

**Handläggare**  
Marzieh Chalant  
Telefon 08-508 27 145**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Paradiset 23 m.fl. i stadsdelen Stadshagen (Kontor, centrum och 100 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

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

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson      Karin Norlander  
Avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syftar till en omvandling av kvarteret Paradiset i Stadshagen genom att dels bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader idag, dels möjliggöra en påbyggnad i upp till tre våningar på Paradiset 27. Vidare föreslås att befintligt kontorshus i den västra delen av Paradiset 23 (mot Nordenflychtsvägen) ersätts med ett nytt bostadshus i åtta våningar. Förslaget tillför cirka 100 bostäder.

Stadshagen har de senaste 20 åren genomgått en omvandling från industri till blandstad. Stadens målbild har varit att utveckla området med effektivare markanvändning och upplevelserika stadsmiljöer i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik och vatten. Risk kopplad till Essingeleden behöver hanteras.

Planförslaget sändes ut på samråd 7 februari till 21 mars 2023. Under samrådet har 22 yttranden inkommit. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk kopplad till Essingeleden. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk, dagvatten, hållbarhet och mobilitet. De flesta sakägare och övriga boende är

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm](http://start.stockholm)*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

positivt inställda till planförslaget. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

Fabege äger, genom bolaget PriFast AB, fastigheterna Paradiset 23 och 27. Bostäderna avses att bli bostadsrätter.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som är i enlighet med stadens målbild om blandstad i Stadshagen.

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanen syftar till en omvandling av kvarteret Paradiset i Stadshagen genom att dels bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader idag, dels möjliggöra en påbyggnad i upp till tre våningar på Paradiset 27. Vidare föreslås att befintligt kontorshus i den västra delen av Paradiset 23 (mot Nordenflychtsvägen) ersätts med ett nytt bostadshus i åtta våningar. Förslaget tillför cirka 100 bostäder.

Planen bidrar till att utveckla området med effektivare markanvändning och en upplevelserik stadsmiljö i ett attraktivt läge. Gatumiljön vid Nordenflychtsvägen och Franzéngatan aktiveras genom publika lokaler i bottenvåningarna samt att logistiken flyttas till Strandbergsgatan. Totalt sett innebär förslaget även en förbättring av riskbilden kopplad till Essingeleden.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Stadshagen, är cirka en hektar 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 fem meter ovan marknivån på ett avstånd av 10-15 meter.



*Planområdets läge på Kungsholmen. (Stadsbyggnadskontoret)*

### Gällande detaljplan

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

### Pågående detaljplaner i området



*Pågående detaljplaner i närområdet. (Stadsbyggnadskontoret)*

Dnr 2020-16565, Gångaren 12, vård (denna plan ligger vilande)

Dnr 2022-15801, Glädjen 12, kontor och centrum

Dnr 2022–01535, Kristinebergs slott 11, bostäder och centrumändamål i två kvarter  
Dnr 2022-17219, Kristinebergs 1:10, kontor och centrum  
Dnr 2022-06316, Tennisbollen 1 m.fl., idrott  
Samtliga planer är i startskede.

#### Markägoförhållanden

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

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### 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.

