

Handläggare
Alexandra Källén
Telefon 08-508 27 522

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gladan 5 m.fl. i stadsdelen Stadshagen (kontor och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder
Bitr avdelningschef

Karin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget vars syfte är att ändra användning från industri till kontor och centrumändamål. Planförslaget ska bidra med en ökad funktionsblandning och en mer levande gatumiljö längs med Warfvinges väg. Vidare är syftet att skydda och tillvarata byggnadernas kulturhistoriska värden inom fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7. Ingen ny byggrätt tillkommer. Byggnaden används redan idag för kontorsverksamhet.

Byggnaderna inom fastigheterna Gladan 6 och 7 omfattas av kulturhistoriska värden. Avvägningar kring vilka av dessa värden som ska befästas med varsamhetsbestämmelser behöver studeras.

Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Castellum. Exploateringskontoret bedömer att markanvisning inte behövs för att kunna genomföra föreslagna förändringar.

Samtliga byggnader har nått sin tekniska livslängd och Castellum håller därför på att genomföra en fullskalig renovering. Bygglov har beviljats för yttre ändringar på fasad. Ändrad användning från industri till kontor och centrumändamål kräver planändring.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra användning från industri till kontor och centrumändamål, bekräfta befintliga byggnadsvolymer samt skydda och tillvarata byggnadernas kulturhistoriska värden inom fastigheterna Gladan 6 och Gladan 7.

Genom att möjliggöra för kontor och centrumändamål finns förutsättningar för att skapa nya målpunkter och stadskvalitéer längs med Warfvinges väg.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger nära tunnelbaneuppgången i Stadshagen, vid korsningen Sankt Göransgatan/Warfvinges väg på nordvästra Kungsholmen.

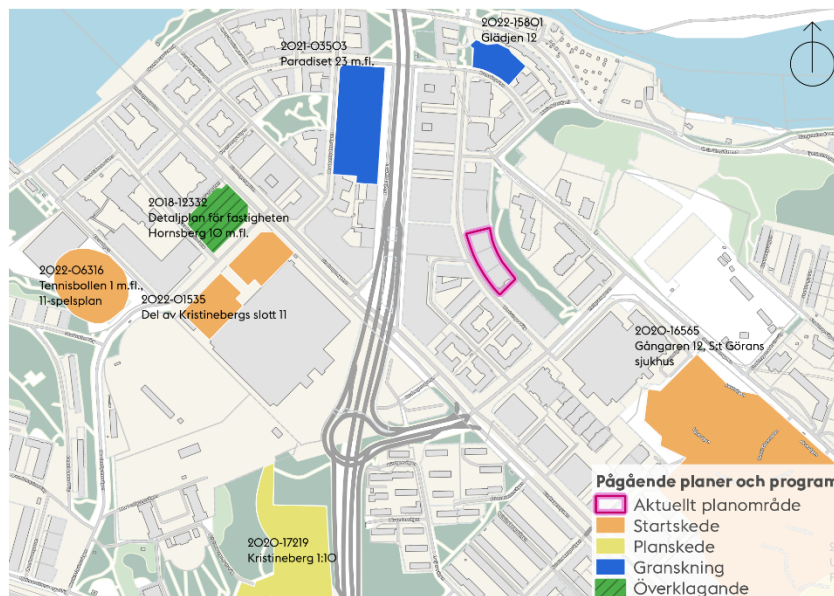


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- Hornsberg 10 m.fl., dnr 2018–12332, överklagande (kontor och centrum)
- Paradiset 23 m.fl., dnr 2021–03503, granskning (kontor och centrum)
- Glädjen 12, dnr 2022–15801, granskning (kontor och centrum)
- Kristineberg 1:10, dnr 2020–17219, planskede (kontor och centrum)

- Tennisbollen 1 m.fl., dnr 2022-06316, startskede (idrott)
- Del av Kristinebergs slott 11, dnr 2022-01535, startskede (kontor, bostäder och centrum)
- Gångaren 12, S:t Görans sjukhus, dnr 2020-16565, startskede (vård)



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan Pl 1500 c och tilläggsplan Ädp 6734. Detaljplanen medger industriändamål inom kvartersmark. I samband med tunnelbaneutbyggnaden för blå linjen på 1960-talet gjordes ett plantillägg för större delar av Stadshagen (Ädp 6734). Detaljplanen innebär begränsningar av källare och markarbeten.

Markägoförhållanden

Stockholms stad är markägare. Fastigheterna Gladan 5-7 är upplåtna med tomträtt till Castellum.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården” samt riksintressen för kommunikationer avseende Bromma flygplats samt Essingeleden.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Stadshagen för omfattande stadsutveckling och området har stora möjligheter till förtätning med en blandning av bostäder, arbetsplatser, parker och service. Det är angeläget att skapa varierade och attraktiva mötesplatser i stadsdelen. Översiktsplanen lyfter även vikten av att koppla ihop

stenstaden via Stadshagen med nordvästra Kungsholmen. Att bevara och förstärka Stadshagens höjdrygg ska utgöra en utgångspunkt i planeringen.

Den ändring av markanvändning som föreslås bedöms bidra till översiktsplanens mål om en växande stad och om en sammanhängande stad genom att tillföra nya arbetsplatser och publika verksamheter längs en gata som idag upplevs ganska öde.

Stockholms byggnadsordning

Stadshagen är en av stadsdelarna som ingår i stenstadens krans och karakteristiskt för dessa områden är det medvetna förhållningssättet till naturlandskapet. Vid ombyggnader och renoveringar ska ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vara utgångspunkten. Andra viktiga delar kan vara att ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt. Få arbetsplatser och ett minskat befolkningsunderlag gör att det lokala serviceutbudet ofta är relativt begränsat men stadsdelarna kan utvecklas genom att kompletteras med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen och vid centrala stråk.

Kommunala beslut i övrigt

Castellum har beviljats bygglov för yttre fasadändring, dnr 2024-01124 med beslutsdatum 2024-05-08. Ändrad permanent användning från industri till kontor och centrumändamål kräver planändring.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Befintliga byggnader har använts främst för kontorsändamål. De senaste åren har det bedrivits skolverksamhet genom Plusgymnasiet som haft sin verksamhet inom fastigheten Gladan 5. Futuraskolan International Pre-School inom fastigheten Gladan 6. Mikael Elias Teoretiska Gymnasium inom fastigheten Gladan 7 (s.k. Erskinehuset). Samtliga byggnader har nått sin tekniska livslängd och Castellum håller därför på att genomföra en fullskalig renovering.

Stadsbild och karaktär

Bebyggelsen i närområdet har en brokig karaktär som härstammar från olika tidsperioder och funktioner. En röd tråd i nordvästra Kungsholmen är historiken inom industri och vård som delvis kvarstår.



Bild som visar den brokiga stadsbyggnadskaraktären och de stora nivåskillnaderna i närområdet. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

De tre aktuella byggnaderna har ungefär samma höjd med släpp för ljus och luft mellan varje byggnadskropp. Warfvinges väg är relativt smal och saknar vegetation. Bebyggelsen utmed Warfvinges vägs norra sida består av en rytmisk ordning av fristående huvudbyggnader, där den äldre bebyggelsen har en enhetlig och harmonisk höjdskala, som länkas samman genom låga sockelvåningar i cirka en våning. Denna bebyggelsestruktur som uppfyllde ett självklart syfte i den ursprungliga stadsplanen för industrikvarter passar bra i topografin, där de låga sockelvåningarna bidrar till visuella släpp mot den gröna höjdryggen bakom bebyggelsen.

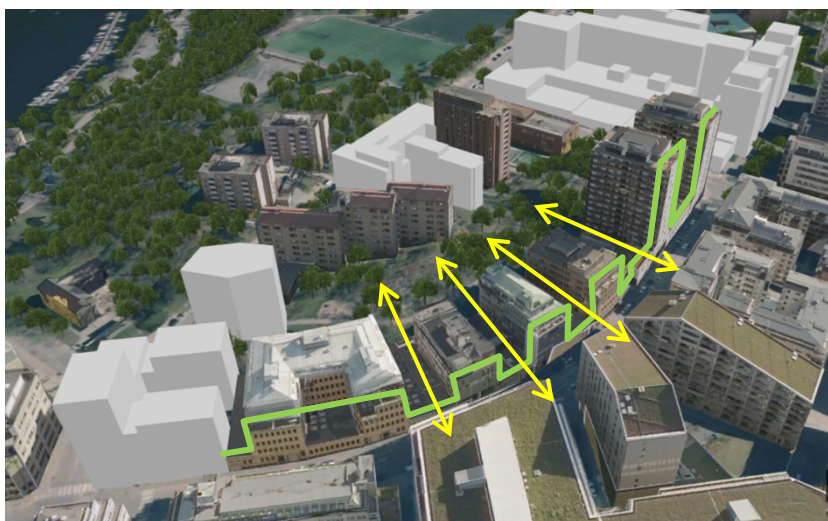


Bild som visar den rytmiska bebyggelsestrukturen med fristående huvudbyggnader med sammanlänkande sockelvåningar längs norra sidan av Warfvinges väg, markerad med grön linje. Visuella släpp är markerade med pilar. Angränsande kvarter enligt Stadshagensplanen är redovisade som vita volymer.

Befintliga entréer mot det gröna stråket bakom bebyggelsen har en privat karaktär. Några av taken på sockelvåningarna används som vistelseyta för verksamheterna.

Kulturmiljö

I slutet av 1940-talet byggdes en rad industri- och kontorshus längs Warfvinges väg, vilka är ett exempel på en högkvalitativ verksamhetsarkitektur så som den kunde framstå årtiondena efter andra världskriget. De flesta av husen har förändrats i mindre eller högre grad genom på- och ombyggnader efter 1980-talet.

Flera av husen är ritade av industriarkitekten Karl G. H. Karlsson. Den mest kulturhistoriskt värdefulla byggnaden är Gladan 7 som ritades av Ralph Erskine för ett kosmetikaföretag i början av 1950-talet. Byggnaden har en skulptural utformning med pelare och stödmurar i betong.



Byggnaden på Gladan 7 (t.v. i bild) är ett fint exempel på modernistisk verksamhetsarkitektur ritat av Ralph Erskine. Byggnaden på Gladan 6 (t.h. i bild) har en tidstypisk arkitekturför för det sena 1950-talet och är ritad av Rasmussens arkitektkontor genom Kjærsgaard Rasmussen och Björn Jafner.

Gladan 7 är grönklassad av Stadsmuseet medan grannbyggnaden Gladan 6 är gulklassad. Grön klassning innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul klassning innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde. Gladan 5 har klassificering grå vilket betyder att den inte har gått att hänföra till någon av de gula, gröna eller blå klassificeringarna. Byggnadens många förändringar kan ha bidragit till att den tappat sitt kulturhistoriska värde.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 250 meter köravstånd från på- och avfart till Essingeleden samt 100 meter gångavstånd från tunnelbaneuppgång för Stadshagen. Närmaste busshållplatser är vid korsningen Mariedalsvägen/Warfvinges väg samt vid S:t Görans sjukhus.

Miljö

Planområdet ligger på gränsen mellan Mälaren-Ulvsundasjöns tillrinningsområde. Området har ett kombinerat avloppsnät, som efter reningsverk leds till Strömmen. Planområdet utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor i form av takytor samt asfalterade ytor. Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det finns några platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Störningar och risker

Området ligger i närheten av Essingeleden, Lindhagensgatan samt Nordenflychtsvägen där det sker transport av farligt gods.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär ändrad användning från industri till kontor och centrumändamål. Lämpligheten att inrymma centrumändamål i byggnaderna ska prövas och avvägas i förhållande till byggnadernas kulturhistoriska värden. Inga nya volymer ska tillkomma.



