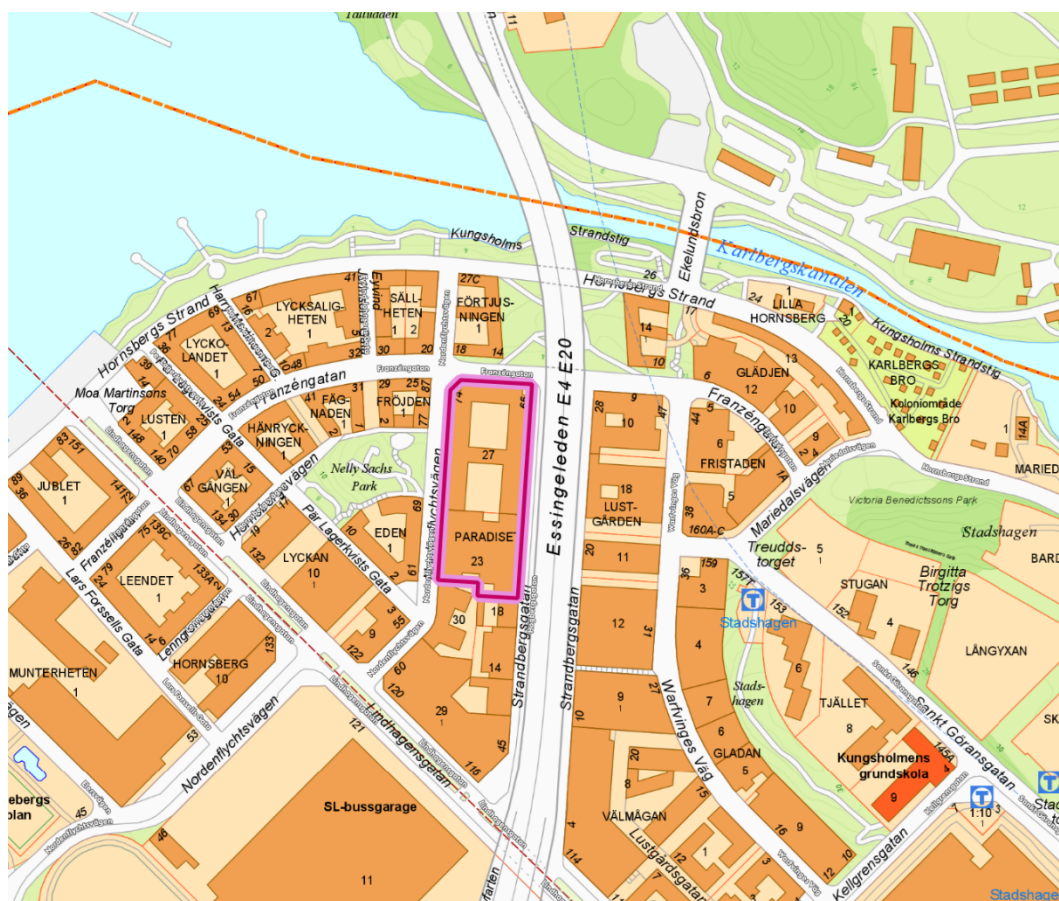




Planbeskrivning Detaljplan för Paradiset 23 med flera i stadsdelen Stadshagen, S-Dp 2021-03503



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader idag samt möjliggöra en påbyggnad på Paradiset 27. Planen föreslår även att ett befintligt kontorshus ersätts med bostadshus, i den västra delen av Paradiset 23. Detaljplanen ska aktivera Nordenflychtsvägen och Franzéngatan genom centrumändamål i bottenvåningarna samt att logistiken flyttas till Strandbergsgatan.

I förslaget ingår cirka 100 bostäder. Kontorsytan blir totalt cirka 59 000 m² varav 14 000 m² i påbyggnaden. Planförslaget reglerar riskreducerande åtgärder.

Miljöbedömning

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

Samråd	2023-02-07 – 2023-03-21
Ställningstagande efter samråd	maj 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	juni 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Dagvatten	8
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Gator och trafik	17
Teknisk försörjning	18
Gestaltungsprinciper	18
Konsekvenser	21
Undersökning om betydande miljöpåverkan	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Stadsbild	22
Hållbarhet, rivning och återbruk	23
Störningar och risker	23
Barnkonsekvenser	28
Ljuförhållanden och lokalklimat	29
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Luftkvalitetsutredning för fastigheterna Paradiset 23 och 27 på Kungsholmen i Stockholm* (SLB analys, 2022 oktober)
- *Trafik och mobilitetsutredning* (WSP, 2022-10-21)
- *Trafikbullerutredning för detaljplan Paradiset 23 & 27* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2022-03-21)
- *Dagvattenutredning kvarter Paradiset* (Tyréns 2022-09-16)
- *Paradiset 23 & 27, Konstruktionsförutsättningar* (Hillstatik AB, 2021-10-29)
- *PM Kulturmiljö, Paradiset 23* (Tyréns, 2022-05-05)
- *PM Kulturmiljö, Paradiset 27* (Tyréns, 2022-06-09)
- *Orienterande undersökning av markföroreningar* (Hedenvind projekt, 2022-04-25)
- *Bedömningsrapport miljöteknisk markundersökning* (Hedenvind projekt, 2022-12-01)
- *Miljörapport* (ÅF, 2014-10-02)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2022-11-24)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Marzieh Chalant i samarbete med Ettelva arkitekter samt kartingenjör Anette Jonsson.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader idag samt möjliggöra en påbyggnad på Paradiset 27. Planen föreslår även att ett befintligt kontorshus ersätts med bostadshus, i den västra delen av Paradiset 23. Detaljplanen ska aktivera Nordenflychtsvägen och Franzéngatan genom centrumändamål i bottenvåningarna samt att logistiken flyttas till Strandbergsgatan.

I förslaget ingår cirka 100 bostäder. Kontorsytan blir totalt cirka 59 000 m² varav 14 000 m² i påbyggnaden. Planförslaget reglerar riskreducerande åtgärder.

Plandata

Planområdet ligger i Stadshagen, är ca 1 ha stort, och omfattar fastigheterna Paradiset 23 och 27. Området är bebyggt till hela sin yta. Öster om fastigheterna går Strandbergsgatan och Essingeleden. I norr gränsar planområdet mot Franzéngatan och i väster mot Nordenflychtsvägen och Nelly Sachs Park. Essingeleden är ett dominerande inslag i det omgivande stadsrummet och passerar fastigheterna på bro ungefär 5 meter ovan marknivån på ett avstånd av 10-15 meter.



Planområdets läge på Kungsholmen. (Stadsbyggnadskontoret)

Pågående detaljplaner i området

Söder om planområdet pågår arbete med detaljplan för del av Kristinebergs slott 11 (dnr 2022-01535). Planen innehåller bostäder och centrumändamål i två kvarter. Sydväst om planområdet ligger detaljplanen för Hornsberg 10 (dnr 2018-12332) vars syfte är att möjliggöra en utökning av pågående kontors- och centrumverksamhet inom fastigheten. Detaljplanen har varit på granskning och bearbetas nu inför antagande.



*Karta som visar planområdet samt pågående detaljplaner i området.
(stadsbyggnadskontoret)*

Markägoförhållanden

Fabege äger, genom bolaget PriFast AB, fastigheterna Paradiset 23 och 27.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen lyfter fram att det är angeläget att knyta samman Kungsholmens stenstad med Nordvästra Kungsholmen och att området närmast Essingeleden kan utvecklas med blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter. Genom att skapa fler kontorsytor bidrar detaljplanen till målet för en växande stad, där arbetsplatser och lokaler för service är en självklar del i stadsutvecklingen.

Program för Nordvästra Kungsholmen

Planområdet är en del av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen som grundar sig på ett planprogram "Program för Nordvästra Kungsholmen" (dnr. 1999-08608) som godkändes 2002. Målet i programmet var att området skulle omvandlas till blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum.

Detaljplan

För Paradiset 23 och 27 gäller detaljplan-P1.1233 från 1933, samt tilläggsplan Pl. 6734 från år 1966. Planområdet är avsett att användas för industriellt ändamål.

Kommunala beslut i övrigt

Ett planärende startades upp 2010 för att ändra detaljplanen för fastigheterna Paradiset 23 och 27(dnr 2010-11429). Arbetet med den detaljplanen pausades eftersom det fanns frågor som behövde lösas gällande risker från transporter av farligt gods på Essingeleden. Nu har arbetet kring dessa frågor kommit längre och ett detaljplanarbete kan startas upp igen. Eftersom lång tid har förflutit sedan starten av den tidigare planen samt att huvudanvändningen nu kommer vara kontor istället för centrum, har ett nytt ärende startats upp.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Området berör även riksintresse för kommunikationer gällande Essingeleden och Bromma flygplats.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag helt bebyggt med kontorsbyggnader med garage i två plan. Alla ytor är hårdgjorda.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Naturliga jordarter består ursprungligen av ett tunt moräntäcke på berg i dagen. Idag finns inga naturliga jordarter kvar inom Paradiset 23 och 27. Alla nedersta källarplan är grundlagda i berg flera meter under markytan.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns ett par platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet avvattnas idag direkt på ledningsnätet som ligger inom det naturliga avrinningsområdet för Mälaren-Ulvsundasjön. Detsamma gäller för det tekniska avrinningsområdet. Enligt VISS juni 2022 har Mälaren-Ulvsundasjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Avsteg har gjorts från att

uppnå kravet på god ekologisk status till 2027 och istället skall måttlig ekologisk status vara uppnådd till detta år.

Dagvatten

Fastigheterna är helt bebyggda och ingen infiltration eller fördröjning sker idag. Dagvatten avvattnas direkt till ledningsnätet.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under 1940- och 1950-talen i rött fasadtegel, koppartak och fönster i band. Större om- och tillbyggnader har gjorts under årens lopp. Takfoten är kontinuerlig runt kvarteret och fönsterbanden ger ett starkt horisontellt uttryck mot såväl Essingeleden som mot Nordenflychtsvägen.



Byggnaden inom Paradiset 27 har en markerad sockel i vitmålad betong med repeterande pelarsättning, en midja av tegel med kraftigt understrukna fönsterband samt ett taklandskap av mörk plåt. (Ettelva arkitekter)

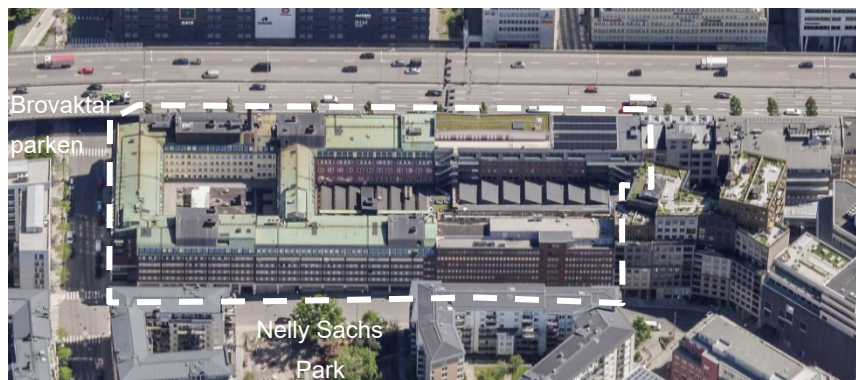
Bebyggelsens höjd varierar mellan 5–7 våningar. I närområdet finns kvartersbebyggelse med en generell skala på 6–8 våningar, men en något högre bebyggelse finns längs med Essingeleden och Lindhagensgatan.



Byggnaden på Paradiset 23 har mot Nordenflychtsvägen en tegelfasad med tydliga fönsterband. Gatuplan domineras av lastöppningarna och kontorsentrén som har låg takhöjd. Grannfastigheten har sedan tidigare kompletterats med bostäder mot Nordenflychtsvägen, som kan ses i bildens högra bortre del. (Ettelva arkitekter)

Stadsbild

Fastigheterna ligger mellan bostadsbebyggelsen vid Hornsbergsstrand och Essingeleden. Kvarteret är över 300 m långt och bildar en skyddande skärm mellan bostäderna och trafiken, men blir också en barriär. Bebyggelsen möter på ena sidan en storskalig trafikmiljö och på andra en lugn bostadsgata och hamnar i gränslandet mellan två skalor.



Flygbild över planområdet och angränsande parker. (Stadsbyggnadskontoret)

Kvarteret ligger i direkt anslutning till två parker Nelly Sachs park och Brovaktarparken där bebyggelsen bildar fondmotiv som avslutar parkrummen. Byggnaderna är väl synliga från Essingeleden men har annars en ganska tillbakadragen plats i stadsbilden.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen på Paradiset 23 är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kultuhistoriskt värde. Paradiset 27 är markerad med grått vilket innebär att den inte bedöms ha tillräckligt höga kultuhistoriska värden för att klassas.

Offentlig service

Skola och förskola

Flera förskolor finns i närområdet och även skolor i Kristineberg och på andra sidan Essingeleden i Stadshagen.

Kommersiell service

Det finns god tillgång till service i närområdet, bl.a. livsmedelsbutik och restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet är omgivet av vägar i flera nivåer. Essingeleden som är mycket trafikerad går upphöjt på en bro. I marknivå omges kvarteret av Nordenflychtsvägen, Strandbergsgatan och Franzégatan som har en mer lokal karaktär.

Biltrafik, parkering och angöring

Det är god tillgänglighet till fastigheten med bil och det finns flera våningar garage under befintliga byggnader. Det finns många infarter och portar för inlastning från Nordenflychtsvägen men även till viss del mot Strandbergsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Området har generellt god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter, men med avsaknad av cykelväg fram till planområdet. Längs Lindhagensgatan och Hornsbergs strand finns cykelbanor. Genom kvarteret finns idag en gångkoppling som förbinder Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen.

Kollektivtrafik

Avståndet till Stadshagens tunnelbana är ca 250 m och det finns busshållplatser både vid Franzégatan och Lindhagensgatan.

Tillgänglighet

Byggnaderna angörs idag från befintliga gator eller från garaget som finns under hela fastigheten. Strandbergsgatan är relativt plan medan Franzégatan och Nordenflychtsvägen är ganska kuperade. Handikapparkering finns i befintliga garage.

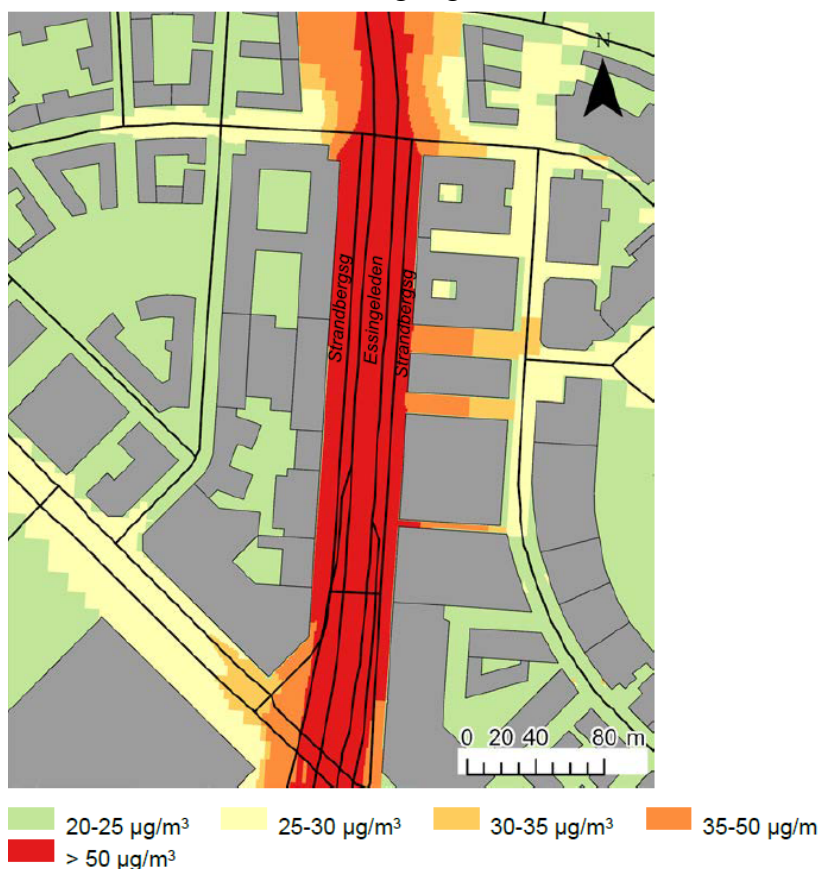
Störningar och risker

Förorenad mark

Inom Paradiset 23 och 27 har det funnits tidigare verksamheter där farliga ämnen kan ha hanterats. Samtliga verksamheter inom Paradiset 23 bedöms ha en låg sannolikhet för markföroreningar och bedöms inte behöva undersökas vidare. För Paradiset 27 har en markundersökning gjorts på två platser. Undersökningen visade att det finns föroreningar men att de är så små och i så låga halter att det inte behöver åtgärdas.

Luft

Planområdet ligger intill Essingeleden vilket medför att luftföroreningshalterna är höga och att miljö kvalitetsnormen för luft inte klaras intill leden i dagsläget.



Beräknad dygnsmedelhalt av partiklar, PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$), under det 36:e värsta dygnet för ett nuläge år 2020.

Buller

Planområdet utsätts för mycket höga bullernivåer från trafiken på Essingeleden. Vid fasaderna mot leden blir ekvivalentnivån upp mot 80 dB(A). Mot Nordenflychtsvägen överstiger ekvivalentnivån inte 60 dB(A).

Farligt gods

I anslutning till planområdets östra gräns går Essingeleden på bro. Vägen är klassad som en transportled för farligt gods. I närområdet finns ett antal verksamheter som hanterar farliga ämnen och som skulle kunna innebära påverkan mot omgivningen. Avståndet mellan Essingeleden och befintliga kontorsbyggnader är som minst 10–15 meter.

Planförslag

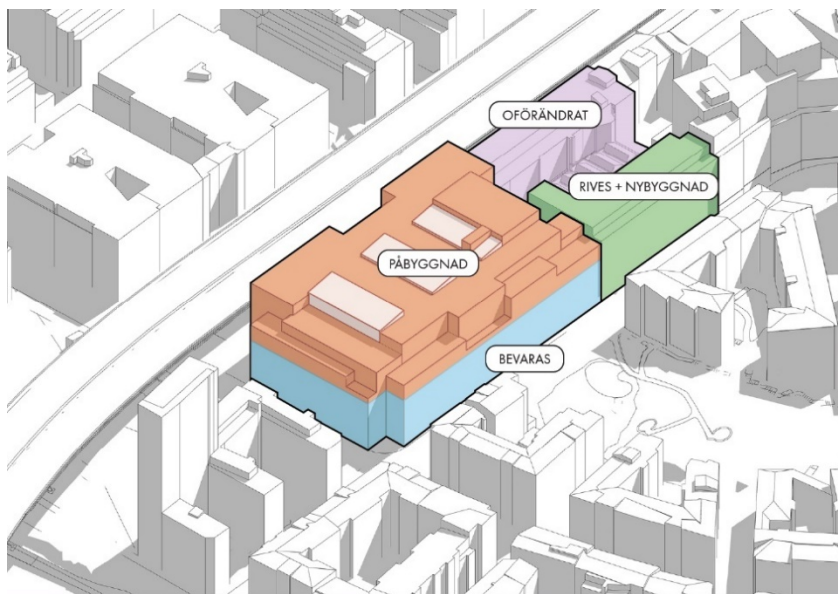


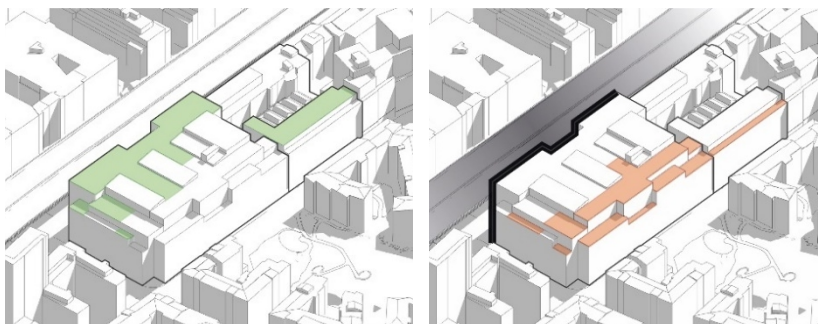
Bild som visar byggnadsförslaget olika delar. (Wingårdh arkitektkontor)

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslaget består av tre byggnadskroppar som utvecklas på olika sätt. En del av Paradiset 23 är nyligen upprustad och föreslås vara kvar i nuvarande skick. (lila i bilden ovan) I andra delen av Paradiset 23 (grön i bilden ovan) möjliggörs en rivning och uppförande av ett nytt bostadshus. För paradiset 27 föreslås en rivning av takvåningen och påbyggnad i upp till tre våningar. (blått och rött i bilden ovan.)

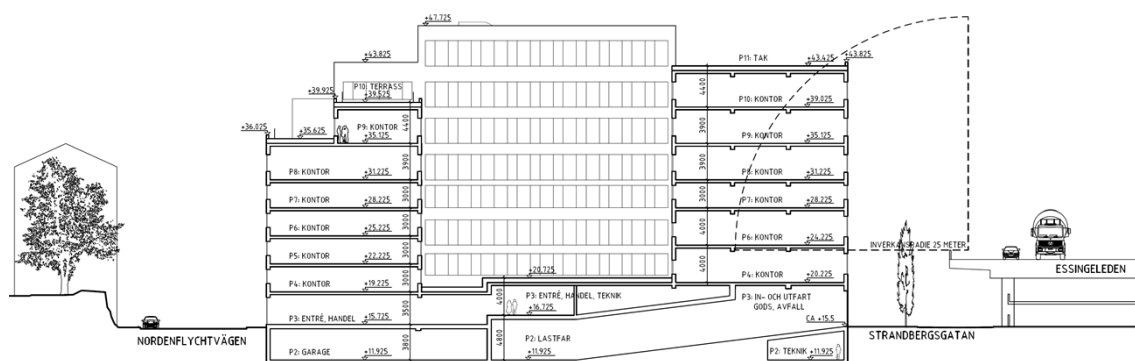
Nya byggnader planeras med takterrasser i skyddade lägen och växtbeklädda tak på övriga ytor för att fördröja regnvatten.



Bilder som visar ytor för gröna tak och takterrasser (röda ytor). (Wingårdh arkitektkontor)

Paradiset 27

Det befintliga kontorshuset föreslås att byggas på med trappande volymer och terrasser i tre plan ovanför befintlig takvåning. Den nya byggnaden anpassar sig i höjd och storlek för att samspela med sin omgivning; en större skala i öster mot Essingeleden och en mindre mot bostadshusen i väster. Det nya taklandskapets rörelse följer Nordenflychtsvägens topografi och huserar, där så är möjligt, terrasser med bra solläge och fina utblickar.



Sektion genom kvarteret som visar byggnadens trappning mot Nordenflychtsvägen och närheten till Essingeledens bro. (Wingårdh arkitektkontor)

Kvarterets nuvarande rationella fönsterbandsuttryck balanseras upp av påbyggnadens olika indrag, medan trappningarnas varierade skuggspel bidrar positivt till gatubilden.



*Fotomontage som visar ny huvudentré och påbyggnad på Paradiset 27.
(Wingårdh arkitektkontor)*

Byggnadens bottenvåning öppnas upp med ny huvudentré i hörnet Franzégatan/Nordenflychtsvägen. Denna markeras med nytt skärmtak och förbinds med en inre kommunikation som ger tillgång till hela kvarteret. Befintliga entréer kommer att finnas kvar som sekundära entréer samt som utrymningsvägar. Fordonslogistik flyttas i huvudsak under gatuplan, och antalet in- och utfarter minimeras. Sockelvåningens tydliga ramstruktur bevaras, men omformas till ett mer publikt uttryck, som lyfter fram de kommersiella lokalerna och ger gatan en tryggare karaktär.

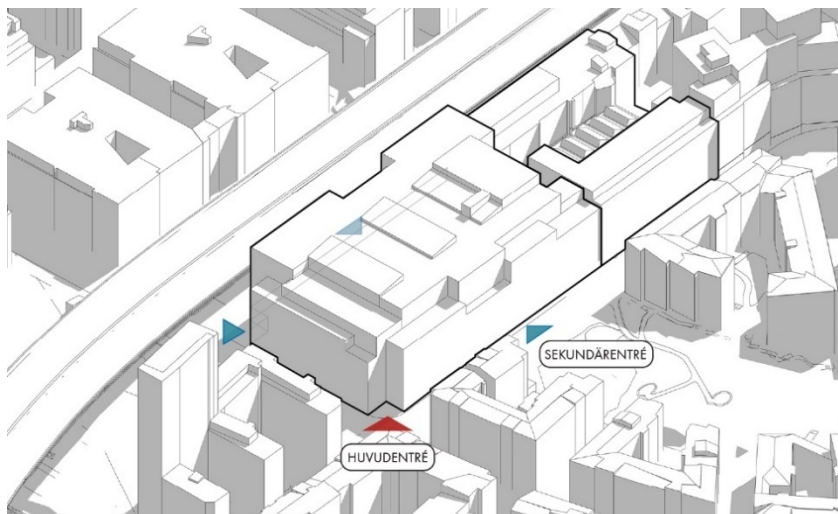


Bild som visar placering av huvudentré och sekundära entréer. (Wingårdh arkitektkontor)

Paradiset 23 Kontor

Byggnaden på Paradiset 23 som ligger mot Strandbergsgatan bevaras i nuvarande utförande med en högre tegelbyggnad mot Strandbergsgatan och en lägre gårdsbyggnad som möter upp gården till det nya bostadshuset. Även fortsättningsvis kommer denna byggnad användas för kontor med viss handel i bottenvåningen. Genom byggnaden finns en passage som knyter Strandbergsgatan till Nordenflychtsvägen. Byggnaden kommer även fortsättningsvis ha sin entré via Strandbergsgatan eftersom byggnaden inte har kontakt med någon annan gata. Utrymning kan däremot ske mot Nordenflychtsvägen via gångkopplingen genom bostadsfastigheterna.



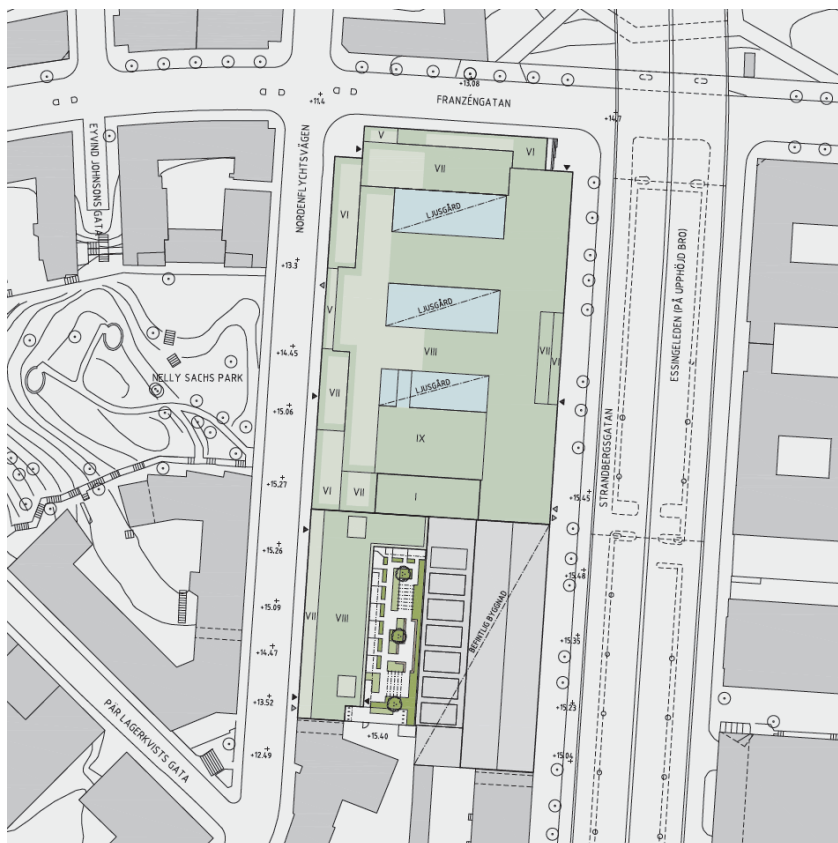
Bilder som visar Paradiset 23. T.v. från gården och t. h. från gatan.

Paradiset 23 Bostäder

Det nya bostadshuset föreslås uppföras i sju våningar med ytterligare en indragen takvåning. Den långa fasaden delas i två. Mot norr föreslås ett balanserande vertikalt motiv mot kontorshusets horisontella uttryck. Angränsande bostadshus möts med en stilla och stabil fasad som lämnar utrymme till Paradiset 30 mer expressiva framtoning. Gaturummet förstärks och varieras med bottenvåningens utbud medan fasadernas relief och balkongerna skänker ytterligare liv och variation i gatubilden. Byggnaden ges markerad sockel, lokaler mot gata, samt omsorgsfullt detaljerade bostadsentréer.



Fotomontage som visar föreslaget bostadshus från norr. (Wingårdh arkitektkontor)



Karta som visar planområdet med byggnader och gård. (Wingårdh arkitektkontor)

Gården är orienterad i nord-sydlig riktning med en öppenhet åt söder som ger goda ljusförhållanden. Utmed bostadshuset har lägenheterna i markplan privata uteplatser. Längs kontorets fasad trappas nivåskillnaden ner via en plantering som utöver att fungera avskärmande också kan ta emot takvatten för fördröjning. Dagvatten kan också ledas till de centralt belägna planteringarna.

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya gator ingår i planområdet.

Biltrafik

Den sammanlagda tillkommande trafikallstringen för Paradiset 23 & 27 är ca 250 fordon och bedöms inte påverka kapaciteten på befintligt vägnät. Tillkommande behov av parkeringsplatser bedöms kunna inrymmas i befintliga garage.



Fotomontage byggnadsförslaget sett från Essingeleden. (Wingårdh arkitektkontor)

Gång- och cykeltrafik

Behovet av cykelparkering för hela planområdet uppskattas till ca 500 platser. Eftersom det finns väldigt lite tillgänglig markyta kommer merparten av dessa placeras i garaget eller i cykelrum. Några platser kommer finnas på gården.

Kollektivtrafik

Avståndet till Stadshagens tunnelbana är ca 250 m och det finns busshållplatser både vid Franzéngatan och Lindhagensgatan.

Tillgänglighet

Angöring sker från omgivande gator. Vissa av gatorna är ganska branta, men tillgänglighet kommer att kunna lösas vid entréer.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, El, Tele
Fastigheten är påkopplad till befintliga system.

Avfallshantering

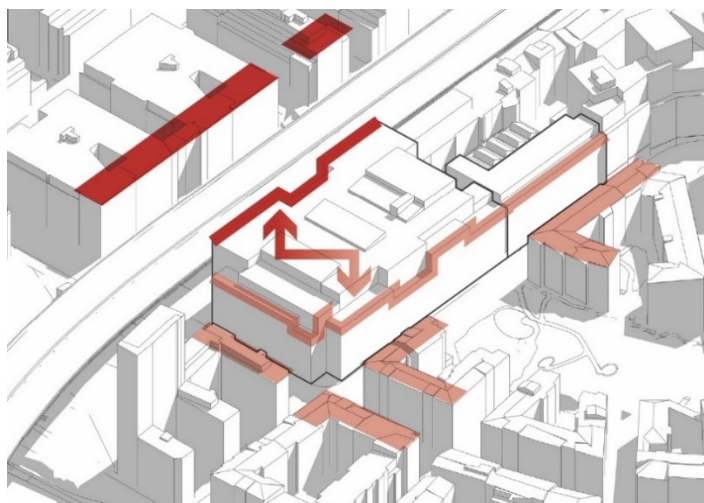
Angöring för avfallsfordon sker via omgivande gator.

Räddningstjänst

Fastigheterna nås av räddningstjänst via anslutande gator.

Gestaltungsprinciper

Förslaget bygger vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande bebyggelseskala samt de olika stadsrummens karaktär. Målet är att skapa större arkitektonisk variation inom fastigheterna, mer ändamålsenliga lokaler och bättre kontakt med omgivande stadsmiljö.



Principskiss för byggnadshöjder (Wingårdh arkitektkontor)

Mot Essingeleden finns högre byggnader och stora volymer, vilket bidrar till ett bättre skydd mot risk och buller för bakomvarande bebyggelse. Mot Nordenflychtsvägen och Franzéngatan sker en anpassning till omgivande bebyggelsens höjder enligt principen i bilden ovan.



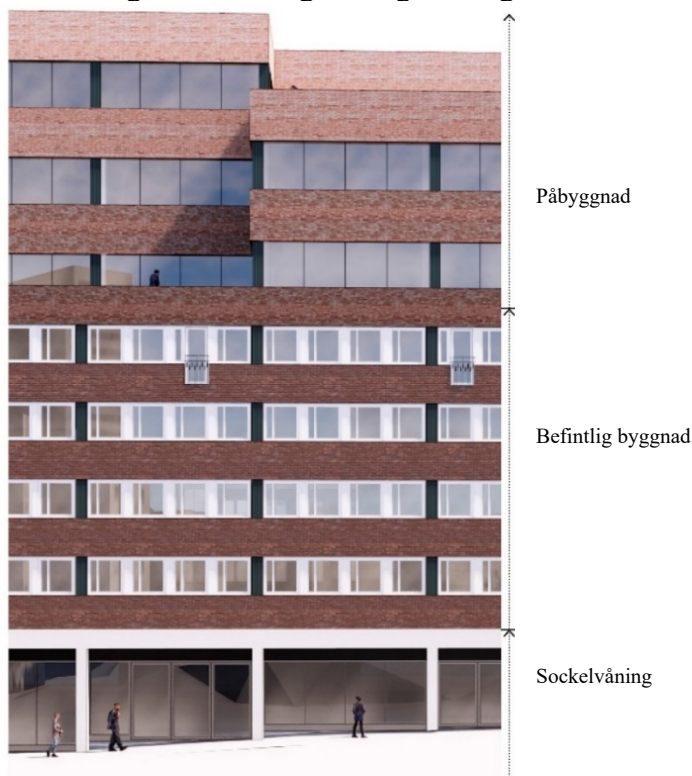
Fotomontage som visar påbyggnaden sedd från Brovaktarparken. (Wingårdh arkitektkontor)



Gestaltningsskoncept bostadshusen (Wingårdh arkitektkontor)

Paradiset 23 – Bostäderna

- Bostadshusets fasad delas upp i två delar med vardera egen identitet och utformning.
- Byggnaden ges markerad sockel, lokaler mot gata, samt omsorgsfullt detaljerade bostadsentréer.
- Materialet är tegel, företrädesvis återbrukat, men även ingjutna halvstenar eller skärmtegel är alternativ. Teglet väljs med omsorg för att i huvudsakligen röda nyanser, harmoniera med den befintliga muren. Genom sortering av stenar, val av fogkulör samt ytbehandling formas den nya murens uttryck. Teglets naturliga schattering skänker extra liv.
- Översta våningen är indragen från gatan.
- Balkonger utförs i huvudsak indragna och förses med lackerade smidesräcken.
- Gården utformas med en frodig karaktär med blandad vegetation vars kvaliteter avlöser varandra över året.
- Dagvattenlösningar integreras i gårdens utformning.



Gestaltningsskoncept kontorshus Paradiset 27 (Wingårdh arkitektkontor)

Paradiset 27 - Kontorshuset

- Den nya byggnaden anpassar sig i höjd och storlek för att samspela med sin omgivning; en större skala i öster mot Essingeleden och en mindre mot bostadshusen i väster.

- Med projektet eftersträvas intrycket av en ny, sammanhållen helhet. Tilläggen förblir avläsbara, men inte nödvändigtvis uppenbara.
- Påbyggnaden tar avstamp i det befintliga husets grammatik. Fasaden ges kontinuerliga fönsterband, distinkta bröstningar samt en pelarsättning förankrad i den befintliga fasadrytmen.
- Materialet är tegel, företrädesvis återbrukat, men även ingjutna halvstenar eller skärmtegel är alternativ. Teglet väljs med omsorg för att i huvudsakligen röda nyanser, harmoniera med den befintliga muren. Genom sortering av stenar, val av fogkulör samt ytbehandling formas den nya murens uttryck. Teglets naturliga schattering skänker extra liv.
- Sockelvåningens tydliga ramstruktur bevaras, men omformas till ett mer publikt uttryck, som lyfter fram de kommersiella lokalerna och ger gatan en tryggare karaktär.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Ulvsundasjön för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Beräkningar i dagvattenutredningen indikerar att föroreningsbelastningen i dagvatten från planområdet efter omdaning minskar jämfört med nuläget med undantag för kväve (N) och polycykliska aromatiska kolväten (PAH16). Mängden koppar (Cu) får en betydande minskning när koppartaket tas bort från befintlig byggnad. Materialbyte för taket, tillsammans med

rening i växtbädd medför därmed en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormen i recipienten.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas via sedumtak från 60 % av de nya taken samt dagvatten från innergården renas enligt Stockholms åtgärdsnivå. Det finns inga förutsättningar att omhänderta dagvatten från tak i växtbäddar i marknivå då det inte finns någon tillgänglig yta, vilket innebär ett avsteg från stadens riktlinjer.

Stadsbild

Påbyggnaden av Paradiset 27 kommer att få en synlig plats i stadsbilden, framför allt för dem som färdas på Essingeleden. Men på grund av sin placering i landskapet och den storskaliga bebyggelsen på omgivande byggnader mot Essingeleden kommer projektet inte påverka stadens siluett i ett större perspektiv. Omdaning av de befintliga byggnaderna kommer få störst påverkan på den lokala stadsmiljön.



Flygvy som visar projektet från nordväst. (Wingårdh arkitektkontor)

Den högre byggnadshöjden kan göra att omgivande gator, som är relativt smala, kan upplevas trängre. Samtidigt bidrar parkerna som ligger i anslutning till projektet till att ge mer luft och ljus i gaturummet. Projektet ambitionen att öppna upp ett slutet kvarter och skapa ett bättre möte mellan verksamheter och bostäder. Detta kan bidra till en levande gatumiljö.

Hållbarhet, rivning och återbruk

Förslaget bidrar med en effektivare markanvändning i ett centralt läge. Genom att återanvända befintlig bebyggelse och införande av gröna tak minskas projektets miljöbelastning avsevärt jämfört med nollalternativ. Det finns ekonomiska, miljömässiga och kulturmiljömässiga vinster jämfört med en nybyggnation inom planområdet. Nybyggnation innebär ett ökat avtryck gällande byggavfallshantering, nyproduktion av byggnadsmaterial, transporter med mera.

Byggnaden på Paradiset 23 som vetter mot Nordenflychtsvägen är i ett tekniskt dåligt skick, har fuktskador och fasaden är angripen av slemsvamp. För att sanera byggnaden från svampen skulle fasaden behöva plockas ned. Även om omfattande renoveringar skulle göras, är byggnadens utformning sådan att det är svårt att inrymma andra verksamheter i lokalerna. Därför möjliggör detaljplanen rivning av en denna byggnad. Utifrån de kulturmiljöutredningar som tagits fram har byggnaden ett begränsat kulturhistoriskt värde trots att fastigheten är gulklassad. Kulturmiljöutredningen beskriver att byggnadens kulturvärden är i mångt och mycket en fråga om en dekorativ granitpelare och en relativt välbevarad tegelfasad. Invändigt finns få karaktärsskapande eller tidstypiska inslag. Med hänsyn till det och det begränsade kulturhistoriska värdet bedömer Stadsbyggnadskontoret att byggnaden är möjlig att riva.

Störningar och risker

Buller

Vid de planerade bostäderna överstiger ekvivalentnivån inte 60 dB(A) och lägenheterna kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Bostäderna får tillgång till bostadsgård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

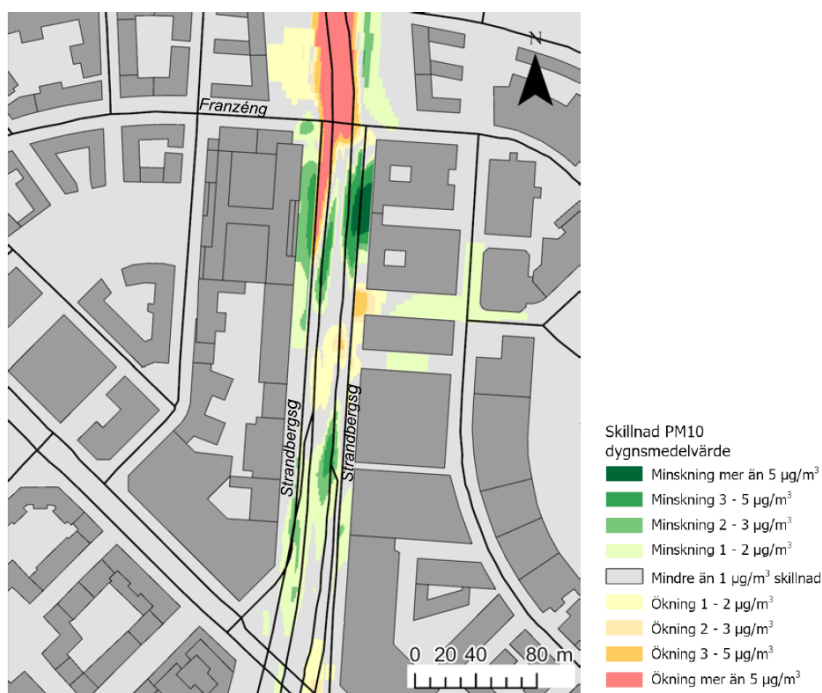
Luft

Beräkningarna har gjorts för halter i luften av partiklar, PM10, och kvävedioxid, NO₂, vilka omfattar de miljö kvalitetsnormer som är svårast att klara i Stockholmsområdet. Beräkningarna har gjorts för ett nuläge år 2020, ett nollalternativ år 2030 och ett utbyggnadsalternativ år 2030. Nollalternativet innebär oförändrad bebyggelse, medan utbyggnadsalternativet innebär ny bebyggelse enligt planförslag.

Den förändring som sker av bebyggelsen i utbyggnadsalternativet medför att människor som vistas i planområdet kan få en ökad

exponering av luftföroreningar i vissa gaturum. För merparten av gatorna är skillnaden mellan utbyggnadsalternativet och nollalternativet dock liten – mindre än $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. På Strandbergsgatan visar beräkningarna att utbyggnad av Paradiset 23 och 27 till största del kommer medföra lägre halter. Störst påverkan på halterna återfinns i höjd med Paradiset 27, där beräkningarna visar på haltminskningar på båda sidor av Essingeleden. Längre söderut är påverkan mindre.

I höjd med Paradiset 23 beräknas en viss haltminskning på Strandbergsgatan väster om Essingeleden medan halterna beräknas öka på Strandbergsgatan på östra sidan av Essingeleden. Trots att beräkningarna visar på generellt lägre halter på Strandbergsgatan i utbyggnadsalternativet jämfört med nollalternativet är halterna av PM10 fortsatt höga. För att minimera exponering av luftföroreningar bör inte långvarig vistelse uppmuntras på Strandbergsgatan utmed Essingeleden.



Karta som visar beräknad skillnad i dygnsmedelhalt av partiklar, PM10 under det 36:e värsta dygnet för utbyggnadsalternativet år 2030 jämfört med nollalternativet år 2030. Halterna gäller 2 m ovan mark respektive 2 m ovan Essingeledens vägbanor inkl. på- och avfarter. Områden där skillnaden är mindre än $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ är ljusgrå.

Fastigheterna inom planområdet är redan bebyggda med pågående verksamhet. Det nya byggnadsförslaget möjliggör bättre personflöden inom kvarteren, så att människor framför allt rör sig på de gator som har bra luftkvalité. Ny huvudentré

placeras mot Nordenflychtsvägen. Samtidigt ger den nya byggnadsvolymen väldigt liten påverkan på halterna av PM10. Därför gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att planförslaget är lämpligt trots att halterna av PM10 på Standbergsgatan överskrids.

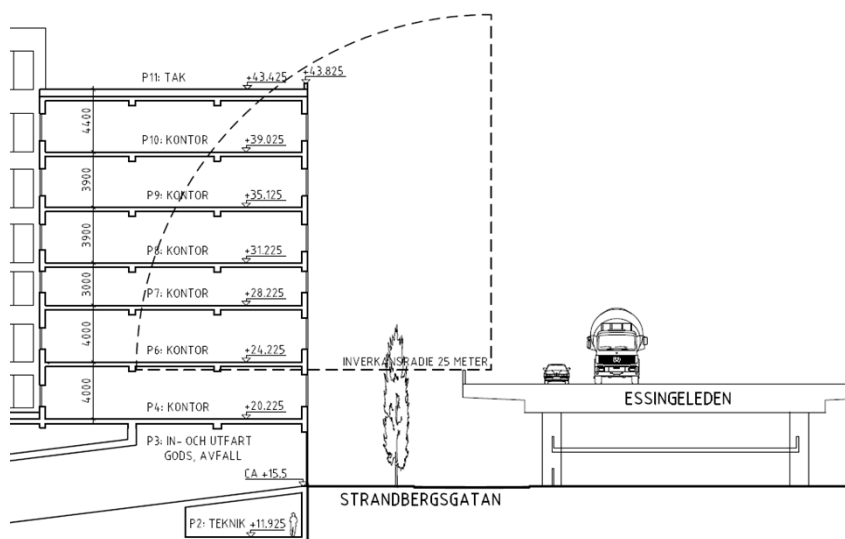
Översvämningsrisker

Stockholm stads skyfallsanalys visar att det idag finns instängda lågpunkter på ljusgårdarna på Paradiset 27 och även till viss del på innergården på Paradiset 23. De två lågpunkterna på Paradiset 27 kommer att byggas bort vilket potentiellt kan leda till en högre ytavrinning vid skyfall som leds norrut och vidare ner i Ulvsundasjön, men kommer å andra sidan att minska risken för skador på fastigheterna Paradiset 23 och 27. Största delen av ytavrinningen på Paradiset 23 kommer att gå i sydlig riktning, vidare till Lindhagensgatan där flödet är högre, för att sedan även det rinna ut i Ulvsundasjön.

Farligt gods

Planområdet är lokaliserat till en, från risksynpunkt, utsatt plats. Planerad bebyggelse ligger i nära anslutning till Essingeleden som är klassad som en primär transportled för farligt gods och utgör idag en av Sveriges mest trafikerade vägar.

I anslutning till planområdets östra gräns går Essingeleden på bro. Nivåskillnaden mellan bron och markplan är väsentlig, de undre våningsplanen i byggnaderna har därför en naturlig skyddsbarriär i form av brons bottenplatta.



Sektion genom kvarteret med bebyggelseförhållanden utmed Essingeledens bro. (Wingårdh arkitektkontor)

Vägen är utförd som motorväg med tre filer i varje riktning. De båda körriktningarna är åtskilda av en barriär. Den skyltade hastigheten förbi aktuellt område är 70 km/tim. Essingeleden är försedd med avåkningsräcken vilka ska förhindra ett fordon att lämna vägen.

Länsstyrelsen har beslutat att ge Norra länken, delen under Hagastaden, tunnelkategori B med ett undantag om transporter av ADR-klass 2 klassificeringskoderna F, TF och TFC. Detta innebär att samtliga transporter, utöver transport av brandfarlig gas, som vid olycka kan generera en mycket stor explosion förbjuds genom Hagatunnlarna. Dessa typer av transporter förväntas därmed inte transporteras på aktuell sträcka av Essingeleden förbi planområdet.

Hur den framtida situationen kommer att se ut på Essingeleden är svårt att bedöma eftersom transportstrukturen troligtvis kommer att förändras i och med nya trafiklösningar. Det pågår flera projekt för att minska genomfartstrafiken av farligt gods inom Stockholm, varvid byggandet av Förbifart Stockholm betraktas som den mest betydande. Den förväntade avlastning av tung genomfartstrafik som Förbifart Stockholm kommer med stor sannolikhet leda till en betydande minskning av farligt godstransporter på Essingeleden. Riskexponeringen från Essingeleden kan således förväntas minska i framtiden sett till dagens situation.

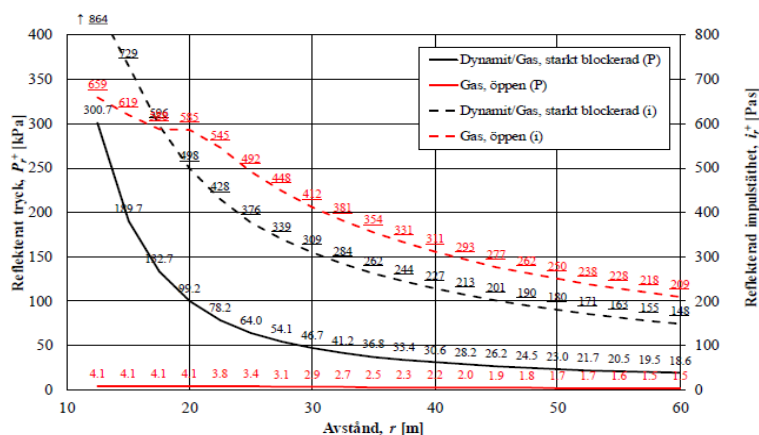
Avståndet mellan Essingeleden och befintliga kontorsbyggnader är som minst ca 10-15 meter och understiger därmed det av Länsstyrelsen rekommenderade skyddsavståndet på 40 meter. Avståndet mellan Essingeleden och de planerade bostäderna är ca 50-60 meter. Det rekommenderade skyddsavståndet till sammanhängande bostadsbebyggelse är 75 meter. De av Länsstyrelsens angivna skyddsavstånd anger det minsta avstånd som bör hållas mellan bebyggelse och riskobjekt. Avsteg kan göras om risknivån bedöms som låg eller om man genom att tillämpa säkerhetshöjande åtgärder kan sänka risknivån till godtagbara nivåer.

För detaljplanen har en fördjupad riskanalys tagits fram. Riskanalysen syftar till att klargöra om planerad förändring kan accepteras ur risksynpunkt. Samhällsrisknivån har beräknats för planförslaget samt för ett nollalternativ utan realiserad detaljplan. Jämförelsen med nollalternativet visar att risknivån i området är hög och att planförslaget innebär en liten ökning. Ökningen beror

av den ökade persontätheten i och med ändrad markanvändning samt ökade byggnadsvolymer. Den beräknade risknivån är så hög att säkerhetshöjande åtgärder ska vidtas.

Om föreslagna åtgärder vidtas kommer risknivån i området att sänkas i jämförelse med nollalternativet. En genomförd detaljplan innebär således att människor inom området utsätts för lägre risk än med nu gällande detaljplan. Den sänkta risknivån beror uteslutande på möjligheten att ställa krav på säkerhetshöjande byggnadstekniska åtgärder som den nya detaljplanen medför. Förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas bedöms risknivån för den aktuella detaljplanen kunna accepteras utan att människor utsätts för oacceptabla risker.

Med hänsyn till förväntad riskbild efter implementering av de rekommenderade skyddsåtgärderna anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen hanterar dagens utmanande riskbild på ett tillfredställande sätt och därmed kan accepteras trots avsteg från det av länsstyrelsens rekommenderade generella skyddsavstånd från primär transportväg för farligt gods.



Figur 14 Resultande last från reflekterad luftstöt väg orsakad av 100 kg dynamit, starkt blockerad gasexplosion samt gasexplosion på öppen yta.

Figur 1. Dimensionerande lastfall för explosionshänsyn. (källa XX)

Rekommenderade åtgärder

- Området utomhus mellan byggnader och Essingeleden, inom 25 meter, ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Byggnader utmed Essingeleden utformas med "tät" fasad och med bärande stommar för att motstå karakteristiska tryck och impulstätheter åskådliggjorda i figur 1. Vid verifiering ska explosionscentrum antas utmed Essingeledens centrumlinje.

Med "tät" fasad syftas här på en fasad som är utformad på ett sådant sätt att den förhindrar stötvågslasten från att tränga in i byggnaden. Detta innebär att såväl fasadelement som eventuella fönsterrutor klarar av att motstå de laster som en explosion medför utan att kollapsa, dvs. dessa sitter fortfarande kvar i fasaden efter avslutad explosion. Ett visst tryckgenomsläpp och lokala splitterutkast från fönster bedöms vara acceptabelt.

- Fasaddelar mot Essingeleden, inom 30 meter från vägen, ska utföras i obrännbart material motsvarande minst lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster och glaspartier i fasad mot Essingeleden, inom 30 meter från vägen, ska utformas i brandteknisk klass EW 30. Exponerade fönster och glaspartier på 30-75 meters avstånd ska utföras för att klara en temperatur om 300 grader C under minst 30 minuters tid.
- Utrymning ska vara möjligt mot en trygg sida, dvs. bort från Essingeleden.
- Alternativa utrymningsvägar får planeras mot Essingeleden.
- Bebyggelsen intill Essingeleden ska utformas med friskluftsintag på sida bort från Essingeleden För bebyggelse bakom den skyddande bebyggelsen utmed Essingeleden får springventiler/uteluftdon och likvärdiga lösningar i fasad mot Essingeleden finnas.

Nya huvudentréer kommer planeras mot Nordenflychtsvägen. Detta i syfte att minska persontätheten kring de mest utsatta delarna kring Essingeleden. Befintliga entréer kommer av naturliga skäl inte vara möjliga att förändra, dock kommer det säkerställas att alternativa utrymningsmöjligheter bort från Essingeleden inarbetas även för befintliga lokaler.

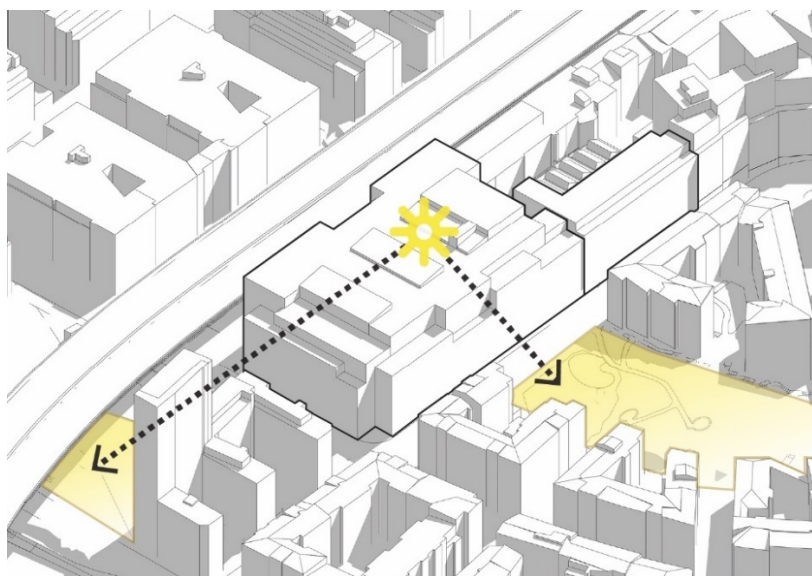
Barnkonsekvenser

I dagsläget finns inga barn inom planområdet men med planens genomförande kommer detta att förändras. Bostäderna som tillkommer innebär troligtvis att barn kommer bo i lägenheterna och använda gården. Därför bör gården utformas med aktiviteter även för barn. Bredvid planområdet finns det två parker var av en innehåller en förskolegård. Påbyggnaden på Paradiset 27 har utformats för att ge en så liten skuggning som möjligt men det kommer ändå bli en viss påverkan på parken och förskolegården.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att ge viss skuggning av omgivningen. Förslaget innebär att bebyggelsen mot omgivande gator kan höjas med motsvarande två våningar relativt dagens situation. För att medge större ljusinsläpp ned till gatan ska översta våningen utföras indragen mot Nordenflychtsvägen.

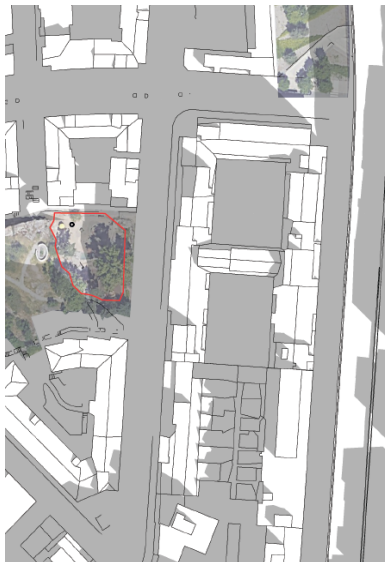
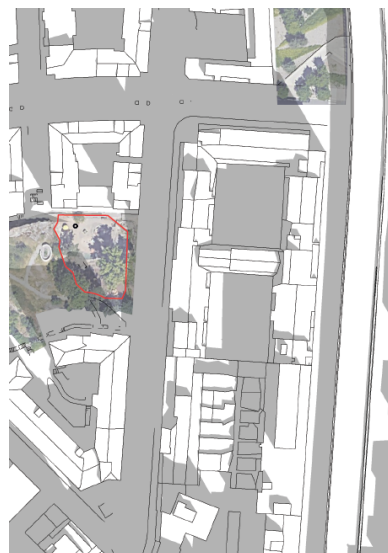
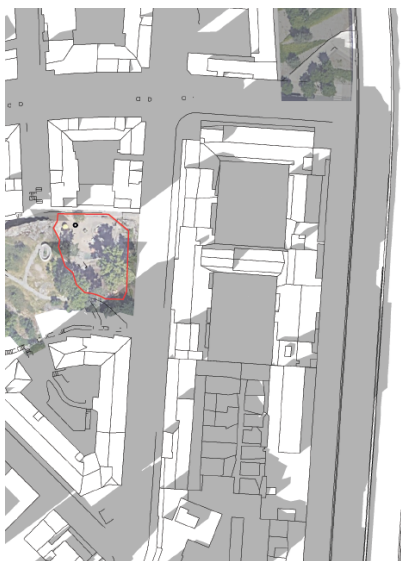
Byggnadsförslaget är anpassat med trappning av byggnaderna för att minska påverkan på förskolegården och omgivning.



Bebyggelseförslaget är anpassat med flera indragningar för att behålla goda solförhållanden på intilliggande parker. (Wingårdh arkitektkontor)

Påverkan på omgivningen är liten men märks framför allt på Nelly Sachs park i anslutning till kvarteret Fröjden, under förmiddagar under vår och höst mellan kl. 9-10. På bilderna nedan är den förskolegården i Nelly Sachs park markerad med rött. Även den kommande bostadsgården är markerad.

Skuggstudie nuläge

*21 mars 9:00.**21 mars 12:00.**21 mars 15:00.**21 mars 18:00.*

Skuggstudie med ny bebyggelse

*21 mars 9:00.**21 mars 12:00.**21 mars 15:00.**21 mars 18:00.*

Tidplan

Samråd	2023-02-07 – 2023-03-21
Ställningstagande efter samråd	maj 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	juni 2024

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov, bygganmälan eller rivningslov. Fastighetsägaren står för kostnader för genomförandet av exploatering inom kvartersmark samt för återställande – och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark som är en följd av byggaktörernas bygg - och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Exploateringsavtal ska upprättas mellan exploateringskontoret och fastighetsägaren som bl.a. ska innehålla servitut för befintlig gångpassage genom Paradiset 23 mellan Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen. Exploateringsavtalet ska vara klart innan detaljplanen antages.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 3846 och Pl 3765 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Faberge äger, genom bolaget PriFast AB, fastigheterna Paradiset 23 och 27.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning är nödvändig för planens genomförande. Planen medger att kvartersmarken delas upp i flera fastigheter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätter.

Servitut

Genom byggnad på Paradiset 23 finns en befintlig gångförbindelse mellan Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen. Gångförbindelsen ska regleras med ett avtalsservitut och kommer vara öppen för allmänheten mellan kl 06:00-20:00.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren står för kostnader för genomförandet. Planbeställaren bekostar planarbetet enligt upprättat avtal.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning görs vid eventuellt inköp av yta för balkong och skärmtak.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Sanering av markföroreningar på fastigheter bekostas av fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar såsom vatten, avlopp, el/tele finns redan i omgivande gatumark.

Genomförandetid

5 år