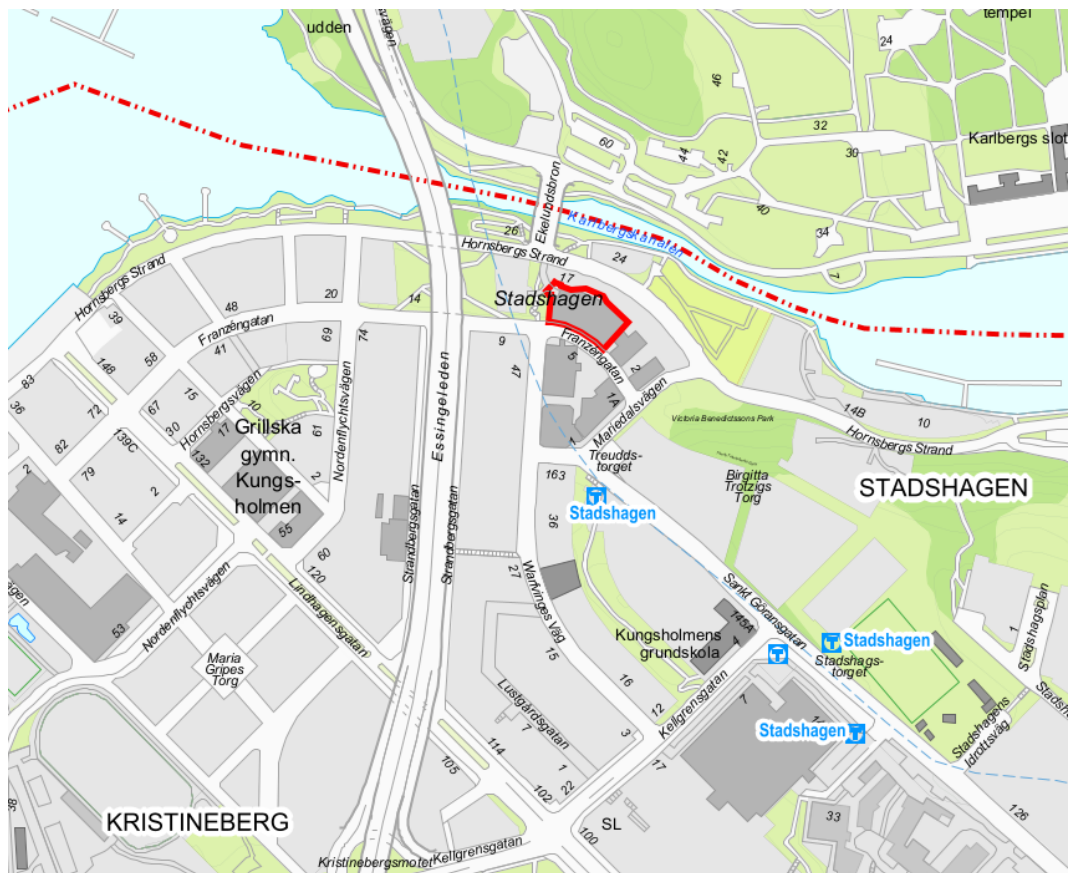




## Planbeskrivning för fastigheten Glädjen 12 m m i stadsdelen Stadshagen, S-dp 2022- 15801



## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till 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.

Gällande detaljplan medger i huvudsak industriändamål inom fastigheten. Idag innehåller byggnaden kontor med cirka 450 arbetsplatser och fastigheten utgörs helt av hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär en större funktionsblandning i området och att befintlig kontorsverksamhet får möjlighet att finnas kvar i byggnaden. Byggnadens ursprungliga industrikaraktär värnas genom planen. Fler planteringsytor skapas på en befintlig parkeringsplats, vilket förbättrar dagvattenhanteringen inom fastigheten.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte .....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>4</b>
Ärendeinformation .....	4
Planens huvuddrag .....	4
Genomförandetid .....	5
Arkitektonisk idé .....	5
Allmän plats .....	6
Kvartersmark .....	6
Befintlig .....	8
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>10</b>
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>11</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	11
Tekniska frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	12
Organisatoriska frågor .....	12
<b>Planeringsunderlag .....</b>	<b>13</b>
Kommunala .....	13
Utredningar .....	13
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>13</b>
Kommunala .....	13
Riksentressen .....	14
Miljökvalitetsnormer .....	14
Miljö .....	15
Hälsa och säkerhet .....	15
Geotekniska förhållanden .....	16
Hydrologiska förhållanden .....	16
Kulturmiljö .....	16
Fysisk miljö .....	17
Teknik .....	17
Service .....	17
Trafik .....	17
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>18</b>
Miljö .....	18
Miljökvalitetsnormer .....	19
Hälsa och säkerhet .....	20
Social hållbarhet .....	20
Trafik .....	20

