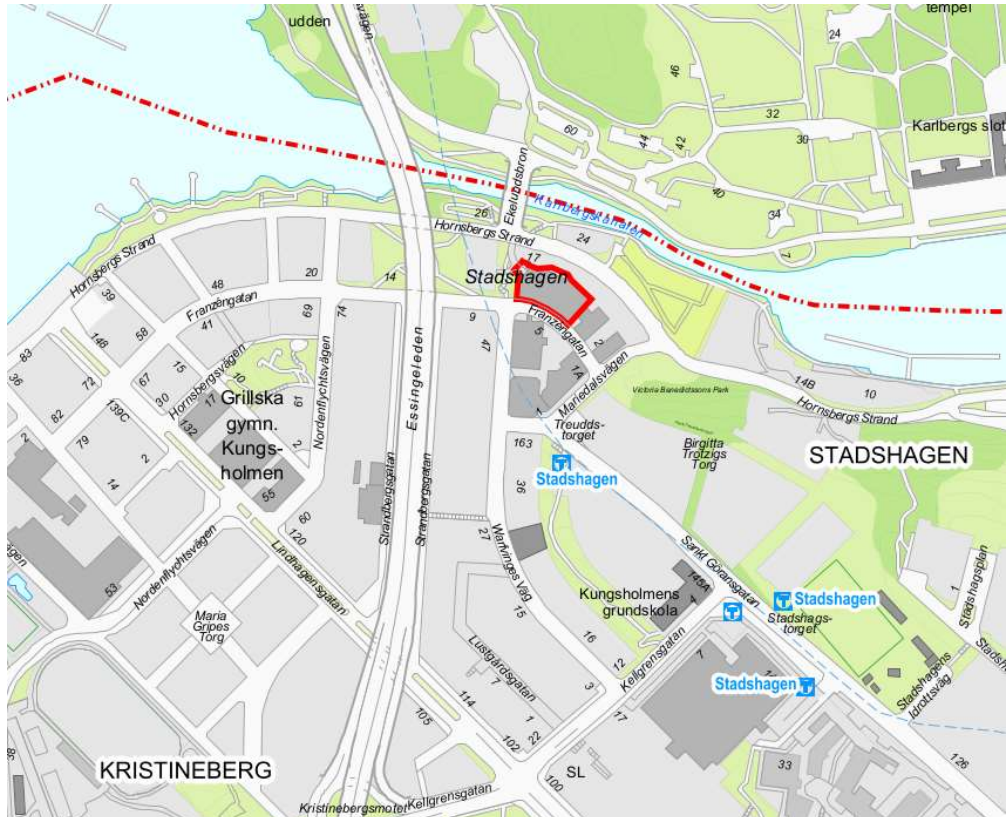


Planbeskrivning för Glädjen 12 m m i stadsdelen Stadshagen, S-dp 2022-15801



Sammanfattning

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

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 att byggnadens användning ändras från industriändamål till kontors- och centrumändamål och att pågående kontorsverksamhet därmed får möjlighet att stanna kvar i byggnaden. Centrumändamål i de nedre våningsplanen möjliggör en bredare användning av byggnaden, för en större funktionsblandning i området. I förslaget ska befintlig gästparkering omvandlas till en attraktiv utomhusmiljö med cykelparkering och planteringsytor, vilket förbättrar dagvattenhantering inom fastigheten.

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

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Kvartersmark	6
Befintligt	6
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Genomförandefrågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	10
Planeringsunderlag	10
Kommunala	10
Utredningar	11
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala	11
Riksintressen	12
Miljökvalitetsnormer	12
Miljö	12
Hälsa och säkerhet	13
Geotekniska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	13
Kulturmiljö	14
Fysisk miljö	14
Teknik	14
Service	14
Trafik	14
Konsekvenser	15
Miljö	15
Miljökvalitetsnormer	16
Hälsa och säkerhet	16
Social hållbarhet	16
Trafik	17

Detaljplanens syfte

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

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.

