

**Handläggare**  
Andrew Blank  
Telefon 08-508 272 26**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Paradiset 23 m.fl. i stadsdelen Stadshagen (kontor, 100 bostäder, centrum)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr. avdelningschefKarin Norlander  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen bekräftar den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader samt möjliggör en påbyggnad av byggnaden inom fastigheten Paradiset 27. Planen möjliggör också att ett kontorshus rivs och ersätts med ett bostadshus.

Granskning av detaljplanen genomfördes 26 februari till 28 mars 2024. Under granskningen inkom framförallt synpunkter på risk och hantering av dagvatten.

Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning i ett centralt läge och en mer blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Planförslaget är ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Med fler kontor, bostäder och aktiva bottenvåningar längs Nordenflychtsvägen och Franzégatan bidrar detaljplanen till målet för en växande stad.

Planförslaget kan genom skyddsåtgärder bidra till en förbättrad riskbild för området. Genom att befintligt koppartak tas bort och tak med vegetation anläggs minskar byggnadernas miljöbelastning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget.

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

*Bilagor: Plankarta (2024-08-23), planbeskrivning (2024-08-23),  
samrådsredogörelse GDPR, granskningsutlåtande GDPR.*

## UTLÅTANDE

### Syfte

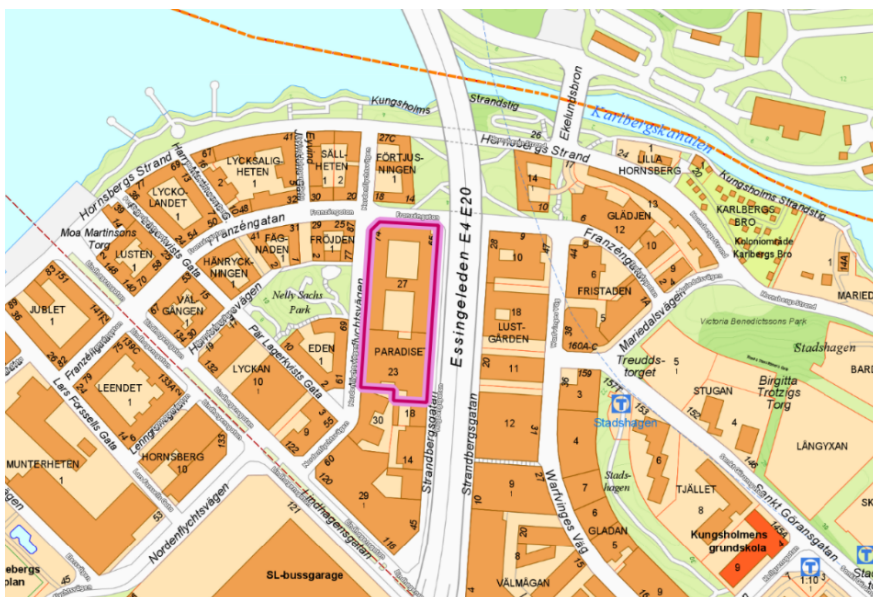
Detaljplanens syfte är att bekräfta den kontors- och centrumanvändning som finns i befintliga byggnader samt att möjliggöra en påbyggnad på fastigheten Paradiset 27. I planen föreslås även att ett kontorshus rivs och ersätts med bostadshus i västra delen av fastigheten Paradiset 23 vid Nordenflychtsvägen. I förslaget ingår cirka 100 bostäder. Kontorsytan blir totalt cirka 59 000 m<sup>2</sup> varav 14 000 m<sup>2</sup> i påbyggnaden. Planförslaget reglerar riskreducerande åtgärder. Detaljplanen förväntas aktivera Nordenflychtsvägen och Franzéngatan med centrumändamål i bottenvåningarna. Logistiken flyttas till Strandbergsgatan.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet ligger i Stadshagen och omfattar fastigheterna Paradiset 23 och 27. Dessutom ingår en mindre del av fastigheten Stockholm Stadshagen 1:1. Området är cirka en hektar.