## Detaljplanens 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.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Glädjen 12 i stadsdelen Stadshagen, Stockholms stad, S-dp 2022-15801, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden den 23 mars 2023 § 17.

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

### Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Kailun Sun samt kartingenjör Jenny Selin.

### Planens huvuddrag

Planområdet omfattar hela fastigheten Glädjen 12 och en mindre del av gata i stadsdelen Stadshagen. Aktuellt område är cirka 2900 kvadratmeter stort. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fabege Glädjen 12 AB.

Aktuellt område ligger i västra delen av Stadshagen. Väster om området löper Essingeleden och norr om planområdet kopplar Ekelundsbron samman Kungsholmen och Solna. Söder om fastigheten angränsar Franzéngatan. Planområdet ligger inom 100 meter från Karlbergskanalens strandlinje och längs med vattnet sträcker sig Hornsbergs strandspark.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning som markeras i lila färg.

Gällande detaljplan för planområdet medger i huvudsak industriändamål. Planen innebär att den pågående användningen såsom kontor med cirka 450 arbetsplatser ska finnas kvar och de nedersta våningsplanen mot gatan får en bredare användning. Lokaler för centrumändamål kan förutom service även inrymma till exempel kulturverksamhet.

Planen innebär att den befintliga byggnaden bekräftas. Eftersom byggnaden innehåller visst kulturhistoriskt värde och/eller är positiv för stadsbilden ska eventuella förändringar i byggnaden genomföras varsamt så att negativ påverkan på den ursprungliga fasadgestaltningen undviks.

Planen ämnar även skapa en attraktiv utomhusmiljö genom att omvandla befintlig gästparkering till en planterad bilfri yta mot Franzégatan, vilket förbättrar dagvattenhantering inom fastigheten.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år (60 månader) efter att planen har fått laga kraft.

## Arkitektonisk idé

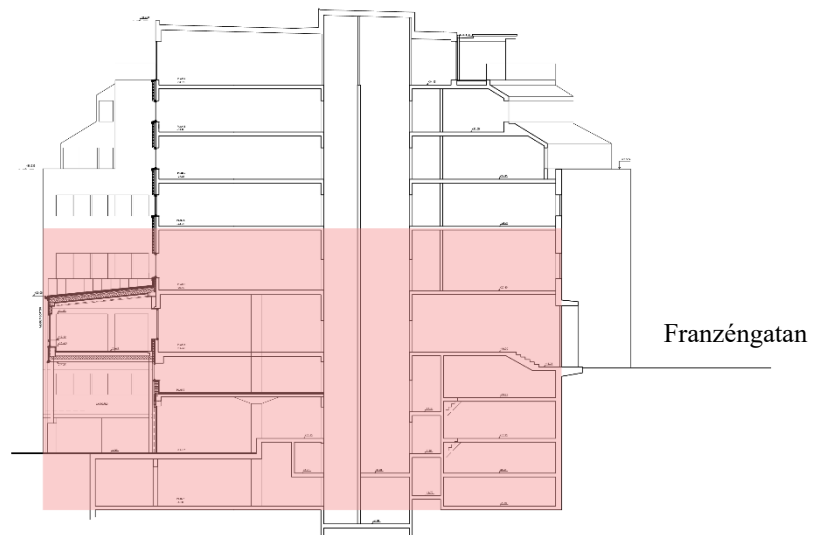
Bebyggelsen inom fastigheten Glädjen 12 har idag en industriell prägel trots att Stadshagen har omvandlats från industriområde till funktionsblandad kvartersstad under 2000-talet. Den befintliga byggnadens volym, proportion, fasadgestaltning, materialval, färgsättning och fönstersättning förhåller sig 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.