En vision för planområdet som Castellum låtit ta fram längs med Warfvinges väg. Bottenvåning mot gatan får en ny tillgänglig huvudentré i glas medan Gladan 6

och 7 med kulturmiljövärden avses restaureras för att behålla ursprungligt utseende i så stor uträkning som möjligt (beviljat bygglov). Gladan 5 (t.h. i bild) föreslås få ett nytt fasaduttryck. Bild: Appell arkitektkontor

Arkitektonisk idé

De höga kulturhistoriska värdena behöver värnas för att även i framtiden kunna återge historien om dåtidens industrilandskap. Det handlar om att hitta en balans i hur förslaget ska kunna bidra med att levandegöra gatan och området men utan på bekostnad av kulturmiljön. Befintlig volymkomposition med hög- och lågdelar skapar välbehövda siktlinjer som ska bevaras.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Att aktivera gatufasader och få ett liv i entréplanet kan bidra till att öka trygghetskänslan i området. Välutformade, inbjudande och levande miljöer bidrar till en bättre stadsupplevelse och är en grund till att invånare kan känna sig trygga i stadsmiljön.

Ett planstöd för arbetsplatser och exempelvis vuxenutbildningar i kollektivtrafikhärläge ger möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget ger stöd åt fler arbetsplatser i ett kollektivnärläge och öppnar även upp för olika vuxenutbildningar. Stadshagen har en blandad stadsmiljö som erbjuder de urbana kvaliteter som många företag efterfrågar. Förslaget gör även att dagbefolkningen blir mer jämnfördelad i närområdet och att underlaget för lokal handel och service ges bättre förutsättningar. Flexibilitet kring fastigheternas användningsområden ger en konkurrensfördel över tid.

Centrumändamål i bland annat bottenvåningar kan skapa lokala förutsättningar för en varierad handel och service.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljövärden ska tillvaratas i projektet för att tydliggöra områdets identitet och koppla an till dess historia. De kulturhistoriska konsekvenserna ska belysas och val av förhållningssätt motiveras. Ett underlag som bland annat förtydligar de kulturhistoriska värdena samt ger förutsättningar som ska gälla

vid en utveckling av området finns framtaget och ska fungera som ett vägledande material i det fortsatta arbetet.

Arkitektur och gestaltning

De höga kulturhistoriska värdena behöver värnas för att även i framtiden kunna återge historien om dåtidens industrilandskap. Det handlar om att hitta en balans i hur förslaget ska kunna bidra med att levandegöra gatan och området men utan på bekostnad av kulturmiljön. Detaljplanen ska åstadkomma en hög arkitektonisk kvalité och lyfta fram Erskinehuset i sitt sammanhang.

Trafik och mobilitet

Det ligger en förskola i intilliggande kvarter och i området bor många familjer med småbarn. Trafiksäkerhet vid exempelvis angöring till fastigheterna behöver säkerställas. Parkering ska lösas i befintligt garage. Stadens parkeringspolicy ska följas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En riskutredning har tagits fram för planområdet som visar att säkerhet gällande olycksrisken för Essingeleden klaras.

Dagvattenmängderna kommer troligtvis vara jämförbara med dagens situation eftersom inga nya byggrätter tillkommer. Under planarbetet kommer möjligheten att infiltrera och fördröja dagvatten från befintlig bebyggelse samt att rena dagvattnet som avrinner från koppartaket studeras. Även möjliga åtgärder för att undvika att det blir stående vatten inom planområdet vid skyfall kommer att studeras.

Teknisk försörjning

Det finns teknisk försörjning idag och eventuellt behov av förändringar till följd av planförslaget ska studeras.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag

till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	september 2024
Samråd	mars 2025
Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	februari 2026

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på att tillföra centrumfunktioner och att möjliggöra för en fortsatt användning av byggnaderna som kontor längs med Warfvinges väg. Detta går i linje med utvecklingen av Stadshagen och bidrar till översiktsplanens mål om en växande och sammanhängande stad.

Planförslaget ska bidra till en varsam aktivering av byggnadernas bottenvåningar. Levande bottenvåningar kan bidra till att förbättra förutsättningarna för lokal handel och service samt ge positiva konsekvenser avseende trygghet. Planförslaget levandegör Warfvinges väg och närheten till spårbunden trafik och olika busslinjer ger förutsättningar för ett klimatsmart resande till och från arbetet.

En kulturmiljöutredning för byggnaderna är framtagen som kommer ligga till grund för de avvägningar som kommer att göras under planläggningen kring varsamhetsbestämmelser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT