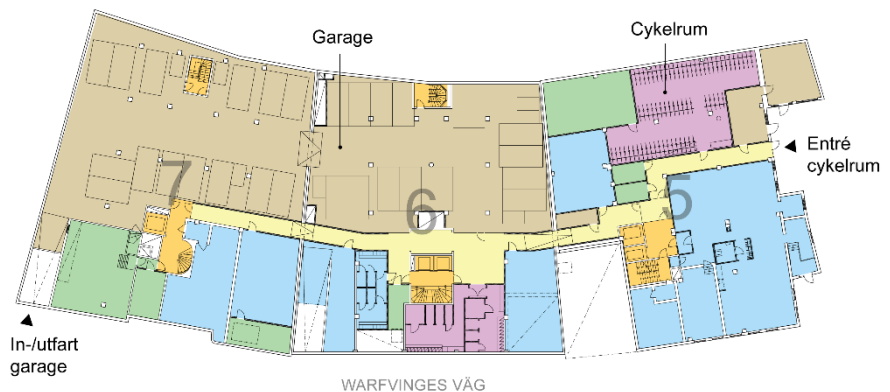
Väderskyddad cykelparkering med plats för cirka 25 till 40 cyklar planeras utomhus på gården vid Gladan 5. Cykelparkeringen är tänkt att användas av besökare.

I fastigheterna finns sammanlagt 25 parkeringsplatser i garaget, varav en för rörelsehindrade. Garageutrymmet är gemensamt för de

tre fastigheterna. Från garaget är det möjligt att nå samtliga byggnader och våningsplan genom en förbindelsegång och hissar.

Med hänsyn till områdets centrala läge, nära kollektivtrafik och med fördelaktiga förutsättningar för gång och cykel, bedöms 25 parkeringsplatser som tillräckligt. Avsikten är att parkeringsplatserna i garaget i huvudsak ska användas av personal. Besökare förväntas i huvudsak alstras från närområdet och behovet av bilparkering bedöms därför vara lågt. Om besökare reser med bil finns parkeringsmöjligheter i närliggande parkeringshus och längs omgivande gator.

In- och utfart till garaget ska ske i den norra delen av Gladan 7. Befintlig garageinfart inom Gladan 6 stängs igen och omvandlas till lokalytor.



*Förslag på placering av garage och cykelrum i byggnadernas källarplan.
Illustration av Appell Arkitektkontor med justering av stadsbyggnadskontoret.*

Befintligt

Detaljplanen innebär ingen förändring av befintlig byggrätt. Undantaget är Gladan 5, som ges byggrätt för en ny hisstopp och en komplementbyggnad avsedd för cykelparkering.

Gladan 7 förses med skyddsbestämmelser i syftet att bevara byggnadens höga kulturhistoriska värden. Gladan 6 förses med varsamhetsbestämmelser i syftet att säkerställa att förändringar genomförs varsamt. För Gladan 5 medges en fasadändring.

Motiv till detaljplanens regleringar

GATA – Gata

Del av befintlig gata planläggs för att det ska vara möjligt att införa planbestämmelse om utfartsförbud.

C – Centrum

Centrumändamål medges i samtliga våningsplan i syfte att möjliggöra för en flexibel användning av byggnaderna över tid. Den breda användningen bedöms vara motiverad utifrån det relativt centrala läget, nära kollektivtrafik och andra servicefunktioner. Varsamhets- och skyddsbestämmelserna ska säkerställa att verksamheterna som inryms i byggnaderna anpassas till byggnadernas kulturhistoriska värden.

Platsens förutsättningar begränsar vilka verksamheter som är möjliga att etablera ur trafikhänseende. Verksamheter med mycket varutransporter, som kräver lastkaj och varutransporter med bilar längre än 12 meter bedöms inte vara lämpliga att etablera.

K – Kontor

Bekräftar befintlig användning.

Marken får inte förses med byggnad

Regleras för att säkerställa att delar av gården inom Gladan 5 samt bergschaktet mot parken inte bebyggs. Befintliga gångbroar är inte bygglövspliktiga och medges därmed genom regleringen.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Möjliggör för uppförande av en komplementbyggnad alternativt skärmtak. Avsikten är att byggnaden ska kunna innehålla komplement som behövs för användningens funktioner, så som cykelparkering. Placeringen är styrd för att bibehålla siktlinjer till befintlig representationsentré samt till den allmänna passage som förbinder Warfvings väg med Kellgrensparken.

h_1 , h_3 , h_5 - h_{17} – Högsta nockhöjd

Reglerar nockhöjden i syftet att bekräfta befintliga volymer. För Gladan 5 ges viss marginal i syftet att skapa utrymme för en ny hisstopp och framtida anpassning av yttertaket.

h_4 – Högsta totalhöjd

Reglerar totalhöjden i syftet att bekräfta befintlig skorsten.

h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3.5 meter

Reglerar högsta nockhöjd på komplementbyggnad.

Utfartsförbud

Begränsar antalet utfarter för motorfordon i syftet att säkerställa en god trafiksäkerhet och att gatan utformas med stadskvaliteter.

f_1 – Byggnad får kraga ut över allmän plats med högst 0,5 meter över en minsta fri höjd på 3,0 meter

Reglerar och ger planstöd åt byggnadens befintliga överhäng.

 f_2 – Taklanterniner medges ovannockhöjd till en maximal höjd om 1,2 meter. Tekniska anläggningar medges ovannockhöjd till en maximal höjd om 2,5 meter.

Möjliggör för och reglerar maximal höjd för taklanterniner och tekniska anläggningar. Lämplig omfattning, utbredning och placering prövas i bygglovsskedet. Se även den generella varsamhetsbestämmelsen som reglerar placering lanterniner och tekniska anläggningar.

 n_1 – Marken får inte användas för parkering.

Säkerställer att gården inte förses med markparkering. Syftet är att öka trafiksäkerheten.

 e_1 – Sammanlagd byggnadsarea får högst uppgå till 30 kvm

Reglerar hur stor yta som får bebyggas med komplementbyggnad alternativt skärmtak.

 r_1 – Byggnad får inte rivas

Säkerställer bevarande av byggnad som är av särskilt kulturhistoriskt värde.

 q_1 – Byggnadens volym får inte ändras där inget annat anges

Säkerställer att befintlig byggnad inom Gladan 7 bevaras. Inga nya volymtillskott medges inom byggnadens högdelt på grund av byggnadens höga kulturhistoriska värden. På lågdelarna kan mindre tillägg i form av taklanterniner och tekniska anläggningar så som ventilationshuvar prövas i bygglov, vilket begränsas av bestämmelserna f_2 och en generell varsamhetsbestämmelse.

 q_2 – Byggnadens exteriör ska bevaras. Exteriören får inte ändras till sitt yttre med undantag för ändringar som syftar till att återställa byggnadens ursprungliga utseende. Eternitplattor får ersättas av material med likvärdig karaktär.

Regleras för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden och för att förhindra att byggnadens exteriöra uttryck förändras på ett negativt sätt över tid. Ursprungliga eternitplattor får på grund av dess innehåll av asbest bytas ut. Eternitplattorna ska ersättas med plattor som liknar den ursprungliga plattan vad gäller storlek, form, struktur och kulör. De kulturhistoriska värden som ska värnas beskrivs mer utförligt i avsnittet *Gladan 7* under rubriken *Kulturhistoriskt värde*.

 q_3 – Interiör entréhall och huvudtrapphuset med dess rumslighet, material, dekor och fasta inredning ska bevaras.

Ändring av golv i interiör entréhall och exteriört entréparti ska utföras likt ursprungligt golv, i cementmosaik (terrazzo) och

med lika färgsättning och mönster. Ursprunglig planlösning och rumsvolymer på våningsplan 4 ska bibehållas.

Regleras för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden.

Trapphuset och planlösningen på plan 4 utgör ursprungliga delar av interiören som är viktiga att bevara för att byggnadens ursprung fortfarande ska vara avläsbart. De ursprungliga byggnadsdelar och detaljer som avses i bestämmelsen beskrivs och illustreras mer utförligt i avsnittet *Gladan 7* under rubriken *Kulturhistoriskt värde*.

q₄ – Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.

Regleras för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden och för att säkerställa att underhållsarbeten sker med hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande.

k₁ – Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym- och fasadutformning. Fasaden ska utföras med band av emaljerad plåt och fält av puts.

Bottenvåningens fasad ska vara av natursten likt ursprungligt.

Fasaden ska följa ursprunglig färgsättning. Fönster ska följa ursprunglig rytm och indelning, undantaget bottenvåningen.

Nya håltagningar i bottenvåningen ska anpassas till den befintliga byggnadens arkitektoniska uttryck. Metallräcken vid takaltanerna ska utformas likt ursprungliga.

Reglerar de kvaliteter och karaktärsdrag som särskilt ska tillvaratas vid en ändring av byggnaden.

Lanterniner och tekniska anläggningar på byggnadernas lågdelar ska placeras med särskild hänsyn till stadsbilden och byggnadernas kulturhistoriska värden.

Byggnadernas kulturhistoriska värden ställer krav på en varsam placering av lanterniner och tekniska anläggningar. Synliga lägen, framförallt sett från allmän plats, ska undvikas. L

Ändrad lovplikt – Bygglov krävs även för underhållsåtgärder som berör delar som omfattas av bestämmelser under rubrikerna Skydd av kulturvärden och Varsamhet.

Byggnaden är av särskilt kulturhistoriskt värde. Genom att utöka lovplikten säkerställs att åtgärder görs varsamt så att byggnadernas värdebärande karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Genomförandetid

Fem år bedöms vara en rimlig genomförandetid utifrån planförslagets omfattning och innehåll.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Gladan 5, Gladan 6 och Gladan 7 samt del av fastigheten Stadshagen 1:1. Marken ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Gladan 5 är upplåten med tomträtt till Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening. Fastigheten Gladan 6 är upplåten med tomträtt till Kungsleden Gladan 6 AB. Fastigheten 7 är upplåten med tomträtt till Kungsleden Gladan 7 AB. Samtliga tomträttshavare är dotterbolag till Castellum AB.

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet.

Verkan på befintliga detalplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 1500C samt tilläggsplan Pl 6734 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som allmän platsmark ska skiljas från kvartersfastigheter och ingå i en av Stockholm kommuns ägda allmänna platsfastigheter. Fastighetsbildning krävs för att överföra dessa delar från kvartersfastigheter. Område utlagt som kvartersmark ska skiljas från Stockholm kommuns ägda allmänna platsfastigheter och ingå i kvartersfastigheter. Fastighetsbildning krävs för att överföra dessa delar från allmänplats fastigheter. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

För planens genomförande krävs följande fastighetsreglering:

Kvartersmark

- Markområde utlagt som kvartersmark (tidigare allmän plats, park) ska föras från Stadshagen 1:1 till Gladan 5, 6 och 7.

Allmän platsmark

- Markområde utlagt som allmän plats, gata (tidigare kvartersmark) ska föras från Gladan 6 till Stadshagen 1:1.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda tomträttshavare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Rött område ska överföras till Gladan 5, blått område till Gladan 6 och gult område till Gladan 7. Orange område längs Warfvings väg ska överföras från Gladan 6 till Stadshagen 1:1.

Gemensamma funktioner

Inom byggnaderna finns gemensamma funktioner så som parkeringsgarage för bilar, utrymme för cykelparkering samt en förbindelsegång som tillgängliggör de gemensamma utrymmena för samtliga fastigheter. Rätten avses att säkras genom avtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheterna är anslutna till befintliga ledningsnät för el, vatten och avlopp. Detaljplanen medför ingen förändring av fastigheternas tekniska system.

För att förbättra dagvattenhanteringen föreslås gröna tak. Åtgärden kan ge en minskning av de totala dagvattenflödena och föroreningsmängderna på årsbasis.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Inga kostnader för staden bedöms uppstå till följd av detaljplanen.

Planbeställaren (tomträttshavarna) bekostar och ansvarar för genomförande av detaljplanen. Eventuellt arbete på allmän plats som krävs till följd av bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark bekostas och genomförs av byggaktören.

Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Ersättningsanspråk

Ersättning utgår inte som följd av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Avtal upprättas mellan fastighetsägaren och staden innan detaljplanens antagande.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska skrivas innan detaljplanens antagande och genomförande. Avtalet ska innehålla punkter om fastighetsreglering, servitut för byggrätt på stadens mark med mera.

Markanvisning

Planändringen kräver inte markanvisning.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	Juni-Augusti 2025
Granskning	Januari-Februari 2026
Antagande	Maj 2026
Laga kraft, tidigast	Juni 2026

Kulturvärden

Rivningsförbud

Gladan 7 klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull och förses med planbestämmelse om rivningsförbud i (r₁).

Bevarandekrav

Gladan 7 klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull och förses med planbestämmelser om skydd av kulturvärden (q).