#### 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.

#### Stockholms byggnadsordning

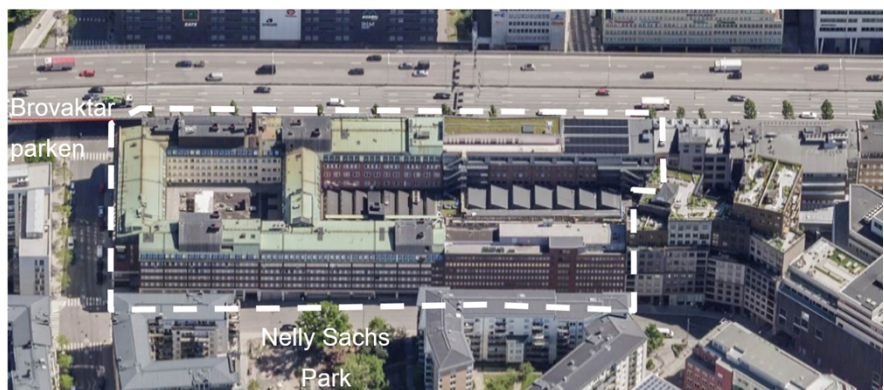
Detaljplanen ingår i stadsbyggnadskaraktären tät blandstad. Utveckling i blandstad bör utgå ifrån platsspecifika natur- och kulturvården i alla skalor och med stöd från omgivande bebyggelsens karaktär. Ny bebyggelse ska utformas på ett tåligt sätt som medger flexibel användning och uppdatering för framtida tekniska lösningar samtidigt som påverkan på arkitekturen och stadsrummet beaktas. Bottenvåningarna bör utformas så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Ett planärende startades upp 2010 för att ändra detaljplanen för fastigheterna Paradiset 23 och 27 (dnr 2010-11429). Arbetet med detaljplanen pausades eftersom det fanns frågor som behövde lösas gällande risker från transporter av farligt gods på Essingeleden. Staden har sedan dess jobbat vidare med riskfrågorna i flera andra detaljplaner kring Essingeleden och kommit fram till hur riskfrågan kan hanteras. Länsstyrelsen har varit med i detta arbete. Eftersom lång tid har förflutit sedan starten av den tidigare planen samt att huvud användningen nu kommer vara kontor istället för centrum, har ett nytt ärende startats upp.

### **Nuvarande förhållanden**

Befintlig bebyggelse inom planområdet är uppförd under 1940- och 1950-talen i rött fasadtegel, koppartak och med fönsterband. Större om- och tillbyggnader har gjorts under årens lopp. Bebyggelsens höjd varierar mellan fem till sju våningar. Kvarteret är över 300 meter långt och bildar en skyddande skärm mellan bostäder och trafik, men blir också en barriär. En gångkoppling som förbinder Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen finns genom kvarteret. Planområdet är omgivet av vägar i flera nivåer. Essingeleden som är mycket trafikerad går upphöjd på en bro. I marknivå omges kvarteret av Nordenflychtsvägen, Strandbergsgatan och Franzégatan vilka har en mer lokal karaktär. Avståndet till Stadshagens tunnelbana är cirka 250 meter.



*Flygbild över planområdet och angränsande parker. (Stadsbyggnadskontoret)*

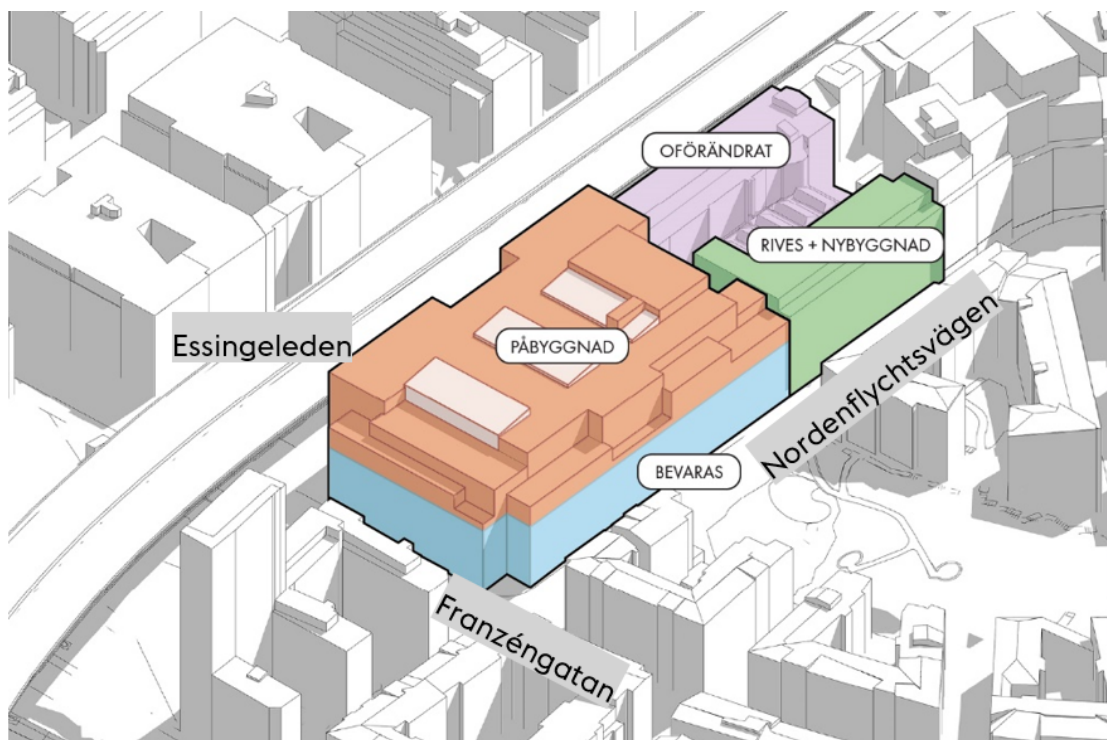




*Vy mot Nordenflychtsvägen med en kontorsbyggnad som avses ersättas med bostadshus. Grannfastigheten har sedan tidigare kompletterats med bostadshus som kan ses i bildens högra bortre del. (Ettelva arkitekter)*

## Planförslaget

### Planens innehåll



*Bild som visar byggnadsförslaget olika delar. (Wingårdh arkitektkontor)*

Förslaget består av tre byggnadskroppar som utvecklas på olika sätt. En del av Paradiset 23 (lila i bilden ovan) är nyligen upprustad och föreslås vara kvar i nuvarande skick. 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.

### Paradiset 27

Det befintliga kontorshuset byggs 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. Byggnadens bottenvåning öppnas upp med ny huvudentré i hörnet Franzéngatan/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.



*Fotomontage som visar ny huvudentré och påbyggnad på Paradiset 27.  
(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 allmän passage som knyter Strandbergsgatan till Nordenflychtsvägen.

### Paradiset 23 Bostäder

Det nya bostadshuset föreslås uppföras i sju våningar med ytterligare en indragen takvåning. Det nya bostadshuset lånar sina konturer från angränsande kvarter, Paradiset 27 i norr och bostäderna i Paradiset 19-21 (BRF Etage) i söder. Den långa byggnadens fasad delas i två och får därmed bostadshusets mått. Gaturummet förstärks och aktiveras med lokaler i bottenvåningen medan fasadernas relief och balkongerna skänker ytterligare liv och variation i gatubilden. Byggnaden ges markerad sockel, lokaler mot gata, samt omsorgsfullt detaljerade bostadsentréer. Bostadsgården är orienterad i nord-sydlig riktning med en öppenhet åt söder som ger goda ljusförhållanden.

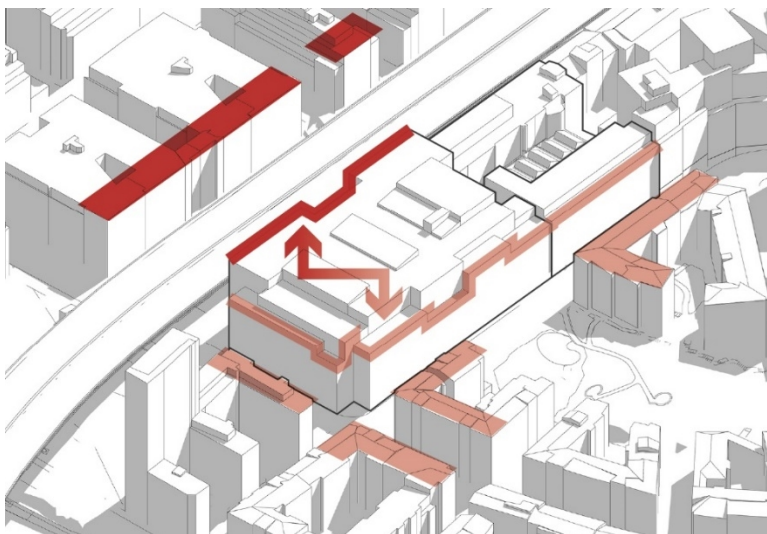


*Fotomontage som visar föreslagna bostadshus från två håll. (Wingårdh arkitektkontor)*

### Arkitektonisk idé

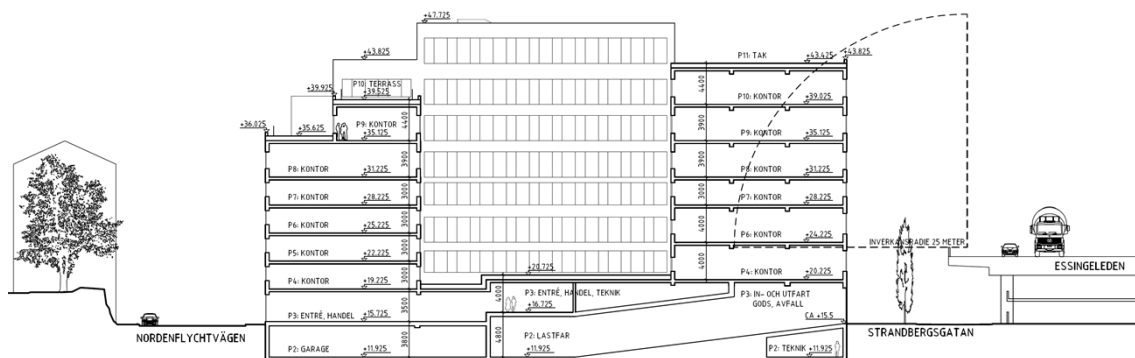
Förslaget bygger vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande bebyggelseskala samt de olika stadsrummens karaktär. Målet är att skapa arkitektoniskt samspel längs gaturummet, mer ändamålsenliga lokaler och bättre kontakt med omgivande stadsmiljö.





*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. Fasadgestaltningen understryker Nordenflychtsvägen nedtrappning.



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



Principer för gatufasad längs Nordenflychtsvägen (Wingårdh arkitektkontor)

## Förslag till ändringar inför granskning

Till granskningsskedet föreslår stadsbyggnadskontoret att förslaget studeras vidare för att bättre skydda bebyggelsen med hänsyn till riskbilden vid Essingeleden. Fortsatt dialog sker med länsstyrelsen gällande riskfrågan. Uppdateringar av utredningar och förtydliganden gällande frågor kopplade till risk, MKN vatten, dagvatten och avfall, återbruk samt trafik kommer att genomföras.

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar med ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge vilket är i enlighet med stadens mål.

### En socialt sammanhållen stad

Planen innebär en möjlighet att aktivera gatufasader och få ett liv i entréplanet, vilket kan bidra till att öka trygghetskänslan i området.

**Trygghet**

Projektets ambition är att öppna upp ett slutet kvarter och skapa ett bättre möte mellan verksamheter och bostäder. Byggnaden vid hörnet Franzéngatan/Nordenflychtsvägen öppnas upp med en ny huvudentré. Sockelvåningen omformas till ett mer publikt uttryck som lyfter fram de kommersiella lokalerna och ger gatan en mer levande och trygg karaktär.

**Jämställdhet**

Närhet till kollektivtrafik, service och rekreationsområden ger goda möjligheter för alla till ett enkelt vardagsliv och att ta sig till olika platser utan bil.

**Näringsliv och kompetensförsörjning**

Förslaget möjliggör för befintliga företag att få fortsätta sin verksamhet på platsen och ger också plats för fler arbetsplatser.

**Kulturmiljö i en växande stad**

Planen möjliggör en påbyggnation samt ändrad användning på befintlig bebyggelse i huvudsak vilket bedöms positivt ur ett kulturmiljö perspektiv. Cirka 6% av den totala ytan inom planområdet utgörs av ett kontorshus inom Paradiset 23 längs Nordenflychtsvägen vilket avses att rivas.

Byggnaden är i ett tekniskt dåligt skick, har fuktskador och fasaden är angripen av svamp. Byggnadens utformning omöjliggör för de flesta ändamål i lokalerna även om omfattande renoveringar skulle göras. Byggnaden har ett begränsat kulturhistoriskt värde. Under planarbetet har dessa faktorer visat att ett eventuellt bevarande av befintliga byggnader inte är ett funktionsdugligt alternativ. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de tillskapade värdena som planförslaget ger överväger de negativa konsekvenserna av en rivning inom östra delen av Paradiset 23 samt ersättning av koppartaket inom paradiset 27.

**Arkitektur och gestaltning**

Bebyggelsen ger en ökad stadsmässighet till området som ligger i Stadshagen samt bidrar till ett mer upplevelserikt gaturum. Förslaget bygger vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande bebyggelseskala samt de olika stadsrummens karaktär. Byggnaderna får fasader i tegel och växtklätt tak.

