

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för fastigheten Glädjen 12 m m i stadsdelen Stadshagen (Kontor, centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
Bitr avdelningschef

Karin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig kontorsverksamhet inom fastigheten Glädjen 12 samt möjliggöra centrumändamål i del av byggnaden. Syftet är också att bekräfta befintlig byggnad med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Fastigheten ägs av staden och Fabege Glädjen 12 AB är tomträttsinnehavare.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det bidrar till en större funktionsblandning i området och ger en flexibilitet att anpassa byggnadens funktion till framtida behov. Befintlig kontorsverksamhet får möjlighet att finnas kvar och byggnadens industrikaraktär värnas genom planen. En attraktiv utomhusmiljö skapas genom fler planteringsytor, vilket förbättrar dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Granskning av detaljplanen pågick mellan den 15 maj och den 11 juni 2024. Inga sakägare eller övriga boende yttrade sig under granskningsperioden. De flesta remissinstanser har inga synpunkter på förslaget förutom en synpunkt avseende sophämtning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

*Bilagor: Plankarta (2024-09-05), planbeskrivning (2024-09-05),  
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande*

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta befintlig kontorsverksamhet inom fastigheten Glädjen 12 samt möjliggöra centrumändamål i de nedersta våningsplanen för en bredare användning av byggnaden. Syftet är också att bekräfta befintlig byggnad med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Planen bidrar till en ökad funktionsblandning inom byggnaden och området i stort.

Ytor som idag används som gästparkering kommer att omvandlas till en attraktiv bilfri yta 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.



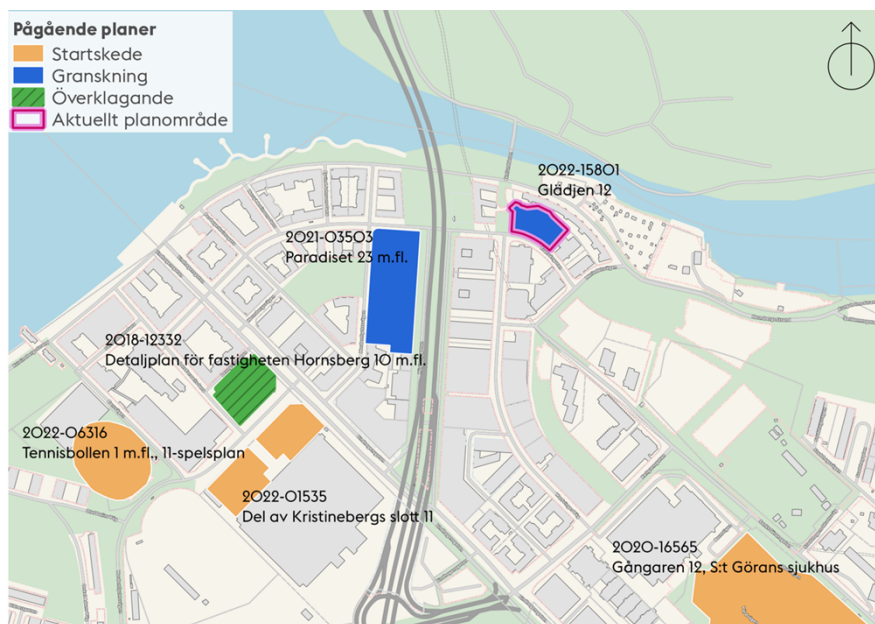
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### 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 100 bostäder, kontor och centrumändamål. Granskning av detaljplanen genomfördes från den 26 februari till den 28 mars 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.

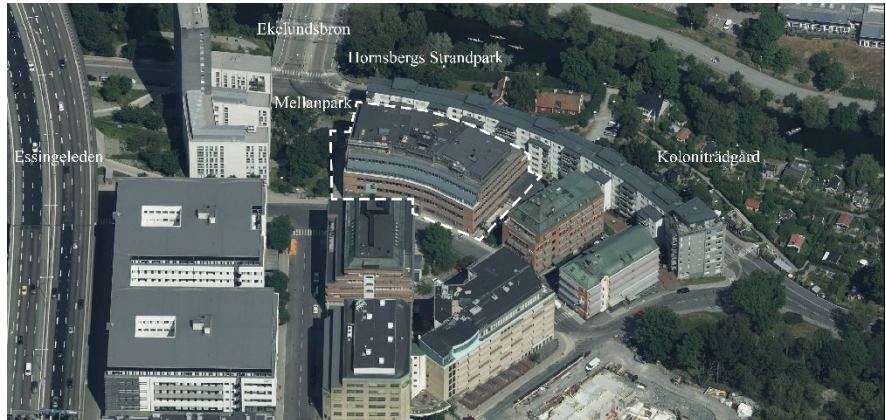
**Program**

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

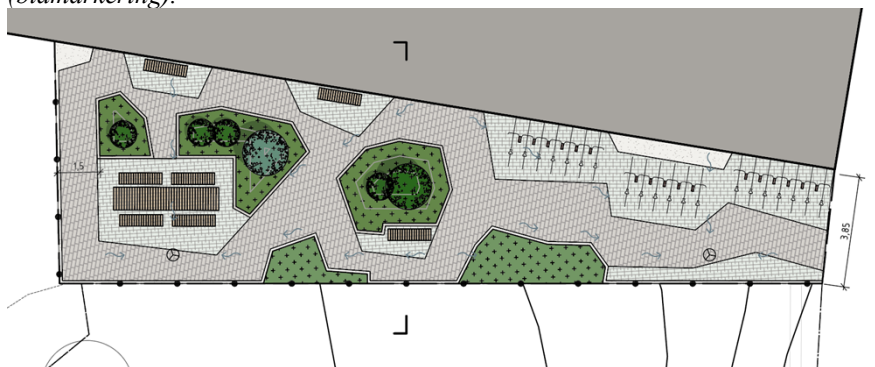
### Planens innehåll

Planen möjliggör kontor för cirka 450 arbetsplatser. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i del av huset, framför allt i de nedersta två våningarna mot gatan. Lokaler för centrumändamål kan inrymma kulturverksamhet. Den befintliga byggnadens volym och

tegelfasad bekräftas och ingen ny- eller ombyggnation föreslås tillkomma. Ytan som idag används som gästparkering omvandlas till en attraktiv bilfri yta med fler grönytor, vilket även förbättrar förutsättningar för dagvattenhanteringen inom fastigheten.



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



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

### Arkitektonisk idé

Bebyggelsen inom fastigheten Glädjen 12 har idag en industriell prägel trots att Stadshagen har omvandlats från industriområde till funktionsblandad kvartersstad under 2000-talet. Den befintliga byggnadens volym, proportion, fasadgestaltning, materialval, färgsättning och fönstersättning förhåller sig väl till platsen och bidrar till läsbarhet av platsens historia och ska därmed bevaras. Att tillföra grönska mot gaturummet bidrar till kvalitéer i den täta stadsmiljön.

## **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**

Genom varsamhetsbestämmelse värnar planen byggnadens kulturhistoriska värden mot risk att förändringar i fasaden i och med ändringen av markanvändning negativt påverkar på den ursprungliga fasadsgestaltningen.

### **Trafik och mobilitet**

Planförslaget förbättrar trafiksäkerheten på platsen genom att ta bort gästparkeringen som direkt ansluter till gatan. Fler cykelparkeringsplatser 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. 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. Samråd för planen pågick mellan den 18 november 2023 till 22 januari 2024. Samrådsmöte hölls ej. Samrådsförslaget visades både i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Granskning genomfördes under perioden den 15 maj till 11 juni 2024. Efter granskning har inga ändringar gjorts på förslaget förutom mindre redaktionella revideringar varför planförslaget inte bedöms behöva granskas på nytt.

### 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.

Nämnden godkände redovisning av plansamråd den 21 mars 2024 och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

### Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 17 yttranden. Inga sakägare eller 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. Efter samråd har förslaget utvecklats med en varsamhetsbestämmelse för att ta större hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

Under granskning inkom totalt 10 yttranden. Flertalet remissinstanser hade inga synpunkter på planförslaget förutom en synpunkt avseende sophämtning. Frågan hanteras inte inom ramen av detaljplanarbetet. Därför bedöms ingen ändring göras i planförslaget efter granskning förutom mindre redaktionella revideringar.

Kontorets bedömning är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika allmänna intressen.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan



betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ändringen av markanvändning från industriändamål till kontor- och centrumändamål då det bidrar till en större funktionsblandning i byggnaden och området i stort. Genom detaljplanen värnas den befintliga byggnadens ursprungliga industrikaraktär mot eventuella förändringar som kan påverka de kulturhistoriska värdena negativt. Planen ämnar också skapa en attraktiv bilfri yta med fler planteringsytor på befintlig gästparkering, vilket även förbättrar dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**SLUT**