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning* (Dämningsverket AB, 2025-05-07)
- *Kulturmiljöutredning* (Stockholms byggnadsantikvarier, 2025-03-20)
- *Riskbedömning* (Brandkonsulten AB, 2025-03-24)
- *Trafik-PM* (Tyréns, 2025-05-13)
- *Översiktlig porgasundersökning* (Iterio, 2025-02-24)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För planområde gäller stadsplan Pl 1500 C och tilläggsplan Ädp 6734. Stadsplanen är från 1939 och medger industriändamål. Tilläggsplanen togs fram 1966, i samband med utbyggnaden av tunnelbanans blå linje, och omfattar stora delar av Stadshagen. Planen reglerar begränsning av källare och markarbeten. Genomförandetiden har löpt ut för båda planerna.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Stadshagen som ett område med stora möjligheter till förtätning med en blandning av bostäder, arbetsplatser, parker och service. S:t Göransgatan, strax norr om planområdet, föreslås omvandlas till en stadsgata av lokal karaktär. Översiktsplanen lyfter vikten av att koppla ihop stenstaden via Stadshagen med nordvästra Kungsholmen.

Byggnadsordningen

Planområdet ingår i stadsbyggnadskaraktären *tät blandstad*. Vägledningen lyfter att bottenvåningarna ska utformas så att

stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras. Byggnader ska vidare utformas på ett tåligt sätt som medger flexibel användning och uppdatering för framtida tekniska lösningar, exempelvis inom miljöteknik.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 september 2024 § 20 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Bygglov har beviljats för yttre fasadändring, dnr 2024-01124 med beslutsdatum 2024-05-08. Beslutet gäller framförallt ändringar på fasad mot Warfvings väg. Tidsbegränsat bygglov har beviljats för restaurang, dnr 2024-15277 med beslutsdatum 2024-12-16. Lovet gäller till och med 2027-03-01.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård - Stockholms innerstad med Djurgården (AB 155).

Trafik kommunikation

E4/E20 Essingeleden som ligger cirka 100 till 150 meter väst om planområdet utgör riksintresse för kommunikationer.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar (PM10) är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid (NO2) är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) och Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623).

Dagvattenledningen som leder dagvatten norrut från Gladan 7 har sitt utlopp i Karlbergskanalen och recipient Mälaren-Ulvsundasjön. Den kombinerade dag- och spillvattenledningen belastat troligen av dagvatten från Gladan 5 och 6, som avvattnas till Henriksdals reningsverk med recipient Mälaren-Riddarfjärden.

Enligt VISS (maj 2025) har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Enligt VISS (maj 2025) har Mälaren-Riddarfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från framförallt Essingeleden och Warfvinges väg. Ljudnivån vid den mest utsatta fasaden uppgår som högst till 65 dBA ekvivalent ljudnivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta.

Miljö

Dagvatten

På den östra sidan av byggnaderna, mot parksidan, lutar marken kraftig i anslutning till byggnaderna. Det har inte gått att identifiera några befintliga dagvattensystem vid släntfoten. På baksidan av Gladan 7 finns ett enskilt stuprör som leds ner i släntfoten med okänd fortsatt ledningsdragning under mark. Denna ledningsdragning bör utredas vidare i detaljprojekteringsskedet.

Bedömningen är att övrigt takdagvatten slutligen avleds internt genom samtliga byggnader innan anslutningspunkt till VA-huvudmannens ledningar.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Essingeleden, som utgör transportled för farligt gods, är belägen 100 till 200 meter från planområdet. Planområdet är till stor del avskärmat från Essingeleden av bebyggelse.

Risk för översvämning

Stockholms stads skyfallsmodellering visar att det finns några mindre områden mellan byggnadernas östra fasader och parken där vatten riskerar att ansamlas.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Dämningsverket, 2025-05-07). Utredningen visar att risken för stående vatten vid kraftiga regn är låg. Marken lutar kraftigt mot

huskropparna från parksidan och därefter antingen norrut eller söderut, längs med byggnaderna.



Urklipp från Stockholms stads skyfallsmodell.

Förorenad mark

En översiktlig porgasundersökning har tagits fram (Iterio, 2025-02-24). Samtliga halter klorerade alifater och vinylklorid underskrider laboratoriets rapporteringsgränser. Risken för ånginträngning av klorerade ämnen in i de berörda fastigheterna bedöms därmed vara låg.

Skyddsrum

Skyddsrum finns inom respektive fastighet. På grund av pågående renovering är dessa tillfälligt begränsade till och med 2026-01-31.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet och dess närmaste omgivning främst av urberg med en tunt och osammanhängande lager av morän som ytlager.

Kulturmiljö

Kvarteret Gladan är ett område av historisk och arkitektonisk betydelse. Byggnaderna representerar olika tidsepoker och stilar och utgör viktigt vittnesbörd om Stadshagens industriella utveckling.

I samband med planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram (Stockholms Byggnadsantikvarier, 2025-03-20). Nedan redogörs för byggnadernas kulturhistoriska värden och värdebärande karaktärsdrag.

Gladan 5

Gladan 5 uppfördes 1949 efter ritningar av efter ritningar av Karl G.H. Karlssons Arkitektkontor. Byggnaden uppfördes som industribyggnad för tillverkning och försäljning av verktygsslipmaskiner.

Byggnaden präglas av en kombination mellan den ursprungliga volymen från 1949 och den tillbyggda delen från 1971. I gatumiljön är tillbyggnaden den mest framträdande, med sin avtrappande form som samspelar med andra industribyggnader i området. Den ursprungliga byggnadens putsade fasad, troligen i en ljus kulör, och symmetriska fönstersättning är fortfarande synlig. Byggnadens sockel är klädd med natursten. Interiören i Gladan 5 har genomgått kraftiga ombyggnationer och få originaldetaljer från 1949 återstår.



Gladan 5 sett från Warfvinges väg. Byggnadens två olika tillkomsttider är väl synlig i fasaden. Ursprunglig del är putsad och tillbyggnaden är utformad med plåt. Vit linje illustrerar gränsen mellan den nedre ursprungliga byggnadsdelen och den övre tillbyggnaden från 1971.

Kulturhistoriskt värde

Trots att byggnadens gestaltning inte motsvarar den ursprungliga utformningen, bedöms den ha ett miljöskapande värde som en del av den äldre industriarkitekturen i området. Tillbyggnaden från 1972 speglar en tydlig förändringsprocess som ger en intressant bild av byggnadens utveckling över tid.

Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värden återfinns i nedan beskrivna byggnadsdelar:

- Ursprungliga byggnadsvolymen från 1949 med putsade fasader, symmetrisk fönstersättning och sockel av natursten.
- Påbyggnaden från 1971 innehar ett begränsat arkitekturhistoriskt samt ett pedagogiskt värde som visar på utvecklingen i arkitekturen.
- Representationstrapphuset på östra fasaden.

Gladan 6

Gladan 6 uppfördes mellan 1959 och 1961 efter ritningar av AB Rasmussens Arkitektkontor. Byggnaden uppfördes som industribyggnad med bland annat verkstäder, lagerutrymmen för möbler, butik och kontor.



Gladan 6 sett från Warfvinges väg.

Gladan 6 uppfördes i en tidstypisk 1950-talsstil, med drag av 1960-tal, och har genom åren behållit många av sina ursprungliga karaktärsdrag. Byggnaden är uppdelad i olika fasadsnitt. Halva byggnaden ut mot gatan är klädd med blåmaljerade plåtkassetter, medan resten är putsad. Vid en senare renovering kläddes en del av fasaden, som ursprungligen varit putsad, med vita plåtkassetter. Byggnaden är avtrappad uppåt med två indragna våningar. Den nedre takterrassen har ett dekorativt smidesräcke, se bild 3 nedan.

Fönstren är ursprungliga pivåfönster i teak. Sockeln är klädd med natursten. Interiören har genomgått stora ombyggnader och få spår finns kvar av den ursprungliga rumsindelningen från 1959.

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden har som del i en komposition av industribyggnader ett starkt miljöskapande värde. Trots att många av de ursprungliga detaljerna har förändrats eller förlorats utgör byggnaden ett betydande exempel på 1950-talets arkitektur och byggnadskultur.

Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värden återfinns i nedan beskrivna byggnadsdelar:

- Fasadernas uppdelning mellan blåmaljerade plåtkassetter samt putsade partier, se bild 1.

- Byggnadens genomarbetade senfunktionalistiska stil med både rationella samt dekorativa inslag såsom balkongräcke av smide samt emaljerade plåtkassetter, se bild 2.
- Symmetriska fönstersättningen med fönsterband, ursprungliga pivåfönster av teak, se bild 4.
- Indragen våning med takterrasser med dekorativt smidesräcke, se bild 1.
- Sockelvåning av mörk natursten, se bild 2.
- Koppartakets utformning med neddragen kant, se bild 1.
- Huvudsakligen bevarat huvudtrapphus med trappa av terrazzo, dekorativt räcke och formgjutna betongväggar samt evakueringstrapphus med kalkstenstrappor och dekorativt smidesräcke, se bild 5.



Bild 1 och 2. Långsidans fasad är uppdelad i en putsad del och en del med blåemaljerade plåtkassetter. Den översta våningen är indragen och klädd med koppartak.

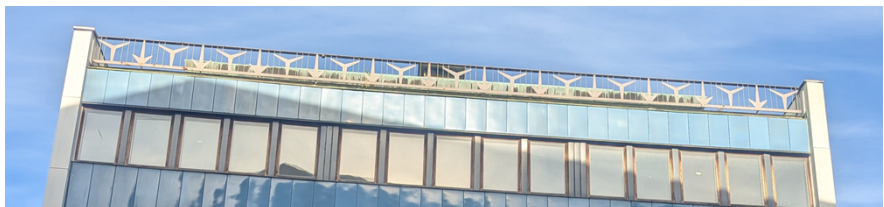
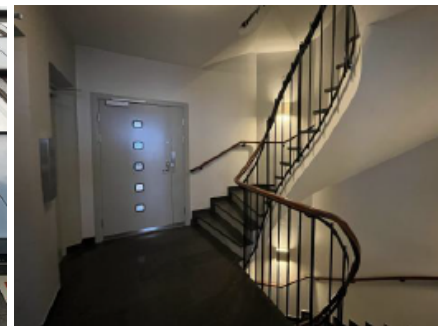


Bild 3. Dekorativt smidesräcke vid byggnadens takterrass.



*Bild 4 till vänster. Blåemaljerade plåtkassetter och fönsterband av teak.
Bild 5 till höger. Ursprungligt trapphus med trappa och golv av kalksten, trappräcke av smide med handledare av lackat trä.*

Gladan 7

Gladan 7 uppfördes mellan 1951 och 1953 av kosmetikföretaget Eneqvist & Holme AB, efter ritningar av den erkände arkitekten Ralph Erskine. Byggnaden var ursprungligen avsedd för lager, laboratorium och kontor. Byggnaden präglas av Ralph Erskines formstarka gestaltning, där asymmetri och en tydlig uppdelning mellan bottenvåning, mellanplan och takvåning är framträdande. Fasaden är uppdelad i tydliga fält: de gröna putsade ytorna på gatusidan och i parken samt de eternitklädda fälten på långsidorna mot norr och söder. Fälten bryts upp av fönster i både bandform och som individuella detaljer.

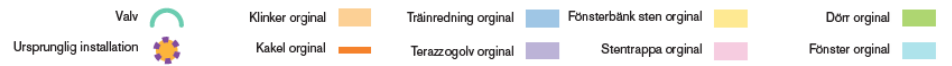
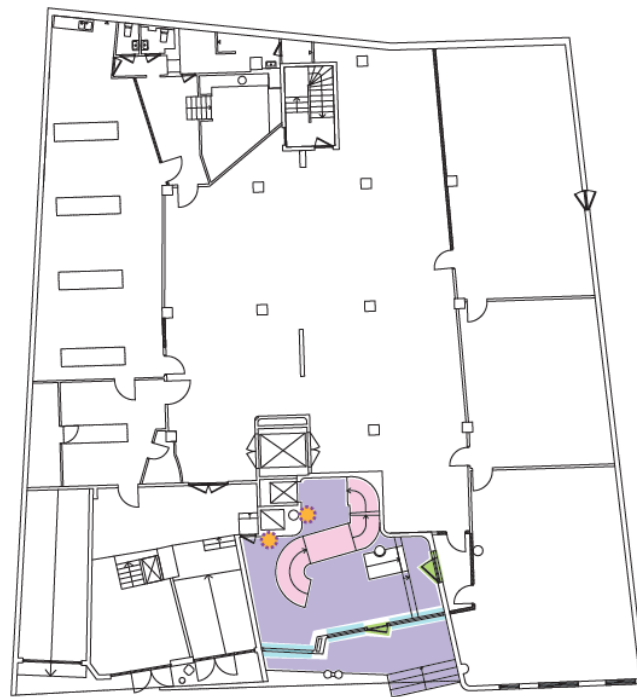


Gladan 7 sett från Warfvinges väg.

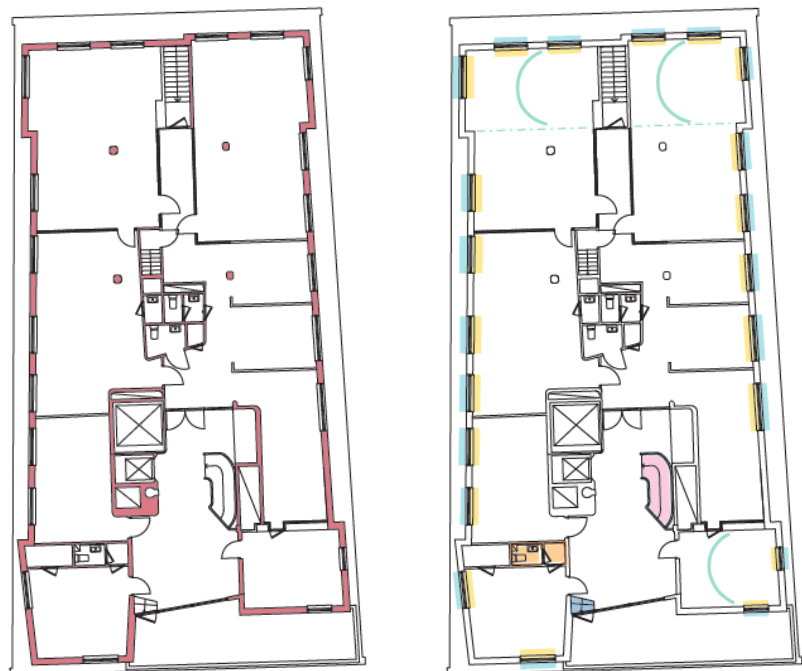
Bottenvåningen är uppglasad och indragen från gatan, vilket skapar en välkomnande och öppen känsla. Pelarna som bär upp övervåningarna är medvetet formgivna och gör att de övre våningarna verkar sväva över marken. Taket, med sina böljande former och mindre volymer, avslutar byggnaden på ett komplext och genomarbetat sätt.

Byggnadens stomme är av platsgjuten, armerad betong med pelare och stödmurar. Trapphusets och bottenvåningens utformning har en organisk, skulptural karaktär. Den luftiga entréhallen domineras av en svängd trappa, som bärs upp av en betongpelare genom en utkragande konsol. Trappstegen är av marmor och golvet är täckt av cementmosaik. På väggarna finns fem keramiska reliefer av Birger Kaipiainen, se bild 6 under rubriken *Värdebärande karaktärsdrag*

På de övriga våningarna har interiören förändrats, men delar av den ursprungliga strukturen finns bevarad. I hela byggnaden återkommer eklektiska uttryck, där olika typer av kolonner och pelare blandas med bågsegment och andra detaljer. Fasadens mönster återfinns också i den inre gestaltningen, som till exempel i likheterna mellan räcket på takaltanen och trappräcket i huvudtrapphuset.



Ursprungliga byggnadsdelar och detaljer på entréplan. Illustration av White Arkitekter.



*Illustration till vänster: ursprungliga väggar på plan 4, markerade i rött.
Illustration till höger: ursprungliga byggnadsdelar och detaljer på plan 4, se teckenförklaring ovan. Illustrationer av White Arkitekter.*

Kulturhistoriskt värde

Gladan 7 bedöms vara av särskilt kulturhistoriskt värde. Värdena omfattar både arkitektoniska och tekniska innovationer, samt en stilistisk medvetenhet som binder samman exteriör och interiör. Byggnaden är ett exempel på Ralph Erskines unika bidrag till modernistisk arkitektur och visar på en genomtänkt användning av material, form och funktion.

Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadens kulturhistoriska värden återfinns i nedan beskrivna byggnadsdelar:

- De tydligt uppdelade byggnadsvolymer, bottenvåning, mellanliggande våningar och takvåningar och dess skulpturalt formgivna pelare, se bild 1 och 2.
- Takets modernistiska utformning med välvda tak på fläktrum och maskinrum samt dekorativt betongräcke vid takterrassen, se bild 4 och 5.
- Putsfasader uppdelade i olika kulörer samt eternitskivornas form och struktur, se bild 2, 4 och 12.
- Fönstersättningen, den fria fönstersättningen i gatufasad samt fönsterbanden på långsidorna. Ursprungliga träfönster finns bevarade. Ursprungligen var de trärena och i en mörkare kulör, se bild 4 och 12.
- Indragen snedställd entré med stora glastrutor med järnprofil samt entrédörr av trä, se bild 3.
- Indragen lågdel med garageportar (ej ursprungliga) och pelare, se bild 1.
- Entréhallens utformning med dess skulpturala trappa med betongpelare och utkragande konsol, trappsteg av marmor samt trappräcke av teakhandledare och vajerssystem (befintlig vajer är dock sentida). Väggmateriäl av betongliknande materiäl. Golv av cementmosaik i entréhallen, terrazzo högre upp i trapphuset. Konstnärlig dekoration i form av keramiska reliefer av Birger Kaipiainen. Ursprunglig armatur och radiatorer, se bild 6 och 7.
- Rester av ursprunglig planlösning, exempelvis arkivrum och våtgrupper i våningsplanens mitt med rundade hörn samt kontorsrum med välvda tak, rundade hörn samt betongglasdekorationer på plan 4, se bild 8 och 11.
- Ursprungliga dörrblad med handtag samt ursprungliga fönster och fönsterbänkar av mörk natursten, se bild 10.
- Taklanterniner med rundade hörn, se bild 9.



Bild 1 och 2. Byggnaden är uppdelad i flera olika byggnadsvolymer.



Bild 3 och 4. Byggnaden har ett indraget entréparti med dekorativa pelare. Långsidans fasader är klädda med eternitplattor.

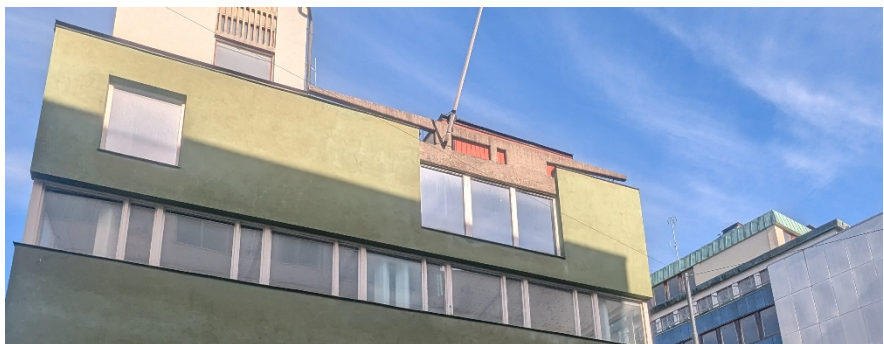


Bild 5. Dekorativt betongräcke vid takterrassen.

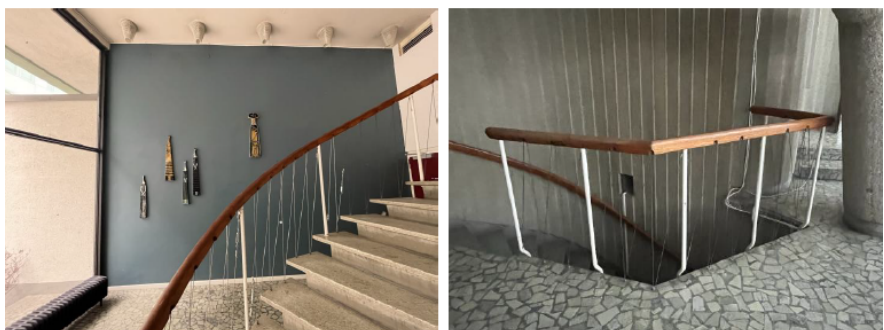


Bild 6 och 7. Entréhallens ursprungliga utformning med golv av stenmosaik, svängd trappa av marmor samt dekorativt räcke. På väggen i bild 6 syns de keramiska relieferna av Birger Kaipiainen,



Bild 8 och 9. Kontorsrum på plan 4 med välvt tak och betongglasdekorationer samt lanternin med rundande hörn.

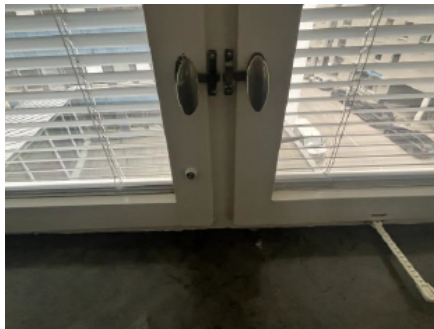


Bild 10 och 11. Ursprungliga träfönster med beslag samt fönsterbänkar av mörk sten är bevarade. Rester av ursprunglig planlösning med arkivrum/våtrumsgupper med rundade hörn finns bevarad på plan 4.

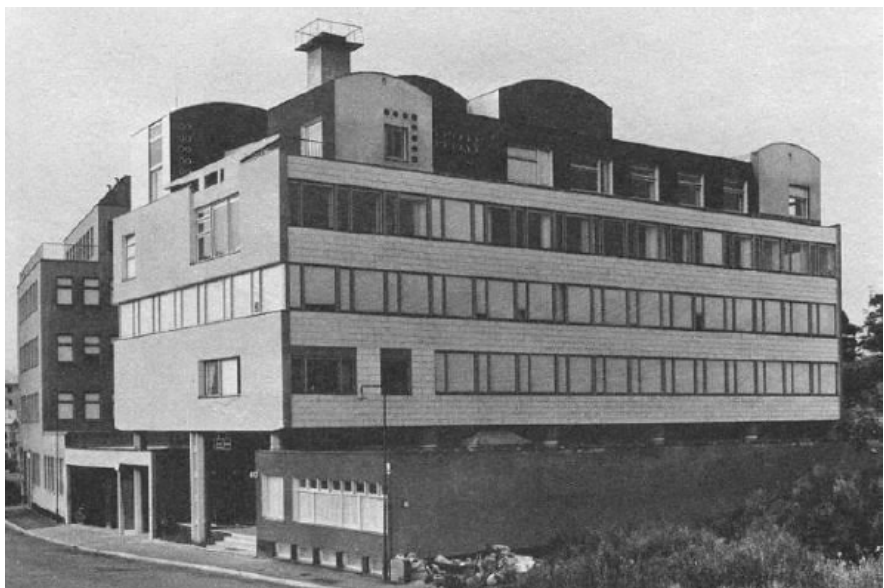


Bild 12. Historiskt foto från 1950-talet. På bilden framgår att fönstren ursprungligen hade en mörkare kulör än eternitplattorna. Lågdelen närmast i bild var ursprungligen mörkare än huvudbyggnaden.

Stadsmuseets klassificering



Utsnitt ur klassificeringskartan. Ett flertal av de tidigare industribyggnaderna längs Warfvinges väg är gul- eller grönklassade. En stor del av omgivande bebyggelse är uppförd under 2000-talet och saknar klassning.

Gladan 7 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Det innebär att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

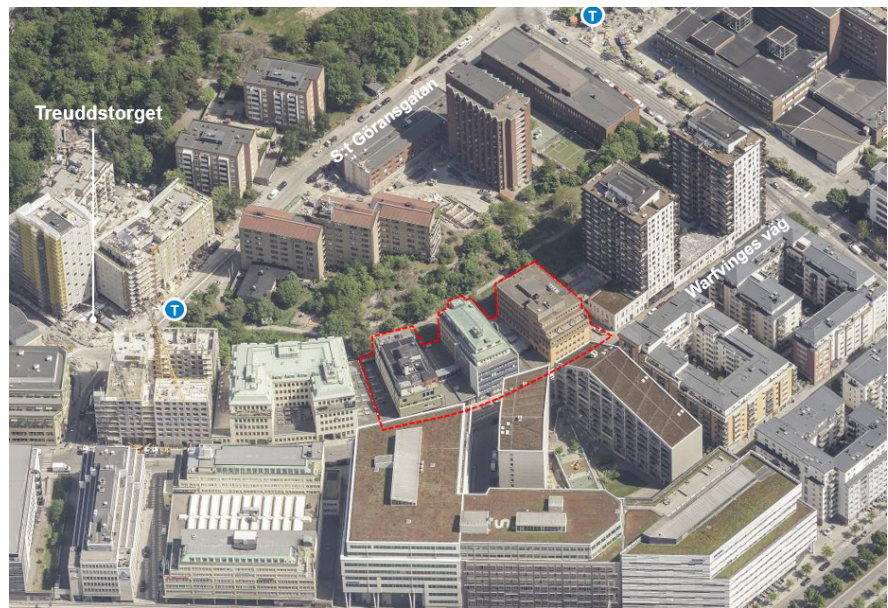
Gladan 6 är gulklassad och bedöms vara av positiv betydelse för stadsdelen och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Gladan 5 är gråklassad, vilket betyder att bebyggelsen inte går att hänföra till den gula, gröna eller blå kategorin. Byggnaden har genomgått omfattande ombyggnader sedan byggåret, vilket kan ha bidragit till byggnadens klassificering.

