

**Handläggare**  
Kailun Sun  
Telefon 08-508 27 248**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av fastigheten Glädjen 12 i stadsdelen Stadshagen (kontor och centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Monika Joelsson Vestlund  
Tf. Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder      Karin Norlander  
Tf. Avdelningschef    Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig byggnad och pågående kontorsverksamhet inom fastigheten Glädjen 12. Syftet är också att pröva lämpligheten för markanvändning centrumändamål i de nedersta våningsplanen för att möjliggöra en bredare användning.

Gällande detaljplan medger i huvudsak industriändamål inom fastigheten. Idag innehåller byggnaden kontor och fastigheten utgörs helt av hårdgjorda ytor. Fastigheten ägs av staden och Fabege Glädjen 12 AB är tomträttsinnehavare. Befintligt tomträttsavtal gäller från och med den 1 oktober 2021, för kontor.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till en större mångfald av användningsområden i Stadshagen. Under planarbetet ska det studeras om det kan skapas en mer attraktiv utomhusmiljö som bättre hanterar dagvatten och skyfall, vilket kan bidra till en klimatsmart och tålig stad.

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

## Syfte

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet ligger på Franzégatan 6 och omfattar hela fastigheten Glädjen 12 som är cirka 2800 kvadratmeter stort. Fastigheten ligger i ett kontorsområde med bostadsbebyggelse norr om och väster om. Väster om fastigheten löper Essingeleden och norr om kopplar Ekelundsbron Kungsholmen till Solna. Aktuellt område ligger inom 100 meter från Karlbergskanalens strandlinje.



*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning, som är markerad i lila färg, samt pågående detaljplaner och program i närområdet.*

## Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns det flera pågående detaljplaner. Cirka 150 meter väster om aktuellt område pågår detaljplanarbete för Paradiset 23 m fl (dnr 2021-03503) för cirka 70 bostäder, kontor och centrumändamål. Samråd genomförs från den 7 feb till den 21 mars 2023.

Andra pågående planarbeten i närområdet är:

- Hornsberg 10 (dnr 2018-12332) för kontors- och centrumverksamhet, som har varit på granskning under sommaren 2022;
- Del av Kristinebergs slott 11 (dnr 2022-01535) för cirka 350 bostäder, kontor, centrumändamål och förskola, som har påbörjats (Start-PM);
- Tennisbollen 1 m fl (dnr 2022-06316) för idrott som har påbörjats (Start-PM);
- Gångaren 12, S:t Görans sjukhus (dnr 2020-16565) som har påbörjats (Start-PM).

### **Gällande detaljplaner**

För Glädjen 12 gäller detaljplan Pl. 4297 som vann laga kraft 1955, samt tilläggsplan Pl. 6734 som vann laga kraft 1967 och Dp 2003-14972 som vann laga kraft 2006. I huvudsak är planområdet avsett att användas för industriändamål. Genomförandetiden för alla gällande detaljplaner inom fastigheten har gått ut.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Glädjen 12 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fabege Glädjen 12 AB. Tomträttsavtal gäller sedan den 1 oktober 2021 för kontorsändamål.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms Innerstad med Djurgården (AB 115) samt Essingeleden som utgör riksintresse för kommunikationer.

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen anges Stadshagen som en viktig stadsdel för att koppla ihop Kungsholmens stenstad och nordvästra Kungsholmen. Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett utvecklingsområde med kompletteringar som innehåller bostäder, arbetsplatser, park och service. Det är även beläget nära ett strategiskt samband mellan Stockholm och Solna som är viktigt för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

#### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ingår i ett område som beskrivs i byggnadsordningen som tät blandstad. Utveckling av tät blandstad ska integrera lösningar i enskilda byggnader som ger förutsättningar för olika ekosystemtjänster och utforma byggnader på ett tåligt sätt som medger flexibel användning och uppdatering för framtida tekniska lösningar.

## Program

Aktuellt planområde ingår i stadsutvecklingsområdet Program för Nordvästra Kungsholmen (Dp 1999-08608). Ett av målen i programmet är att utveckla och omvandla det tidigare industriområdet till ett attraktivt bostads- och arbetsområde.

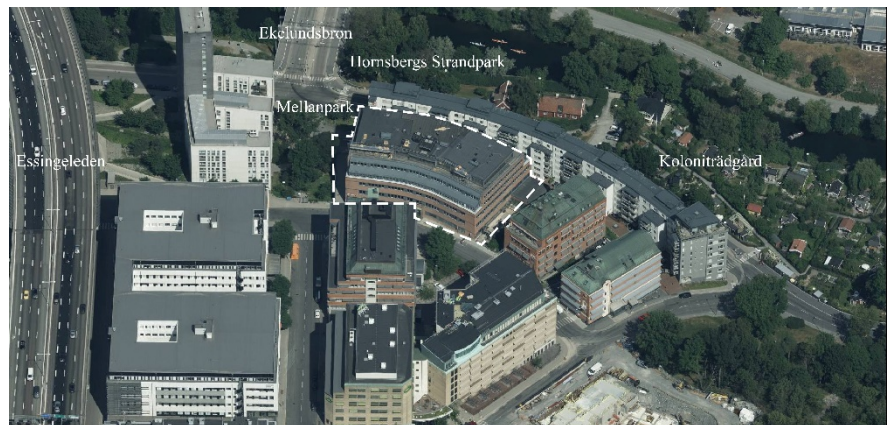
## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Byggnaden inom Glädjen 12 användas idag framför allt som kontor trots att gällande detaljplan medger industriändamål.

### Stadsbild och karaktär

Västra delen av Stadshagen karaktäriseras av storskalig kontorsbebyggelse som omvandlats från tidigare industribebyggelse. Området har på senare tid kompletterats med bostadsbebyggelse norr om fastigheten, även öster om fastigheten pågår utveckling av bostadsbebyggelse. Fastigheten angränsar till en park i väster. Aktuellt område ligger nära vatten och har bra tillgänglighet till strandparker utmed Ulvsundasjön och Karlbergssjön.



*Snedbild från söder över befintlig bebyggelse i Glädjen och dess omgivning. Glädjen 12 markeras med vit streckad linje.*

Fastigheten är nästintill helt bebyggd. Byggnaden är uppförd under 1940-talet och har genomgått några om- och påbyggnader under tiden. Byggnaden anpassar sig väl till gatans svängning och är gestaltad med avtrappning uppåt, svepande fönsterband och fasader i rött tegel som väl anpassar sig till övrig bebyggelse i området. Huvudentrén vetter mot Franzéngatan.





*Gatuvy från Franzégatan mot Glädjen 12. Byggnadskroppen följer gatans svängning med avtrappning uppåt. Fasader i rött tegel som tillsammans med övrig bebyggelse i närområdet skapar en fin helhetsverkan.*

Nivåskillnaden mellan Franzégatan och Hornsbergs strand är cirka sju meter. Huset ligger i souterräng och har sex våningar mot Franzégatan och åtta våningar mot Hornsbergs strand. De tre översta våningarna är indragna med en terrass mot Franzégatan samt två mindre mot Hornsbergs strand.



*Gatuvy från Hornsbergs strand.*

### Kulturmiljö

Den aktuella byggnaden uppfördes 1946 som verkstad och tryckeri åt Dagens Nyheter, efter ritningar av T A Bergen vid Industribyrå AB. Byggnaden genomgick en omfattande om- och påbyggnad 1972 och mindre renoveringar 2005.

Fastigheten är gulmarkerad av Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### **Trafik och kollektivtrafik**

Aktuellt område har ett väl utvecklat gatunät för gång, cykel och motortrafik som kopplar till närliggande stadsdelar och grannkommunen Solna. I området finns även goda kollektivtrafikkopplingar. Det finns busshållplatser både vid Franzégatan och vid Hornsbergs strand. Avstånd till tunnelbanans station Stadshagen är cirka 200 meter. Angöring sker vid Franzégatan. Garage och sophantering sker via in- och utfart från Hornsbergs strand vilken delas med fastigheten Glädjen 13 och 14. Idag finns det cirka 65 bilparkeringsplatser och cirka 50 cykelparkeringsplatser.

### **Miljö**

Dagvattnet leds idag via duplicerat ledningssystem till Mälaren-Ulvsundasjön som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv. Aktuellt område ligger också inom 100 meter från strandlinjen. Strandskydd inom fastigheten behöver upphävas på nytt i samband med ny planläggning.

### **Störningar och risker**

Skyfallsmodellering visar att det idag finns en plats inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Då fotografisk verksamhet har förekommit i området kan markföroreningar förekomma. Fastigheten utsätts för trafikbuller framför allt från Franzégatan. Essingeleden bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

### **Planförslaget**

Planförslaget innebär att nuvarande byggnad och pågående kontorsverksamhet bekräftas, samt att centrumändamål i del av huset provas för att möjliggöra en bredare användning på platsen. Ett förslag är att pröva lättare form av hälsovård och vuxenutbildning. Planarbetet ska även studera möjligheten att tillföra grönska inom fastigheten och att förbättra bland annat dagvatten- och skyfallshanteringen. Samtidigt kan den bidra till en miljö för vistelse.

### **Arkitektonisk idé**

Glädjen 12 har fortfarande en industriell prägel efter Stadshagens stadsomvandling från industriområde till kvartersstad. Den

befintliga byggnadens proportion, materialval och färgsättning förhåller sig väl till platsen och bidrar till läsbarhet av platsens historia och ska därmed bevaras. Möjligheten att tillföra mindre grönska mot gaturummet för att få fler kvalitéer i den täta stadsmiljön ska studeras under planarbetet.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget möjliggör för kontor och service i ett kollektivtrafikhärläge. Det bidrar till en funktionsblandad stadsdel, vilket vidare kan bidra till en socialt sammanhållen stad.

### **Trygghet**

Att möjliggöra för centrumändamål kan innebära fler besökare till området, vilket bidrar till ökad känsla av trygghet.

### **Jämställdhet**

En funktionsblandad stadsdel med bostad, arbete och service nära bidrar till att möjliggöra en jämställd livsstil.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Förslaget möjliggör för befintliga företag att kunna fortsätta sin verksamhet på platsen. Med en breddad användning ska byggnaden bli mer robust och bättre anpassa sig till framtida behov.

### **Trafik och mobilitet**

Att möjliggöra för centrumändamål kan innebära förändrade trafikflöden och fler besökare till området. Angöring för de olika typer och mängder av fordon, parkeringsplatser och tillgängligheten ska studeras i planarbetet.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Hur utomhusmiljön kan omvandlas för skyfall- och dagvattenhantering ska studeras. Risk för transport med farligt gods på Essingeleden kommer att studeras under planarbetet.

## **Planprocess**

### **Process**

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen 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**

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	mars 2023
Samråd	januari 2024
Granskning	augusti 2024
Antagande SBN	december 2024

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Fabege Glädjen 12 AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på planarbetet då det genom ett bekräftande av pågående användning samt med en breddad användningsbestämmelse i plan möjliggör ett mer varierat och publikt nyttjande av fastigheten. Detta kan på så sätt bidra till en större funktionsblandning i Stadshagen och en robust planering som kan anpassas till framtidens behov.

Under planarbetet ska dagvattenhantering och markföroreningar utredas. Samtidigt ska tillgänglig yta, parkeringslösning och risk från Essingeleden som är primärled för farligt gods studeras för att avgöra om fastigheten är lämplig för den föreslagna användningen. Strandskydd inom planområdet behöver upphävas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**SLUT**