## Allmän plats

Planområdet består av en mindre del av gata för att möjliggöra utfartsförbud mot gata. Inga ändringar föreslås inom allmän plats och inga åtgärder krävs för genomförande av detaljplanen.

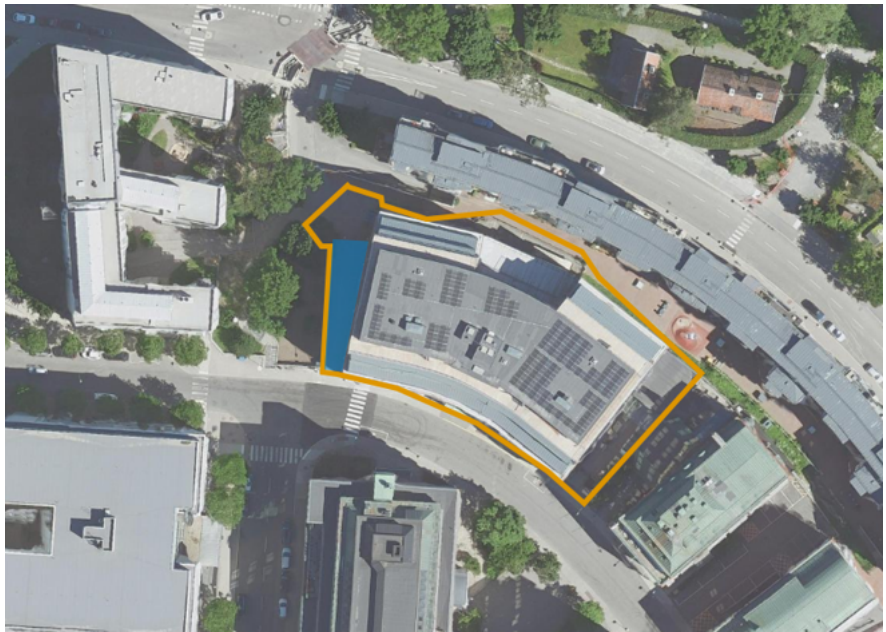
## Kvartersmark

Markanvändningen för kvartersmark ändras från industriändamål till kontor- och centrumändamål. Centrumändamål möjliggörs i del av byggnad, framför allt de två nedersta våningar från Franzéngatan. Fastighetsgränsen ändras inte. Befintlig byggrätt bekräftas och förändras inte jämfört med befintlig situation.

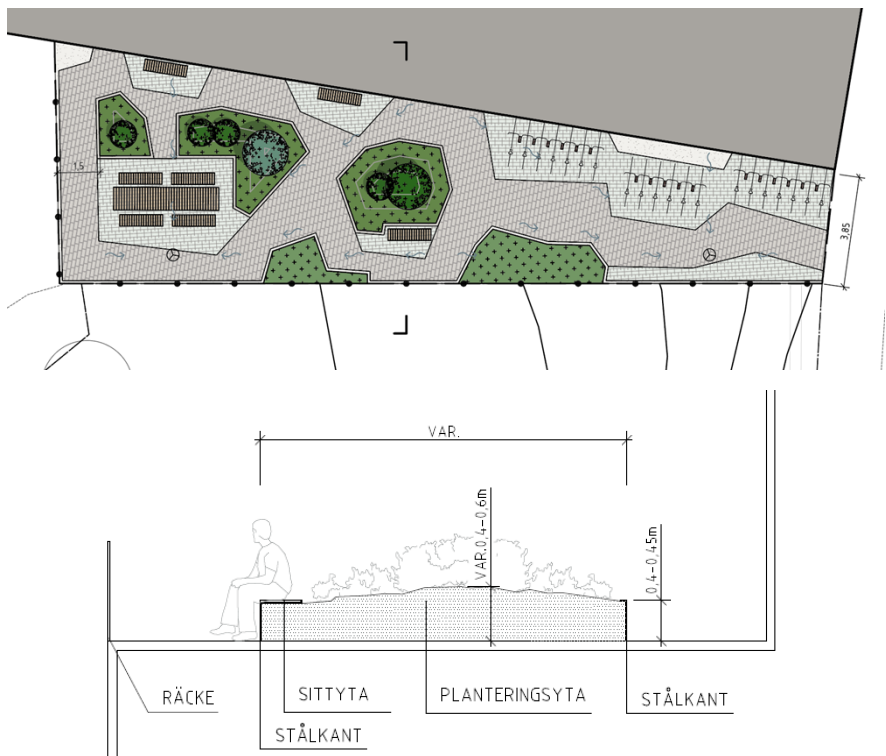


*Sektion genom huvudentrén. Centrumändamål får endast anordnas upp till andra våningsplanet från Franzéngatan, markering i rött.*

Fastigheten utgörs helt av hårdgjorda ytor idag. För att skapa en attraktiv utomhusmiljö föreslås att ytan på den västra byggnadsdelen, som idag används som gästparkering, omvandlas till en gård. Planteringsytor kommer att tillföras på gården och genom att anlägga växtbäddar för de gröna ytorna avses dagvattenhanteringen förbättras. Gården föreslås förses med sittplatser och fler cykelparkeringsplatser.



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



*Illustrationsplan (övre) och principsektion (nedre) som visar hur nuvarande gästparkering kan omvandlas till en trevlig utomhusmiljö med grönytor, sittplatser och cykelparkering. (Källa: C. F. Möller Architects)*

In- och utfart och angöring planeras ske som idag. Befintlig gästparkering på takytan i souterrängen ska tas bort och omvandlas till en gård. Bilparkering ska lösas i garage. En större yta för cykelparkering med väderskydd än vad som finns idag möjliggörs på bakgården.



Utifrån referensprojekt i Stockholmsområdet och resvaneundersökningar för hur man reser till sin arbetsplats i Stockholmsområdet beräknas att cirka 40 bilparkeringsplatser behövs. Det har beräknats att mellan 120 till 240 cykelparkeringar behövs utifrån Stockholms stad cykelparkeringstal för nyproduktion av kontor (10-20 cykelställ per 1000 BTA), eller minst 90 cykelställ baserat på att det minst ska finnas 0,2 cykelparkeringsplatser per anställd.

## Befintlig

Planområdet är helt bebyggt. Befintlig bebyggelse är uppförd under 1940-talet och har genom åren genomgått om- och påbyggnationer. Huset ligger i souterräng och är sex våningar mot Franzéngatan och åtta våningar mot Hornsbergs Strand. De tre översta våningarna är indragna och skapar en terrass mot Franzéngatan samt två mindre mot Hornsbergs Strand. Byggnaden anpassar sig väl till den svängda gatan och gestaltas med trappning av de övre våningarna, svepande fönsterband och fasader i rött tegel som passar in väl med bebyggelsen i området. Huvudentrén vetter mot Franzéngatan och markeras med en portal.



*Gatuvy från Franzéngatan mot Glädjen 12. Byggnadskroppen följer den svängda gatan och gestaltas med trappning av de övre våningarna. Fasader i rött tegel och svepande fönsterband som tillsammans med övrig bebyggelse i närområdet skapar en fin helhetsverkan.*





*Gatuvy från Hornsbergs Strand. In- och utfart till garage, miljörum och lastkaj sker på intern gata via en gemensamhetsanläggning.*

Taken på de två lägre delarna på västra och östra sidan av byggnaden ansluter i samma nivå som Franzéngatan. Den östra delen används idag som innergård för kontor och den västra delen används som gästparkering.



*Takytan i öster som idag används som gård.*



*Takytan i väster mot Franzéngatan som idag används som gästparkering.*

Föreliggande detaljplan innebär ingen förändring av befintlig byggrätt. Byggnadens ursprungliga fasadgestaltning såsom proportioner, fasader i rött tegel, fönsterband och huvudentréportalen ska bibehållas. Eventuella förändringar i byggnaden ska genomföras varsamt så att det inte påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt, bland annat tillåts inga nya håltagningar i tegelfasaden mot gatan. Gästparkeringsytan ska försees med grönska och därmed minskar hårdgjord yta.

## Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig kontorsverksamhet (K) samt möjliggöra centrumändamål (C) i del av byggnad ”Centrumändamål får inte anordnas över andra våningsplanet från GATA (Franzéngatan)”. Den befintliga intilliggande gatan (GATA) är med i detaljplanen i syfte att anordna utfartsförbud mot Franzéngatan.