Fysisk miljö

Bebyggelsen i närområdet har en brokig karaktär som härstammar från olika tidsepoker. I närområdet finns ett flertal bevarade industribyggnader som till stor del har omvandlats till kontor. Dessa står i kontrast till de bostads- och kontorsbyggnader som tillkommit från 2000-talet och framåt, ofta i en något högre skala. Byggnation av flerbostadshus pågår och har nyligen färdigställts i anslutning till närliggande Treuddstorget och S:t Göransgatan.

Byggnaderna inom planområdet består av tre lamellformade vertikala volymer som knyts ihop av en gemensam sockelvåning. Släpp mellan de lamellformade volymerna skapar visuella kopplingar mot den gröna höjdryggen bakom bebyggelsen. Byggnaderna har en liknande höjdskala i sex till sju våningar med trappning mot Warfvinges väg. Arkitekturen är varierad och speglar olika tidsepoker. Inom Gladan 5 finns en hårdgjord yta som idag används för parkering.



Närområdet består av blandad bebyggelse från olika tidsepoker. Längs norra sidan av Warfvinges väg följer bebyggelsestrukturen en rytm med fristående huvudbyggnader och sammanlänkande sockelväningar.

Byggnaderna angränsar i öster till ett långsmalt parkstråk. Marken mellan parken och byggnaderna lutar kraftigt och består till stor del av ett bergschakt. Parkstråket nås genom en trappa från Warfvinges väg. Gångvägarna i parkstråket förbinder Kellgrensgatan med Treuddstorget och Stadshagens tunnelbanestation.

Teknik

Planområdet ligger i anslutning till teknisk försörjning.

Service

Tillgången till offentlig och kommersiell service är god. I närområdet finns bland annat vårdcentraler, skolor, förskolor, butiker och restauranger.

Trafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Planområdet är beläget cirka 100 till 150 meter från Stadshagens tunnelbanestation. Stationen trafikeras av blå tunnelbanelinje mellan Hjulsta/Akalla och Kungsträdgården. Närmaste busshållplats är hållplats Kellgrensgatan på S:t Göransgatan, belägen cirka 300 meter från planområdet.

Warfvinges väg är relativt lågtrafikerad. Längs gatan sker enligt mätning från 2006 cirka 2 200 fordonsrörelser per dygn (årsdygnstrafik). Gatan är utformad med ett körfält i vardera riktningen, kantstensparkering och smala trottoarer på respektive sida av gatan. Cykling sker i blandtrafik.

Gladan 6 och 7 har varsitt parkeringsgarage med in-och utfart på Warfvinges väg. Totalt finns cirka 25 bilparkeringsplatser, varav en för rörelsehindrade. Ett fåtal parkeringsplatser finns även i form av markparkering på gården inom Gladan 5. Det innebär att bilar backar över gångbanan vid parkering, vilket utgör en säkerhetsrisk för gående.

I dagsläget finns ingen cykelparkering inom fastigheterna.

Tillgänglighet

Angöring till byggnaderna sker via Warfvinges väg. Parkeringsplats för rörelsehindrade finns i byggnadernas parkeringsgarage inom Gladan 6 och 7. Gatulutningarna framför Gladan 5, 6 och 7 ligger inom gränsen för tillgänglighet.

Konsekvenser

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Flera omständigheter talar emot en betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger inte att några nya volymer tillkommer, med undantag för en ny hisstopp och komplementbyggnad som möjliggörs inom Gladan 5. Inga naturvärden tas i anspråk och den särskilt kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen skyddas genom skyddsbestämmelser på plankartan. Därtill har ingenting hittills framkommit i planprocessen som tyder på negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innehåller inga bostäder.

Natur och park

Marken inom planområdet är i huvudsak bebyggd eller hårdgjord. Detaljplanen medger inte att natur eller parkmark tas i anspråk för bebyggelse.

Den parkmark som överförs från allmän plats till kvartersmark är otillgänglig och saknar funktion för parken. Förändringen av fastighetsgränserna skapar en mer naturlig gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark, vilket bidrar till tydligare ansvarsförhållanden gällande drift och underhåll.

Befintliga gångbroar bekräftas och ges planstöd. Bevarande av gångbroarna bedöms som positivt då dessa kan bidra till att aktivera och skapa flöden till parken.

Stads- och landskapsbild

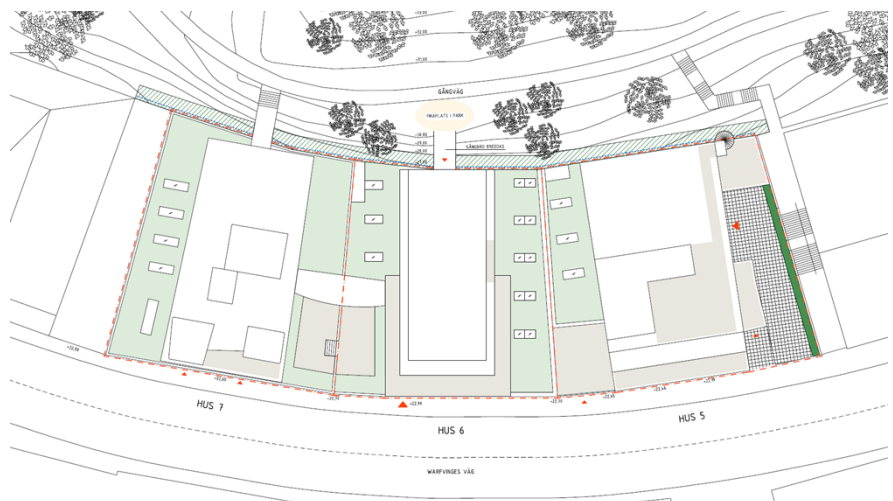
Planförslaget medför ingen volymförändring, med undantag för den byggrätt som medges för en ny hisstopp samt komplementbyggnad inom Gladan 5. Hisstoppen placeras inom den befintliga takvolymen. Komplementbyggnaden placeras inom den inre delen av gården i syftet att värna siktlinjer till trappan som leder upp mot parken.

Fasadändringen av byggnaden inom Gladan 5 kommer troligen att påverka stadsbilden. Förändringen ska bidra till att skapa värden genom omsorg och respekt för byggnadens industrihistoriska karaktär.

Miljö

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Dämningsverket AB, 2025-05-07). Utan åtgärder sker ingen försämring avseende flöden eller föroreningsmängder. Med en liten mängd sedumtak (100 kvm eller mer) minskar emellertid dagvattenflödet jämfört med befintlig situation på årsbasis. Totala mängden (kg/år) dagvattenburna föroreningar minskar då också till recipient.



Gröna ytor illustrerar potentiella ytor för gröna tak. Illustration av Appell Arkitektkontor.

Med föreslagen åtgärd, det vill säga någon form av gröna tak, bedöms planförslaget inte innebära någon risk för att befintlig status för miljökvalitetsnormerna försämrats, eller att möjligheten till att uppnå en bättre status för miljökvalitetsnormerna i framtiden äventyras.

Inom ramen för dagvattenutredningen har möjligheten att specifikt rena dagvatten från koppartaket på Gladan 6 undersökts. Den åtgärd som studerats är invändig regnvattentank med efterföljande filterbank. Utredningen konstaterar att det skulle krävas omfattande ombyggnader av byggnadens bärande stomme för att skapa tillräckligt med höjd och yta för anläggningen. Sammantaget är bedömningen att åtgärderna resulterar i en oförsvarbart hög kostnad i förhållande till nyttan och koppartakets storlek. Alternativet att byta takmaterial bedöms inte vara lämpligt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär en ändring av byggnadernas användning, från industri till kontor och centrumändamål. Centrumändamål möjliggör för en mängd olika verksamheter som tidigare inte funnits i byggnaderna. Eftersom byggnaderna redan genomgått omfattande invändiga ombyggnader är bedömningen att det är möjligt att medge en flexibilitet i användningen av byggnaderna, utan att de kulturhistoriska värdena påverkas negativt.

Inga ändringar i byggnadernas volymer föreslås, med undantag för en ny hisstopp inom Gladan 5 samt en ny komplementbyggnad avsedd för cykelparkering. Detaljplanen säkerställer genom reglering med höjd-, varsamhets- och skyddsbestämmelser att byggnadernas kulturhistoriska värden bevaras och tillvaratas.

Fasadändringen som möjliggörs för Gladan 5 medför troligen att byggnadens två olika tillkomsttider inte längre kommer att vara avläsbar. De värden som en fasadändring medför bedöms väga tyngre än intresset av att bevara den befintliga fasaden.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget medför inga förändringar som påverkar ljusförhållande och lokalklimat.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför en ändrad användning av befintliga byggnader. Trafikalstringen bedöms öka marginellt till följd av förslaget.

Förslaget bedöms därför inte medföra någon risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450) och Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623), för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsterna. Dagvatten från Gladan 5 och 6 fördröjs delvis inom fastigheten innan avledning sker till en kombinerad spill- och dagvattenledning. Vatten från spill- och dagvattenledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Mälaren-Riddarfjärden (Strömmen) via kulvert. Dagvatten från Gladan 7 fördröjs delvis inom fastigheten innan avledning sker till en dagvattenledning. Vattnet från dagvattenledningen har sitt utlopp i Karlbergskanalen och recipient Mälaren-Ulvsundasjön.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

Föreslagen markanvändning (kontor och centrumändamål) omfattas inte av riktvärden för buller. Den marginella trafikallstringen som sker till följd av planförslaget bedöms inte bidra till förhöjda bullernivåer i området.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planförslaget medför ingen förändring av skyfallssituationen och bedöms inte föranleda behov av åtgärder.

Olyckor

En riskutredning har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2025-03-24). Primär riskkälla är Essingeleden som utgör transportled för farligt gods. Bedömningen är att risknivån i berört område är acceptabel utan riskreducerande åtgärder. Detta med hänsyn till att planområdet är beläget med ett gynnsamt skyddsavstånd på 100 till 200 meter, samtidigt som bebyggelsen inom fastigheterna Värmågan och Lustgården utgör effektiva skyddsbarriärer mot riskkällan.



Karta från riskbedömningen (Brandkonsulten AB, 2025). Kvarteren Värmågan och Lustgården skapar en nästan obruten barriär mellan Essingeleden och planområdet.

Markföroreningar

En översiktlig porgasundersökning har tagits fram (Iterio, 2025-02-24). Samtliga halter klorerade alifater och vinylklorid underskrider laboratoriets rapporteringsgränser. Risken för ånginträngning av klorerade ämnen in i de berörda fastigheterna bedöms därmed vara låg.

Social hållbarhet

Planförslaget möjliggör för en ökad funktionsblandning och utåtriktade lokaler i bottenvåningen. Ett aktivt och upplevelserikt gaturum kan bidra till en ökad trivsel och upplevd trygghet, och i förlängningen en mer socialt sammanhållen stad.

Barn

Byggnadernas förändrade användning, framförallt med centrumändamål i delar av bottenvåningarna, kan bidra till en ökad upplevd trygghet och trivsel som gynnar barn och unga.

Jämställdhet

Föreslagen markanvändning kan bidra till en ökad närhet till service, handel och arbetsplatser i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget kan på så vis bidra till att kvinnor och män på ett likvärt sätt kan förena omsorg om barn, arbete och fritid.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Inga ändringar i byggnadernas volym eller gestaltning föreslås som kan påverka riksintresset för kulturmiljövård.

Trafikkommunikation

Byggnadernas ändrade användning bedöms medföra en marginell ökning av trafikflödena. Essingeleden bedöms inte påverkas av planförslaget.

Trafik

Motortrafik

Byggnadernas ändrade användning bedöms medföra en marginell ökning av trafikflödena. Ökningen bedöms inte påverka trafiken i närområdet.

Gång- och cykeltrafik

Genomförandet av detaljplanen medför ingen förändring av gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Vid byggnadernas uppförande var ingen av entréerna från Warfvinges väg tillgänglighetsanpassad. I samband med pågående ombyggnation tillskapas en tillgänglig huvudentré i mittenhuset (Gladan 6). Från mittenhuset är det möjligt att nå övriga byggnader och samtliga våningsplan via hiss.

Parkering för rörelsehindrade anordnas i byggnadernas gemensamma garage. Från garaget är samtliga byggnader och våningsplan tillgängliga via en förbindelsegång och hissar.

Besöksparkering för rörelsehindrade kan anordnas längs Warfvinges väg, inom ett avstånd på maximalt 25 meter från tillgänglig entré vid Gladan 6.

Planförslaget medför ingen förändring som kan påverka gatutlutningen i anslutning till byggnaderna.