

Handläggare
Alexandra Källén
Telefon 08-508 27 522**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av fastigheten Roddaren 58 i stadsdelen Kungsholmen (kontor och service)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefKarin Norlander
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten att inreda delar av vindsvåning med kontor, samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och service i resterande del av byggnaden, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Stora delar av vinden på Roddaren 58 är idag outnyttjad på grund av minskat behov av teknikutrymmen. Förslaget ger möjlighet till att inreda del av vindsplan med kontor, nya fönster och en terrass mot innergården. Den nya kontorsytan uppgår till cirka 330 kvadratmeter och möjliggör för cirka 25 nya arbetsplatser. Ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Byggaktör är Fastighets AB Fleminghörnet vilka även är fastighetsägare för Roddaren 58.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för kontor på del av vinden samt bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och service, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Bakgrund

Plandata

Fastigheten ligger i korsningen Fleminggatan/S:t Eriksgatan på Kungsholmen. Planområdet är cirka 800 kvadratmeter och omfattar del av fastigheten Roddaren 58, längs med S:t Eriksgatan.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet. Källa: Stadsbyggnadskontoret.

Pågående detaljplaner i området

Tre kvarter öster om planområdet, längs med Fleminggatan, planeras det för nya bostäder, lokaler och offentliga platser i samband med att S:t Eriks ögonsjukhus flyttar (Dp Tegelbruket 4 m.fl. (dnr 2016-10001)).

Gällande detaljplaner

Inom aktuellt område gäller detaljplan 6109 som vann laga kraft i mars 1971. Planen medger allmänt ändamål, bostäder, bostäder med affärsvåning samt kontors- och affärsändamål. Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.

Övriga delar av vinden på fastigheten Roddaren 58 omfattas av upphävning av planbestämmelse i TDp 2003-11120 och medger därmed inredning av vind för bostadsändamål.

Markägoförhållanden

Fastigheten Roddaren 58 är privatägd och ägs av Fastighets AB Fleminghörnet.

Översiktsplan

Planområdet ligger mitt i den pågående utvidgningen av innerstadens täta stadsmiljö. Fleminggatan och S:t Eriksgatan pekas ut som en lokal utvecklingsmöjlighet på Kungsholmen. Området är försett med god kollektivtrafik och cykelpendlingsstråk. En utveckling i detta läge bidrar till stadens övergripande mål om att komplettera med service och arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiktätt läge.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholm innerstad med Djurgården (AB115).

Stockholms byggnadsordning

Fastigheten ligger i stenstaden, och Byggnadsordningens vägledning för stenstaden är att ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnad och renovering.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och karaktär

Östra Kungsholmen karaktäriseras av 1800-talets stenstadsbebyggelse och struktur med ett planmönster som huvudsakligen består av ett rätvinkligt gatunät. Bebyggelsen består av slutna och relativt jämnhöga bostadskvarter i fem till sju våningar. Kvarteren är indelade i flera husenheter och innehåller ofta lokaler i bottenvåningen med tydligt markerade entrépartier. En entré mot gatan per hus som princip.



Bebyggelsen inom fastigheten Roddaren 58 i korsningen Fleminggatan/S:t Eriksgatan. Källa: Stadsbyggnadskontoret.

Kulturmiljö

Fastigheten Roddaren 58 uppfördes 1972-79 som bostads- och kontorsfastighet efter ritningar av Per Borgström. Bebyggelse på malmarna, uppförd efter 1960, är vanligen inte inventerad och kulturhistoriskt klassificerad, vilket även gäller för denna fastighet. Bebyggelsen inom fastigheten Roddaren 58 är ett välbevarat exempel och ger ett tidstypiskt inslag i stadsbilden där den har en framträdande roll.

Trafik och kollektivtrafik

Fastigheten har god tillgång till kollektivtrafik. Tunnelbanestationen Fridhemsplan ligger ett kvarter bort och erbjuder två linjer med cirka 5 minuters restid till centralstationen. Även en busshållplats finns utanför och omfattas av ett flertal busslinjer.

Idrott och kultur

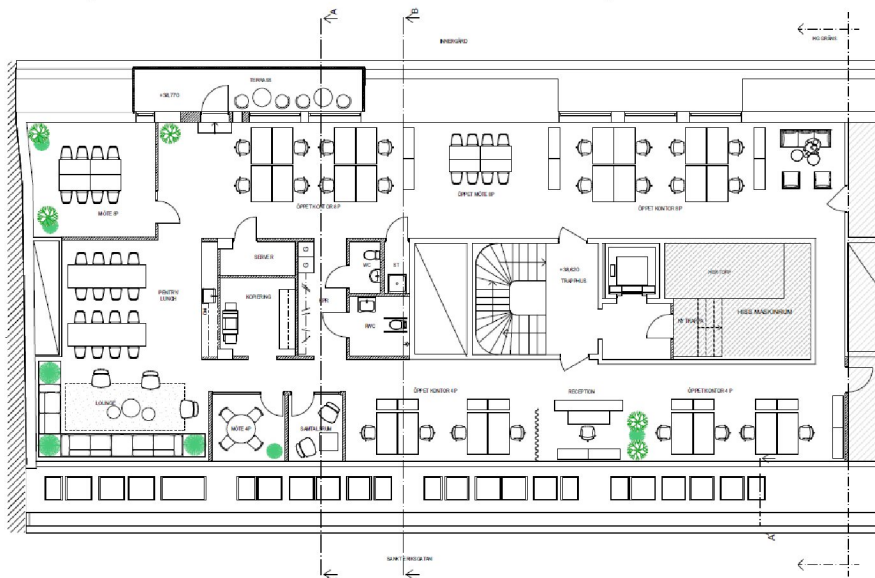
Längs med S:t Eriksgatan och Fleminggatan finns ett varierat utbud av service så som restauranger, butiker, apotek ovan mark och under mark, i anslutning till tunnelbanan.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär att anpassa byggnaden utifrån nuvarande behov och tillföra ytterligare kontorsplatser samt att bekräfta de befintliga markanvändningarna kontor och service, för hela byggnaden. En del av vindsvåningen föreslås konverteras till kontor för att möjliggöra cirka 25 nya kontorsplatser. Stora delar av vinden

är tomställd på grund av minskat behov av teknikutrymme.
Förslaget omfattas även av en terrass mot innergården.



Planritning av kontorsändamål. Källa: MER Arkitekter.

Arkitektonisk idé

Stadsbyggnadsidén är att effektivisera markanvändningen genom att omvandla teknikutrymmen som inte längre behövs till kontorsändamål. Det innebär att byggnaden kommer att genomgå en förändring. Det är viktigt att utvecklingen tar hänsyn till byggnadens karaktär och kvalitet.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Att tillföra kontor bedöms som positivt för den sociala hållbarheten, då en fortsatt funktionsblandning kan bibehållas i området.

Trygghet

Att tillföra fler arbetsplatser i ett kollektivtrafiktätt område kan bidra till en ökad närvaro av människor, vilket i sin tur ger goda förutsättningar för en ökad upplevelse av trygghet över dygnet.

Jämställdhet

En större funktionsblandning i närområdet kan främja en mer aktiv livsstil, vilket är positivt för både kvinnor och män.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Blandade stadsmiljöer erbjuder urbana kvaliteter som många företag efterfrågar för kontorsetableringar. Urbana kvalitéer kan till exempel vara brett utbud av service och god tillgång till kollektivtrafik.

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen inom fastigheten Roddaren 58 är ett välbevarat exempel från sin tidsepok och ger ett tidstypiskt inslag i stadsbilden. Förändringar behöver ske med hänsyn till karaktär och uttryck.

Planprocess

Process

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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	juni 2022
Samråd	februari 2023
Granskning	augusti 2023
Antagande SBN	december 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Syftet att i befintlig byggnad inreda del av vind för kontorsändamål, och bekräfta befintlig användning, ligger i linje med stadens allmänna mål för en rik och levande stadsmiljö och stadsbyggnadskontoret ser positivt på detta. Planarbetets inriktning, att i tät bebyggelse integrera arbetsplatser innebär ett effektivt utnyttjande av infrastruktur och kollektivtrafik samt ger förutsättningar att bibehålla Fridhemsplan som en viktig nod i innerstadens arbetsplats- och serviceutbud.

Under planarbetet kommer vissa frågor att behöva belysas särskilt, bland annat avseende kulturmiljö och säkerhet, för att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden skyddas och tas tillvara.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT