

**Handläggare**  
Kailun Sun  
Telefon 08-508 27 379**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Glädjen 12 i stadsdelen Stadshagen (kontor och centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefKarin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig byggnad och pågående kontorsverksamhet inom fastigheten Glädjen 12, och att möjliggöra centrumändamål i del av byggnaden. Planförslaget ämnar också skapa en attraktiv utomhusmiljö med fler grönytor, vilket även förbättrar dagvattenhantering inom fastigheten.

Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Inga sakägare och övriga boende har yttrat sig. De flesta remissinstanser tillstyrker förslaget och framför synpunkter framför allt kring en eventuell negativ påverkan på byggnadens ursprungliga fasadsgestaltning som bär ett viss kulturhistoriskt värde och positiv betydelse för stadsbilden.

Stadsbyggnadskontoret anser att kontor- och centrumändamål lämpar sig väl på platsen då det bidrar till en mer blandad stadsdel och ger en flexibilitet att anpassa byggnadens funktion till framtida behov. Synpunkterna avseende kulturmiljö anses kunna hanteras i det fortsatta arbetet och kontoret kommer se över om eventuella varsamhetsbestämmelser bör införas på plankartan.

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

Fastigheten ägs av staden och Fabege Glädjen 12 AB är tomträttsinnehavare. Fabege Glädjen 12 AB förvärvades av Nrep innan samrådet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig byggnad och pågående kontorsverksamhet inom fastigheten Glädjen 12, och att möjliggöra centrumändamål i del av byggnaden för en ökad funktionsblandning inom byggnaden och området i stort.

Ytor som idag används som gästparkering kommer att omvandlas till en attraktiv gårdsyta med grönt som även kan användas för dagvattenhantering.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Stadshagen och omfattar hela fastigheten Glädjen 12 och en mindre del av fastigheten Stadshagen 1:11. Aktuellt område är cirka 2900 kvadratmeter stort. Området ligger inom 100 meter från Karlbergskanalens strandlinje och inom 150 meter från Essingeleden.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### 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 genomfördes från den 7 feb till den 21 mars 2023 och granskning planeras under våren 2024.

Andra pågående planarbeten i närområdet är:

- Hornsberg 10 (dnr 2018-12332) för kontors- och centrumverksamhet i överklagande skede;
- 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).



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för planområdet:

- Pl. 4297 (1955)
- Pl. 2751A (1943)
- Tilläggsplan Pl. 6734 (1967)
- Dp 2003-14972 (2006)

I huvudsak är planområdet avsett att användas för industriändamål. Genomförandetiden för alla gällande detaljplaner inom fastigheten har gått ut.

**Markägoförhållanden**

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Glädjen 12 upplåts med tomträtt till Fabege Glädjen 12 AB. Tomträttsavtal gäller sedan den 1 oktober 2021 för kontorsändamål. Sedan oktober 2023 har Fabege Glädjen 12 AB förvärvats av Nrep från Fabege Storstockholm AB.

**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.

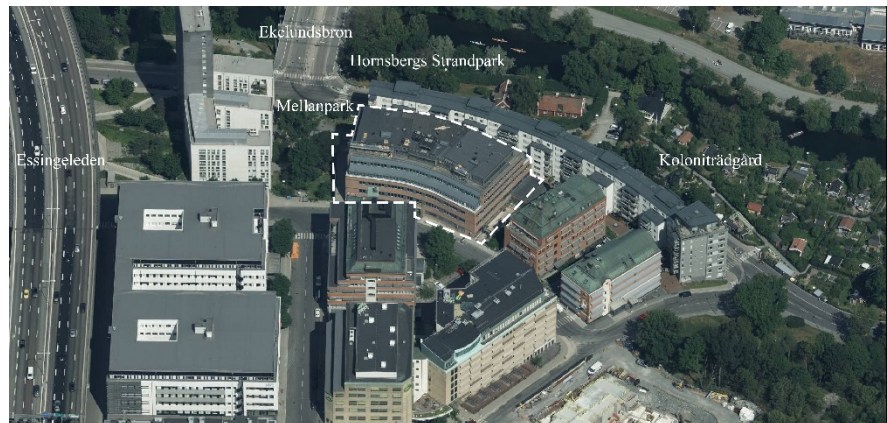
**Program**

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**

Glädjen 12 ligger i västra delen av Stadshagen som karaktäriseras av storskalig kontorsbebyggelse som omvandlats från tidigare industribebyggelse. Fastigheten angränsar till en park i väster. Området 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.*

Glädjen 12 är gulmarkerad av Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheten med bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Den aktuella byggnaden som uppfördes 1946 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.



*Gatuvy från Franzégatan mot Glädjen 12. Fasader i rött tegel som tillsammans med övrig bebyggelse i närområdet skapar en fin helhetsverkan.*

## Planförslaget

### Planens innehåll

Planen möjliggör kontor för cirka 450 arbetsplatser. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i del av huset, framför allt i de nedersta våningarna mot gatan. Den befintliga byggnadens volym och tegelfasad bekräftas och ingen ny eller ombyggnation föreslås

tillkomma. Ytan som idag används som gästparkering omvandlas till en gårdsyta med fler grönytor, vilket även förbättrar förutsättningar för dagvattenhanteringen inom fastigheten.



Ortofotobild av fastigheten (gulmarkering) och gästparkering i västra delen (blåmarkering).

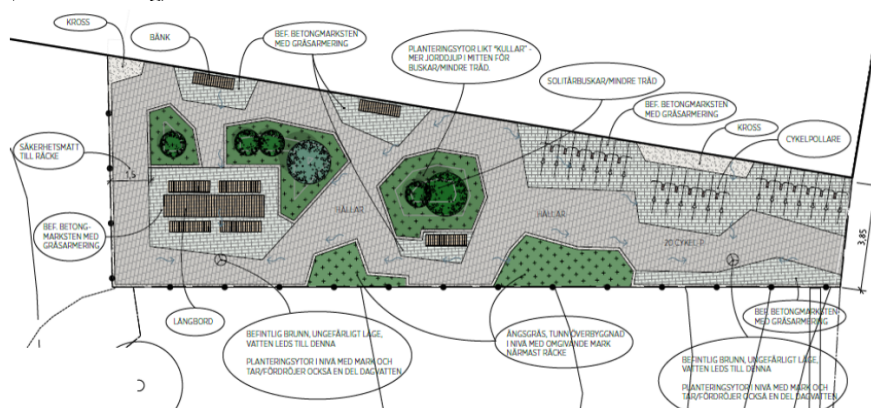


Illustration som visar hur nuvarande gästparkering kan omvandlas till en attraktiv gårdsyta med grönytor, sittplatser och cykelparkering. (Källa: C.F. Möller Arkitekts)

### Arkitektonisk idé

Glädjen 12 har kvar sin industriella prägel trots att Nord Västra Kungsholmen och Stadshagen succesivt har omvandlats från ett industriområde till en funktionsblandad kvartersstad under 2000-talet. Den befintliga byggnadens proportion, materialval och färgsättning förhåller sig väl till platsen och bidrar till läsbarhet av platsens historia och bör därmed bevaras. Att tillföra grönska på gård mot gaturummet bidrar till kvalitéer i den täta stadsmiljön.

### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget utvecklas för att ta större hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde, exempelvis genom varsamhetsplanbestämmelse. Formulering av planbestämmelser kommer att ses över och planbeskrivningen kommer kompletteras och förtydligas.

### Planförslagets konsekvenser

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör för kontor och service i ett kollektivtrafikhärlä läge och 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 en ökad känsla av trygghet.

#### Jämställdhet

En funktionsblandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service bidrar till att möjliggöra en jämställd livsstil.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget möjliggör för befintliga företag att kunna fortsätta sin verksamhet på platsen. En bredare användning kommer att göra byggnaden mer robust och bättre anpassa sig till framtida behov.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Med centrumändamål i bottenvåningen finns risk att fasaden förändras med exempelvis fler håltagningar, vilket kan påverka på den ursprungliga fasadsgestaltningen negativt. Inför granskning kommer detta att ses över och eventuella varsamhetsbestämmelser införas på plankartan.

#### Trafik och mobilitet

Planförslaget förbättrar trafiksäkerheten på platsen genom att ta bort gästparkeringen som direkt ansluter till gatan. Fler cykelparkeringsplaster tillskapas på bakgården och på ytan som har direkt anslutning till gatan. Det finns även möjlighet att omvandla parkeringsplatser i garage till cykelparkering för att uppmuntra grönt resande.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Att införa grönytor inom fastigheten förbättrar förutsättningar för dagvattenhantering och skyfallshantering. Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte och markföroreningar bedöms utgöra en låg och acceptabel miljö- och hälsorisk. Risknivån inom planområdet

bedöms vara låg på grund av bland annat låg sannolikhet för olyckor med farligt gods.

### **Teknisk försörjning**

Ingen om- eller nybyggnation föreslås tillkomma och ingen stor förändring av teknisk försörjning behövs.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Samråd för planen pågick mellan den 18 november 2023 till 22 januari 2024. Samrådsförslaget visades både i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Samrådsmöte hölls ej. Annons om samrådet publicerades i lokaltidningen Mitt i Kungsholmen lördag 2 december 2023.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 23 mars 2023 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### **Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Under samrådet har 17 yttranden inkommit. Inga sakägare och övriga boende har yttrat sig. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller kulturmiljö. Det handlar om en eventuell påverkan på byggnadens fasad exempelvis att nya håltagningar i bottenvåningen skulle utföras i och med en ny verksamhet. Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget utvecklas för att ta större hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **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:



Granskning                      maj 2024  
Antagande SBN                september 2024

### **Planavtal**

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

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ändringen av markanvändning från industriändamål till kontor- och centrumändamål då det bidrar till en mer blandad stadsdel och ger en flexibilitet att anpassa byggnadens funktion till framtida behov.

De flesta remissinstanser tillstyrker planförslaget. Synpunkter har inkommit kring en eventuell negativ påverkan på byggnadens ursprungliga fasadsgestaltning. Kontoret anser att synpunkterna avseende kulturmiljö kan hanteras i det fortsatta arbetet och kommer se över om eventuella varsamhetsbestämmelser bör införas på plankartan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**