### Trafik och mobilitet

Det centrala läget vid Stadshagen med mycket goda tunnelbane- och bussförbindelser gör det enkelt att resa kollektivt. Den sammanlagda tillkommande trafikalstringen bedöms inte påverka kapaciteten på befintligt vägnät.

### Grön och vattennära stad

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

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planen möjliggör en påbyggnation samt ändrad användning på befintlig bebyggelse i huvudsak vilket bedöms positivt ur ett kulturmiljö perspektiv.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i ett utsatt läge nära Essingeleden vilket har gjort att risk från transporter av farligt gods och luftkvalitet har varit viktiga faktorer som behöver hanteras. Vid de planerade bostäderna överstiger ekvivalentnivån inte 60 dB(A) och buller riktvärden kan erhållas enligt Trafikbullerförordningen.

Fastigheterna inom planområdet är redan bebyggda och har pågående verksamheter. Det nya byggnadsförslaget möjliggör bättre personflöden inom kvarteren, så att människor framför allt rör sig på de gator som har bra luftkvalité. Nya huvudentréer placeras mot Nordenflychtsvägen.

Angående risker från transporter av farligt gods har en rad åtgärder reglerats för att förbättra risksituationen. Det gör att risksituationen är bättre efter planens genomförande trots att fler personer kommer att befinna sig inom området. I detaljplanen regleras förbättringsåtgärder för bebyggelsen samt ändrad logistik inom kvarteret.

### Teknisk försörjning

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



## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 24 mars 2022 vid beslut om planstart. Enligt särskilt uttalande är det viktigt att goda boende-, gårds- och gatumiljöer skapas. Nämnden framhöll även vikten av att rivningsmaterial i möjlig mån återanvändas och att cirkularitet och resurshushållning tillämpas.

Kontoret anser att planförslaget har en välavvägd skala och samspelar med omgivningen. Förslaget möjliggör en mer attraktiv gatumiljö genom bottenvåningarnas funktion och utformning. Indragningar på de översta våningarna är detaljstuderade så att skuggpåverkan på omgivningen blir ytterst liten.

Planen möjliggör bevarande och påbyggnation inom fastigheterna som skapar stora klimatvinster. Planförslaget innebär att cirka 6% av fastighetsarealen kommer att rivas och ge plats till ett nytt bostadshus. Planen möjliggör för återbruk av tegel. Tegel från rivningen kommer med tanke på mögelangreppet behöva undersökas inför återanvändning. Stadsbyggnadskontoret och byggaktören arbetar för minskad klimatpåverkan och anser att planen möjliggör för att resurserna kan tas till vara så långt som möjligt.

### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 7 februari till 21 mars 2023 och öppet hus hölls 21 februari i Tekniska nämndhuset. Under samrådet har 22 yttranden inkommit. De flesta instanser och boende är positivt inställda till planförslaget. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak framför allt gällande risk. Några delar i planbeskrivningen önskas förtydligas.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver studeras vidare och bearbetas vad gäller frågor som rör miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende risk och förorenade

områden. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till planens syfte, buller, dagvatten och kulturmiljö.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

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

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	februari 2024
Antagande SBN	september 2024

### **Planavtal**

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

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar med en effektivare markanvändning i ett centralt läge och följer programmets målsättning att omvandla området till en blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Förslaget bedöms vara väl anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Genom att aktivera och skapa fler kontorsytor och centrumanvändning i bottenvåningar längs Nordenflychtsvägen och Franzégatan, bidrar detaljplanen till målet för en växande stad.

Befintlig bebyggelse saknar skydd mot risk och har potential att påtagligt förbättras. Planförslaget möjliggör för riskhantering och bidrar därför till en förbättrad riskbild inom planområdet. Kontoret bedömer att riskreducerande åtgärder som regleras enligt planförslaget bidrar till att uppnå en godtagbar risknivå.

Genom att använda och omvandla befintlig bebyggelse samt införande av gröna tak minskas projektets miljöbelastning avsevärt.

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till fortsatt planläggning för en utbyggnad av verksamheter och bostäder inom planområdet.

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

SLUT