Öster om fastigheterna passerar Strandbergsgatan och Essingeleden. I norr gränsar planområdet till Franzéngatan och i väster mot Nordenflychtsvägen och Nelly Sachs Park.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för del av Kristinebergs slott 11 (2022-01535), cirka 350 bostäder, förskola samt centrumändamål, planen är i startskedet.
- Detaljplan för Tennisbollen 1 m.fl., (2022-06316), 11-mannabollplan, detaljplanen är i startskedet.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet avgränsade med blått.

### Gällande detaljplaner

För planområdet medges industriellt ändamål genom detaljplan P1.1233, fastställd 1933, samt tilläggsplan Pl. 6734, fastställd 1966. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

### Markägoförhållanden

Fabege äger fastigheterna inom planområdet genom bolaget PriFast AB. Stockholms stad äger den del av fastigheten Stockholm Stadshagen 1:1 som ingår i planområdet.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Stockholms innerstad med Djurgården. Området berörs även av riksintresse för kommunikationer med Essingeleden och Bromma flygplats.

#### Översiktsplan

Översiktsplanen lyfter 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; arbetsplatser och lokaler för service är en självklar del i stadsutvecklingen.

### **Stockholms byggnadsordning**

För planområdet gäller stadsbyggnadskaraktären *tät blandstad* enligt stadens byggnadsordning. Utvecklingen bör utgå ifrån platsspecifika natur- och kulturvärden i alla skalor och med stöd från karaktären på omgivande bebyggelse. Ny bebyggelse ska utformas på ett tåligt sätt som medger flexibel användning och uppdatering för framtida tekniska lösningar samtidigt som påverkan på arkitektur och stadsrum beaktas. Bottenvåningarna bör utformas så att stadsrummet aktiveras.

### **Program för nordvästra Kungsholmen**

Utvecklingen av planområdet grundar sig på planprogrammet för nordvästra Kungsholmen (dnr.1999-08608) som godkändes 2002. Målet som formulerades i programmet är att nordvästra Kungsholmen ska omvandlas till blandad stadsbebyggelse med innerstadskvaliteter och attraktiva offentliga rum.

### **Kommunala beslut i övrigt**

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

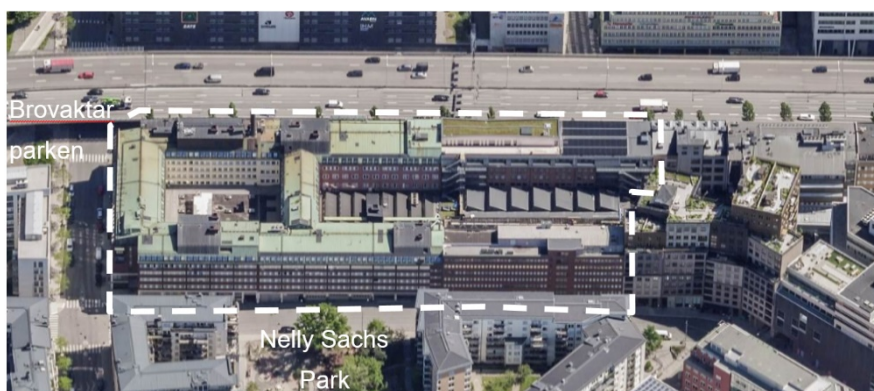
### **Nuvarande förhållanden**

Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under 1940- och 1950-talen med rött fasadtegel och koppartak. Större om- och tillbyggnader har gjorts under årens lopp. Fastigheterna är bebyggda till hela sin yta och höjderna varierar mellan fem och sju våningar. Kvarteret är över 300 meter långt och bildar en skyddande skärm mellan bostäder och trafik, men är också en barriär. En gångkoppling som förbinder Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen finns genom kvarteret.



Inom fastigheten Paradiset 23 finns vid Nordenflychtsvägen en byggnad som konstaterats vara i ett tekniskt dåligt skick.

Planområdet är omgivet av vägar i flera nivåer. Essingeleden är ett dominerande inslag i stadsrummet och passerar fastigheterna på bro ungefär fem meter över mark på ett avstånd av 10-15 meter. I marknivå omges kvarteret av Nordenflychtsvägen, Strandbergsgatan och Franzéngatan som har mer lokal karaktär. Avståndet till Stadshagens tunnelbana är cirka 250 meter.



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



*Vy över Nordenflychtsvägen med den kontorsbyggnad som föreslås ersättas med ett bostadshus. Grannfastigheten bortom har sedan tidigare kompletterats med det bostadshus som kan ses i bildens högra bortre del. (Ettelva arkitekter)*

## Planförslaget

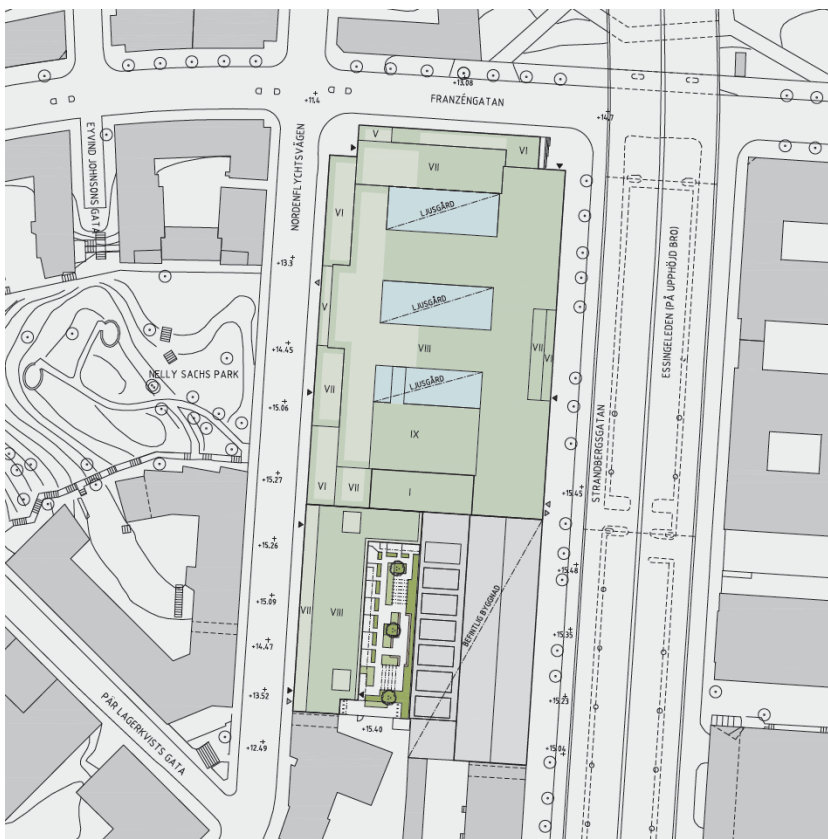
### Planens innehåll

Detaljplanen innebär komplettering med ytterligare bygggrätt för kontor ovanpå befintlig byggnad planlagd för industri. Kontorsytan blir totalt cirka 59 000 m<sup>2</sup> varav 14 000 m<sup>2</sup> i påbyggnaden. Planen innebär vidare att ett kontorshus vid Nordenflychtsvägen ersätts med en ny byggnad för cirka 100 bostäder. Transformatorstation och ytor för parkering finns i källarplanet.

Detaljplanen förväntas aktivera Nordenflychtsvägen och Franzéngatan med centrumändamål i bottenvåningarna. Lokaler för centrumändamål kan inrymma kulturverksamhet.

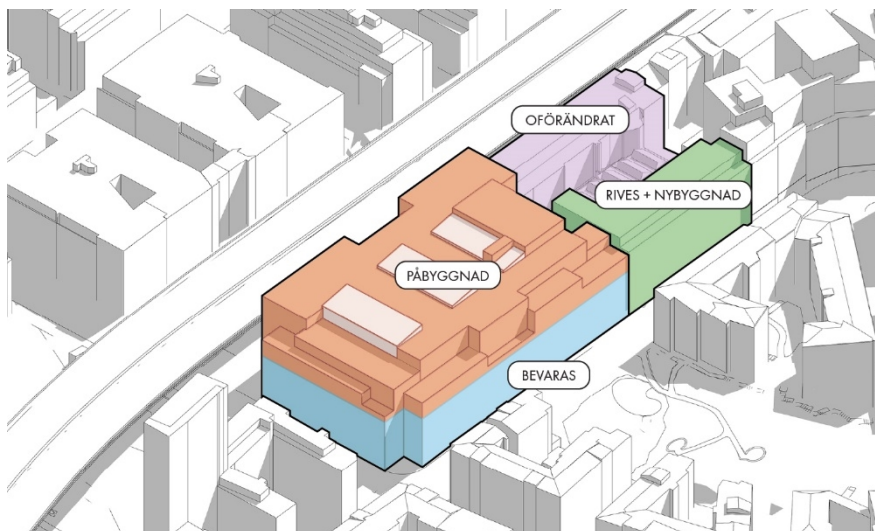
### Arkitektonisk idé

Förslaget bygger vidare på områdets struktur och tar stöd i skalan hos omgivande bebyggelse samt de olika stadsrummens karaktär. Målet är att skapa större arkitektonisk variation, mer ändamålsenliga lokaler och bättre kontakt med omgivande stadsmiljö.



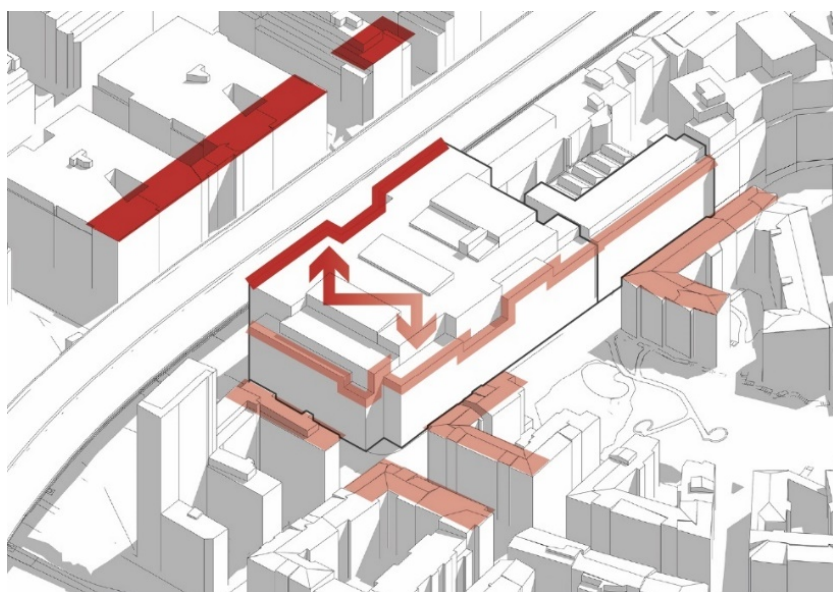
*Situationsplan med Strandbergsgatan och Essingeleden till höger om kvarteret, Franzéngatan åt norr och Nordenflychtsvägen väster om, bild Wingårdhs. De delar som berörs av omdaning visas med grönt.*

Förslaget består av två byggnadskroppar som utvecklas på olika sätt. I västra delen av Paradiset 23, grön i bilden, möjliggörs nytt bostadshus genom rivning av en befintlig kontorsbyggnad. För Paradiset 27 föreslås rivning av takvåningen samt påbyggnad, rött i bilden.



*Förslaget består av tre byggnadskroppar som utvecklas på olika sätt.*

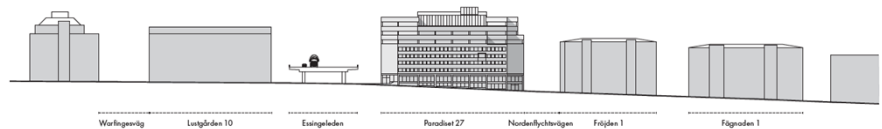
En del av Paradiset 23 är nyligen upprustad och föreslås behållas i nuvarande skick, lila i bilden ovan. Nya byggnader planeras med takterrasser i skyddade lägen och växtbegräddade tak på övriga ytor för att fördröja regnvatten.



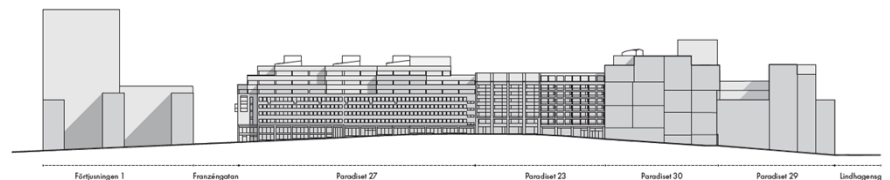
*Principskiss för byggnadshöjder, vy från nordväst, bild Wingårdhs.*



Närmast Essingeleden är bebyggelsen något högre, vilket bidrar till ett bättre skydd mot risk och buller för bakomvarande bebyggelse. Vid Nordenflychtsvägen och Franzéngatan sker en höjdmässig anpassning till den omgivande bebyggelsen, enligt principen i bilden ovan och elevationerna nedan.



*Elevation från norr över Franzéngatan, bild Wingårdhs.*



*Elevation från väster över Nordenflychtsvägen med det nya bostadshuset till höger med dess fasad indelad i två, bild Wingårdhs.*



*Vy längs Nordenflychtsvägen från nordväst, bild Wingårdhs.*





*Vy längs Sandbergsgatan från nordöst, bild Wingårdhs.*



*Vyer längs Nordenflychtsvägen söderut respektive norrut som visar det nya bostadshuset, bild Wingårdhs.*

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

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

### **En socialt sammanhållen stad**

Planen möjliggör för centrumändamål vilket ökar möjliga användningar inom fastigheten genom exempelvis lokaler, kultur med mera. Genom detta finns möjlighet att aktivera gatufasader och få ett liv i entréplanet, vilket kan bidra till att öka trygghet i området.

**Trygghet**

Projektets ambition är att öppna upp ett slutet kvarter och skapa ett bättre möte mellan verksamheter och bostäder. Byggnaden vid hörnet Franzégatan och Nordenflychtsvägen öppnas upp med en ny huvudentré. Sockelvåningen omformas med 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 till ett enkelt vardagsliv och god tillgång till kollektivtrafik som gör det möjligt att leva utan bil.

**Näringsliv och kompetensförsörjning**

Förslaget gör möjligt för befintliga företag att fortsätta sin verksamhet på platsen och bidrar dessutom till fler arbetsplatser.

**Kulturmiljö i en växande stad**

Planen möjliggör ändrad användning av befintlig bebyggelse samt påbyggnation på ett anpassat sätt samt vilket bedöms positivt ur ett kulturmiljöperspektiv.

Cirka sex procent av planområdet utgörs av ett kontorshus inom Paradiset 23 som kommer att rivas. Byggnaden är i ett tekniskt dåligt skick, har fuktskador och fasaden är angripen av svamp. Byggnadens invändiga utformning omöjliggör dessutom de flesta ändamål även om omfattande renoveringar skulle genomföras. Under planarbetet har det visat sig att ett eventuellt bevarande av kontorshuset inte är ett rimligt alternativ. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de tillskapade värdena som planförslaget ger överväger de negativa konsekvenserna av en rivning. Bebyggelsen inom Paradiset 23 och 27 är gulklassad respektive oklassat av stadsmuseet.