Planen syftar också till att bekräfta den nuvarande byggnadens volym och utformning med hänsyn till dess kulturmiljövärde. I huvudsak regleras byggnadens volym och trappning av de översta indragna våningarna genom högsta nockhöjd på olika byggnadsdelar (h1-h7) och begränsning av markens utnyttjande (Marken får inte försees med byggnad). Mindre byggnadsdelar som sticker upp på tak ges begränsad byggrätt genom höjdsbestämmelse (h8 och h9). Tekniska anläggningar får uppföras på tak ovan högsta nockhöjd med en höjd om högst 1,5 meter (f1) för att bekräfta befintliga anläggningar på tak. Varsamhetsbestämmelse (Byggnadens ursprungliga karaktärsdrag ska bibehållas till fasadutformning, proportioner, fönstersättning, materialval och färgsättning. Huvudentréportalen ska bibehållas och nya håltagningar tillåts inte i tegelfasad mot GATA.) bekräftar

byggnadens gestaltning med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde och områdets avläsbarhet.

Taken på de två lägre husdelarna och mark i anslutning till gatan ska ansluta i nivå mot Franzégatan (*b1*) så att ytan blir tillgänglig från gatan och kan användas som trottoar och gård med cykelparkering. För att skapa en attraktiv gårdsmiljö och förbättra dagvattenhantering inom fastigheten ska ytan som idag används som gästparkering föras med planteringsytor (*f2*). Utfartsförbud mot Franzégatan ökar trafiksäkerheten och bidrar även till en bättre gårdsmiljö då befintlig parkering tas bort. På bakgården där *Marken får endast föras med väderskydd för cykelparkering med en högsta totalhöjd om 3,0 meter* möjliggörs väderskyddade cykelparkeringsplatser.

Strandskydd ska upphävas inom de berörda områdena på allmän plats (*a1*) och kvartersmark (*a2*) för att säkerställa planens syfte och utvecklingsbehov i området. Allmännyttiga underjordiska ledningar som berör kvartersmark ges planstöd och säkras genom ledningsrätt (*u1*). Fem år från och med att detaljplanen har fått laga kraft bedöms som en rimlig genomförandetid utifrån planens omfattning.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Glädjen 12 och del av fastigheten Stadshagen 1:11. Stockholms kommun äger marken och fastigheten Glädjen 12 upplåts med tomträtt till Fabege Glädjen 12 AB.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns underjordiska spill- och dagvattenledningar som ägs av Stockholm Vatten och Avfall. Ledningarna avses vara kvar och ges planstöd genom att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (*u1*) har avsatts i planen.

Rättighet för ledningarna kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt. Bildande av ledningsrätt prövas, efter ansökan, av lantmäterimyndigheten vid en lantmåteriförrättning.

#### Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl. 4297, Pl. 2751A, och Dp 2003-14972 samt tilläggsplan Pl. 6734 helt upphör att gälla inom planområdet.

## **Förändrad fastighetsindelning**

För planens genomförande krävs ingen fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Inga åtgärder behövs för genomförande av detaljplanen avseende vatten- och avlopp, el och energiförsörjning med mera.

#### **Dagvatten**

Åtgärder som exempelvis regnbäddar föreslås för att förbättra dagvattenhanteringen inom fastigheten. Fördröjningen dimensioneras för att omhänderta en våtvoly m motsvarande 7 m<sup>3</sup>. Det kommer bidra till rening av dagvattnet innan utsläpp till recipienten. Då föreliggande detaljplan bekräftar befintlig byggnad och förslaget innebär ingen förändring av byggnadsvoly m gäller Stockholms stads åtgärdsnivå som styrande riktlinje för LOD inte för planen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Byggaktören (tomträttshavaren) bekostar och ansvarar för genomförande av detaljplanen och eventuellt arbete på allmän plats som en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

### **Planavgift**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan. Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Antagande                      september 2024

Laga kraft, tidigast        oktober 2024

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret beslutar, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Miljöförvaltning bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågorna i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete. Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus. Stadsmuseet vill påpeka att lämpligheten för en ny verksamhet måste prövas i relation tillbyggnadens kulturhistoriska värden.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *PM Dagvatten Glädjen 12, Stockholm* (Tyréns, 2023-10-03)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (Hedenvind Projekt AB, 2023-08-14)
- *Trafikutredning Glädjen 12* (WSP, 2023-09-27)
- *Övergripande riskbedömning* (Brandskyddslaget, 2023-08-17)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

För fastigheten Glädjen 12 gäller detaljplan Pl. 4297 (1955), och Pl. 2751A (1943), samt tilläggsplan Pl. 6734 (1967), och Dp 2003-14972 (2006). I huvudsak är planområdet avsett att användas för industriändamål. Genomförandetiden för alla gällande detaljplaner inom fastigheten har gått ut.

#### Planbesked

Den 25 januari 2022 gav stadsbyggnadskontoret positivt planbesked till sökanden Fabege Storstockholm AB.

## Översiktsplan

I översiktsplanen anges Stadshagen som en viktig stadsdel för att koppla ihop Kungsholmens stenstad med 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.

## Byggnadsordningen

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 anpassning till framtida tekniska lösningar.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård - Stockholms Innerstad med Djurgården (AB 115).

### Trafik kommunikation

Essingeleden som löper cirka 150 meter väster om fastigheten utgör riksintresse för kommunikationer.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM<sub>10</sub> är 30-36 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m<sup>3</sup>. Halten av kvävedioxid är 25-30 µg/m<sup>3</sup> (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m<sup>3</sup>.

### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS juni 2024 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.



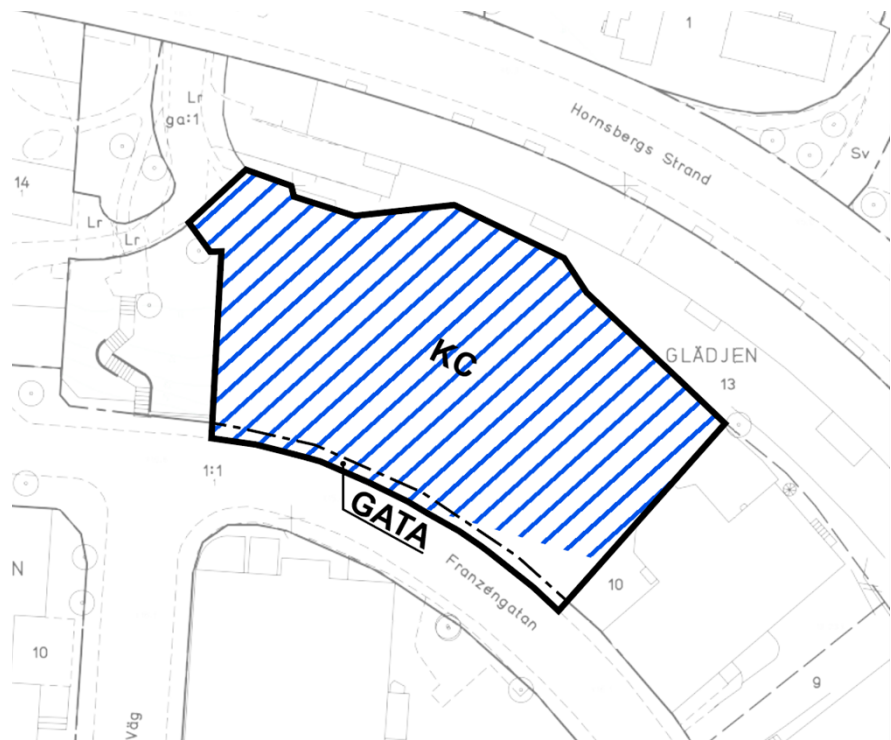
## Buller

Planområde utsätts för trafikbuller från Hornsbergs Strand och Franzégatan. Ljudnivån vid byggnaden är 45-65 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

## Miljö

### Strandskydd

Strandskydd gäller inte för planområdet idag. Dock återinträder strandskydd som generellt omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid planläggning. Området där strandskyddet återinträder redovisas i illustrationen nedan.



*Illustration som visar återinträdande av strandskyddet (skrafferat området) inom planområdet och planerad markanvändning.*

### Dagvatten

Dagvattnet i planområdet leds via duplicerat ledningssystem till Mälaren-Ulvsundasjön. Idag utgörs fastigheten helt av hårdgjorda ytor och ingen infiltration eller fördröjning sker i nuläget.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för olyckor

Fastigheten ligger inom 150 meter från Essingeleden som identifieras som en möjlig riskkälla som kan påverka planområdet.

Essingeleden, inklusive på- och avfartsramper, är klassade som primär transportled för farligt gods.

### **Risk för översvämning**

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns en lågpunkt inom planområdets norra del där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett skyfallsstråk löper i närheten av planområdets västra sida.

### **Förorenad mark**

Enligt länsstyrelsens kartan över förorenade områden (EBH-kartan) finns det eller har det funnits en fotografisk verksamhet inom planområdet. I planområdets närhet finns åtskilliga EBH-objekt, varav vissa är riskklassade. De riskklassade objekten utgörs av bland annat verkstadsindustrier med halogenerade lösningsmedel (vilket i många fall är klorerade lösningsmedel) samt grafiska industrier. Genomförd undersökning har visat att de föroreningarna som finns inte bedöms kunna spridas vidare och att dessa utgör en låg och acceptabel miljö- och hälsorisk för föreslagen markanvändning.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta består naturliga jordarter ursprungligen av ett tunt moräntäcke på berg i dagen. Idag finns inga naturliga jordarter kvar inom Glädjen 12 eftersom hela byggnaden är nedschaktad i berggrunden 4 till 12 meter.

Marken ligger i en sluttning ned från +16 vid Franzégatan till +11 i norra Glädjen 12 och vidare till +1 vid Karlbergskanalen. Det finns inga särskilda landformer inom eller i närheten av fastigheten.

### **Hydrologiska förhållanden**

#### **Vattenskyddsområde**

Aktuellt område ingår inte i skyddszon för Östra Mälaren vattenskyddsområde enligt miljöbalken.

### **Kulturmiljö**

#### **Stadsmuseets klassificering**

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 i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket betyder att fastighetens bebyggelse är av

positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

## Fysisk miljö

Västra delen av Stadshagen karaktäriseras av storskalig kontorsbebyggelse som omvandlats från tidigare industribebyggelse. Området har på senare tid kompletterats med bostadsbebyggelse i norr och i väster. Fastigheten angränsar till en park i väster och har bra tillgång till strandparker.



*Snedbild från söder över befintlig bebyggelse inom fastigheten Glädjen 12 och dess omgivning. Glädjen 12 markerad med vit streckad linje.*

## Teknik

Fastigheten är idag ansluten till befintliga system för vatten- och avloppsnät, elnät och energiförsörjning med mera.

För avfallshantering inom fastigheten finns ett utökat miljörum. I miljörummet finns matavfallskärl, fettavskiljare samt ett kylt soprum, även en lokal balpress för wellpapp. Miljörummet angörs från intern gata med infart från Hornsbergs Strand för sophämtning samt fettavskiljare. Det finns även en lastkaj för leveranser på baksidan.

## Service

Det finns god tillgång till både offentlig service och kommersiell service i närområdet, bland annat butiker, restauranger, skolor och vårdcentraler.

## Trafik

### Bil-, gång-, cykel och kollektivtrafik

Aktuellt område har ett väl utvecklat gatunät för gång, cykel och motortrafik som kopplar till närliggande stadsdelar och grannkommuner. Området ligger i nära anslutning till tunnelbana

och buss. Avstånd från fastigheten till tunnelbanestation Stadshagen är cirka 150 meter.

Bilparkering för hyresgäster löses i garage. In- och utfart till soprum och garaget sker från Hornsbergs Strand via en gemensamhetsanläggning nordväst om fastigheten, vilken delas med fastigheten Glädjen 13 och 14. Idag finns det cirka 65 bilparkeringsplatser i garage och 5 gästparkeringsplatser på marknivå. Inom fastigheten finns 50 cykelparkeringsplatser varav 35 i garaget och 15 väderskyddade platser på bakgården.

### **Tillgänglighet**

Angöring sker vid Franzégatan utanför huvudentrén som är tillgänglig. Lutningen i längd- och sidled på gata och angöringsplats är mindre än 1:50. Parkeringsplats för rörelsehindrade finns inom 25 meter från huvudentrén utanför planområdet. Det finns möjlighet att anordna parkering för rörelsehindrade i garaget.

## **Konsekvenser**

### **Miljö**

#### **Ställningstagande 4:33b PBL**

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor av betydelse som har lyfts fram av underlaget berör dagvattenhantering och översvämningsrisker och markföroreningar, vilket har studerats under planarbetet. Markföroreningar som finns bedöms utgöra en låg och acceptabel miljö- och hälsorisk och det finns inget behov av åtgärder för det. Dagvattenhantering förbättras genom planen och risk för översvämning försämras inte av genomförande av detaljplanen.

### **Strandskydd**

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste särskilda skäl uppfyllas enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken och att intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

Planområdet är helt bebyggt idag och även omgivet av bebyggelse. Flerbostadshuset norr om fastigheten samt gatan separerar aktuellt område från strandområdet. Planen ligger centralt i staden och att möjliggöra blandade funktioner i ett sådant läge bidrar till en god stadsutveckling. Marken inom hela området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften, och behövs för att verksamheterna ska kunna fungera långsiktigt. Därför bedöms intresset att planlägga verksamheter samt tillhörande gata väga tyngre än strandskyddets syften. Stadsbyggnadskontoret föreslår att upphäva strandskyddet inom hela området och upphävande av strandskydd motiveras i enlighet med punkt 1 i § 18 c 7 kap miljöbalken, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och punkt 2, att genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är separerat från området närmast strandlinjen.

### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen kommer att förbättras inom fastigheten jämfört med nuläget. Föreslagna växtbäddar ger en fördröjning i form av minskad hårdgjord yta samt rening av dagvatten. Att ytan inte längre används som parkering ger även en lägre påverkan på recipient avseende oljeföroreningar. Med föreslagna åtgärder kommer föroreningar att minska och därför bedöms förslaget inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Då byggrätten inte kommer att utökas eller fasaden förändras, förutom att nya verksamheter möjliggörs i del av byggnaden, bedöms förslaget inte ha någon negativ påverkan på kulturmiljö eller områdets stadsbild. En generell varsamhetsbestämmelse värnar den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde vid eventuella förändringar som skulle kunna medföra negativ påverkan på dess ursprungliga karaktär och gestaltning.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Planförslaget innebär mindre hårdgjorda ytor och fler grönytor, vilket bedöms som positivt för att minska värmeböljor på platsen.

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### **Vatten**

Med fördröjningsåtgärder bedöms planförslaget inte påverka negativt på recipientens möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

## Hälsa och säkerhet

### Olyckor

Avståndet mellan planområdet och Essingeleden är som minst 85 meter och aktuellt område är till stor del skyddat från Essingeleden av bebyggelse. Risknivån inom planområdet bedöms vara låg med hänsyn till låg sannolikhet för olyckor. Planförslaget kan genomföras utan krav på byggnadstekniska åtgärder eller ytterligare skyddsavstånd.

### Översvämning

Planförslaget bedöms inte försämra förutsättningarna för skyfallshantering jämfört med nuläget.

## Social hållbarhet

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

### Jämställdhet

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

## Trafik

### Motortrafik

Planförslaget bedöms inte ha någon större inverkan på trafikmängden i området jämfört med dagens situation och bedöms därmed inte heller påverka framkomligheten till området.

Gästparkering som ansluter till Franzéngatan väster om planområdet ska tas bort och ingen in- och utfart ska finnas mot Franzéngatan, vilket förbättrar trafiksäkerheten på platsen. Det beräknade parkeringsbehovet är färre än befintligt antal parkeringsplatser. Överkapaciteten kan bland annat omvandlas till parkering för rörelsehindrade och besökare samt ökat antal cykelparkeringsplatser.

### Gång- och cykeltrafik

Cirka 40 nya cykelparkeringsplatser tillskapas väster om byggnaden och på bakgården. Det finns möjlighet att omvandla parkeringsplatser i garaget till fler cykelparkeringar för att uppmuntra hållbart resande.



### **Tillgänglighet**

Då ingen förändring sker av allmän plats bedöms planförslaget inte påverka tillgängligheten.