Planens huvuddrag

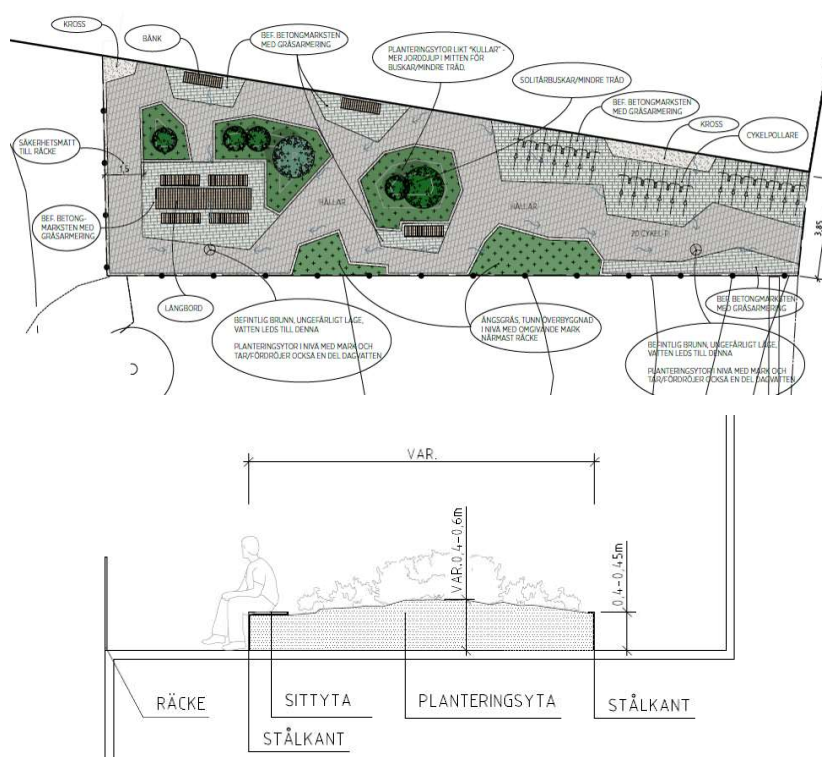
Planområdet omfattar hela fastigheten Glädjen 12 och en mindre del av gata i stadsdelen Stadshagen. Aktuellt område är cirka 2 940 kvadratmeter stort. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fabege Glädjen 12 AB. Fastigheten ligger inom 100 meter från Karlbergskanalens strandlinje och inom 150 meter från Essingeleden.

Gällande detaljplan för planområdet medger i huvudsak industriändamål. Planen syftar till att bekräfta byggnaden och dess pågående användning som kontor med cirka 450 arbetsplatser. Vidare prövas markanvändning centrumändamål på de nedersta våningsplanen för att möjliggöra en bredare användning av byggnaden.

Fastigheten utgörs helt av hårdgjorda ytor. Förslaget ämnar förbättra dagvattenhanteringen inom fastigheten och skapa en mer attraktiv utomhusmiljö. Takytan på den västra byggnadsdelen som idag används som gästparkering föreslås förses med planteringsytor samt växtbäddar, 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. Møller Architects)

Genomförandetid

Genomförandetid är fem år efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Glädjen 12 har idag en industriell prägel trots att Stadshagen har omvandlats från industriområde till 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 ska därmed bevaras. Att tillföra grönska mot gaturummet bidrar till kvalitét i den täta stadsmiljön.

Kvartersmark

Planområdet består enbart av kvartersmark. Markanvändningen för kvartersmark ändras från industriändamål till kontorsändamål och centrumändamål medges i de nedersta våningsplanen.

Befintligt

Fastigheten ligger i ett kontorsområde med bostadsbebyggelse i norr och väster. Väster om fastigheten löper Essingeleden och norr om planområdet kopplar Ekelundsbron ihop Kungsholmen och Solna. Fastigheten är nästintill helt bebyggd.



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

Bebyggelsen är uppförd under 1940-talet och har genom åren genomgått om- och påbyggnationer. Den anpassar sig väl till gatans svängning och är gestaltad med avtrappning uppåt, svepande fönsterband och fasader i rött tegel som passar in väl med bebyggelsen i området. Huvudentrén vetter mot Franzéngatan.



Gatuvy från Franzéngatan 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 Franzéngatan och Hornsbergs Strand är cirka sju meter. Huset ligger i souterräng och har sex våningar mot Franzéngatan och åtta våningar mot Hornsbergs Strand. De tre översta våningarna är indragna med en terrass mot Franzéngatan samt två mindre mot Hornsbergs Strand.



Gatuvy från Hornsbergs Strand.

Taken på de två lägre delarna på västra och östra sidan av byggnaden ansluter i samma nivå som Franzéngatan. Den östra delen används 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.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen syftar till att bekräfta pågående kontorsverksamheten (K) samt att möjliggöra centrumändamål (C) i del av huset (centrumändamål får inte anordnas över +25,0 meter över nollplanet). Från Franzéngatan får centrumändamål anordnas i de två nedersta våningarna.

Planen syftar också till att bekräfta den nuvarande byggnadens volym och utformning. I huvudsak regleras byggnadens volym och avtrappning på de översta indragna våningarna genom högsta nockhöjd på olika delar (h1-h7). Mindre byggnadsdelar som sticker upp på tak ges begränsad byggrätt genom höjdsbestämmelse (h8 och h9). Tekniska anläggningar får uppföras ovan högsta nockhöjd med en höjd av högst 1,5 meter. Tegelfasaderna som är väl

anpassade till övrig bebyggelse i området säkerställs genom en generell utformningsbestämmelse.

Taken på de två lägre husdelarna ska anslutas i nivå mot Franzégatan så att de är tillgängliga från gatan för att användas som gård och cykelparkering (b1). Taket på den lägre delen mot den allmänna parken, som idag används som gästparkering, ska omvandlas till en trevlig utomhus miljö med planteringsytor, vilket förbättrar dagvattenhanteringen inom fastigheten (f2). Bilparkering ska lösas i garage och infart sker från Hornsbergs Strand via en gemensamhetsanläggning nordväst om fastigheten. Utfart mot Franzégatan får inte finnas för trafiksäkerhetens skull.

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 lantmåteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inga tekniska åtgärder behöver genomföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Byggaktören bekostar och ansvarar för genomförande av detaljplanen.

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:

Samråd	28 november 2023 – 22 januari 2024
Granskning	maj 2024
Antagande	augusti 2024
Laga kraft, tidigast	september 2024

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

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.

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 fastighet Glädjen 12 gäller detaljplan Pl. 4297, laga kraft 1955, och Pl. 2751A, laga kraft 1943, samt tilläggsplan Pl. 6734, laga kraft 1967, och Dp 2003-14972, laga kraft 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 PM10 är 30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren-Ulvsundasjön (SE658229-162450). Enligt VISS oktober 2023 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet 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

Planområdet är beläget inom 100 meter från Karlbergskanalens strandlinje, vilket innebär området ligger inom strandskyddat område. Strandskydd behöver upphävas inom kvartermark.

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 EBH-register 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 Franzéngatan 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 av 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 norr om fastigheten, och 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.

Teknik

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

Service

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

Trafik

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.

Angöring sker vid Franzégatan. Bilparkering för hyresgäster löses i garage. In- och utfart till soprum och garaget sker från Hornsbergs Strand via en gemensamhetsanläggning nordväst om, 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.

Parkeringsplats för rörelsehindrad finns inom 25 meter från huvudentrén utanför planområdet.

Konsekvenser

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanens genomförande kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste särskilda skäl uppfyllas enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken. Idag är planområdet redan bebyggt och omgivet av byggnader. Flerbostadshus norr om fastigheten samt gata Hornsbergs Strand avskiljer fastigheten från strandens område. Planområdet motiveras därför upphävande av strandskydd 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 genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Dagvatten

Dagvattenhantering ska förbättras inom fastigheten jämfört 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 av oljeföroreningar. Med föreslagna åtgärder kommer föroreningar minskas och därför bedöms förslaget inte påverka möjligheterna att

uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Eftersom ingen ny- eller större ombyggnation av fastigheten planeras tillämpas inte stadens dagvattenåtgärdsnivå.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget innebär mindre hårdgjorda ytor och fler grönytor, vilket ska bidra till bland annat att minska värmeböljor på platsen.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Med fördröjningsåtgärder bedöms planförslaget bidra till recipientens möjligheter att nå en bättre klassificering och miljö kvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Olyckor

Avståndet mellan planområdet och Essingeleden är som minst 85 meter och aktuellt område till stor del skyddat från Essingeleden av mellanliggande 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. Föreslagen dagvattenhantering fördröjer flöden och minskar belastningen på lågpunkten och befintliga ledningar och därför bedöms risken för översvämning eventuellt minskas.

Social hållbarhet

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

Jämställdhet

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

Trafik

Motortrafik

Planförslaget bedöms inte ha en större inverkan på trafikmängden i området jämfört med dagens situation och bedöms inte påverka framkomligheten till området. Angöring sker fortsatt i befintligt läge.

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.

Gång- och cykeltrafik

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

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller gällande tillgänglighetskrav.