**Arkitektur och gestaltning**

Bebyggelseförslaget bidrar med ökad stadsmässighet i området samt till ett mer upplevelserikt gaturum. Förslaget bygger vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande skala samt de olika stadsrummens karaktär. Byggnaderna får fasader av tegel och delvis växtbeklädda tak.

**Trafik och mobilitet**

Det centrala läget i Stadshagen med mycket goda tunnelbane- och bussförbindelser, gör det enkelt att resa kollektivt. Den

sammanlagda tillkommande trafikallstringen bedöms inte påverka kapaciteten på befintligt vägnät.

### Grön och vattennära stad

Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten från tak i växtbäddar i marknivå är begränsade då det saknas tillgänglig yta, det innebär ett avsteg från stadens riktlinjer. Takdagvatten som omhändertas via biotopstak samt dagvatten från innergården renas enligt Stockholms åtgärdsnivå.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i ett utsatt läge nära Essingeleden vilket har gjort att risk från transporter med farligt gods och luftkvalitet är viktiga faktorer som behöver hanteras. Som en följd av risker från transporter med farligt gods har en rad åtgärder reglerats. Det gör att risksituationen efter planens genomförande bedöms bli bättre, trots att fler personer kommer att befinna sig inom området.

Fastigheterna inom planområdet är redan bebyggda och innehåller pågående verksamheter. Det nya byggnadsförslaget möjliggör bättre personflöden i området och bidrar till att människor framför allt rör sig på gator med god luftkvalité. Nya huvudentréer placeras mot Nordenflychtsvägen.

Vid de planerade bostäderna klaras bullerriktvärdena enligt trafikbullerförordningen.

Förslaget innebär att bebyggelsen mot omgivande gator kan bli två våningar högre än före planläggningen. Påverkan på omgivningen bedöms vara acceptabel och är begränsad till framför allt på Nelly Sachs park, under förmiddagar under vår och höst mellan kl. 9-10. Bebyggelseförslaget är anpassat med trappade husvolymmer för att minska påverkan på ljusförhållandena på omgivande mark och parktytor.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Plansamråd pågick under perioden 7 februari till 21 mars 2003. Granskning genomfördes under perioden 26 februari till 28 mars 2024.

### 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 mesta möjliga mån återanvänds och att cirkularitet och resurshushållning tillämpas.

Kontoret bedömer att goda boende-, gårds- och gatumiljöer kan tillkomma genom projektet. Stadsbyggnadskontoret 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 så liten som möjligt.

Planen möjliggör bevarande och påbyggnation inom fastigheterna. Planförslaget innebär att cirka sex procent av fastighetsarealen kommer att rivas för att ge plats till ett nytt bostadshus. Planen möjliggör återbruk av tegel men teglet från rivningen kommer med tanke på mögelangrepp behöva undersökas inför återanvändning.

Fabege har en återbruksstrategi som gäller då byggnader rivs och vid ombyggnation av befintliga byggnader. Återbruksinventering ska alltid utföras, Fabege har ett återbrukslager i Solna. Om återbruksmaterial och installationer ska återbrukas internt inom ett ombyggnadsprojekt lagras de i första hand på plats inom projektet. Återbruksmaterial och installationer som inte används i Fabeges egna projekt men som är i gott skick, kan säljas externt och hämtas antingen på plats av köparen alternativt transporteras till återbrukshubben för vidare försäljning.

Stadsbyggnadskontoret och byggaktören arbetar för minskad klimatpåverkan och anser att planen möjliggör att resurserna kan tas till vara så långt som möjligt.

### Samlade synpunkter

Planförslaget var på samråd 7 februari till 21 mars 2023. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller risk, miljökvalitetsnormerna för vatten, dagvatten, hållbarhet och mobilitet. Boende i området uttryckte oro över störningar under byggprocessen men de flesta sakägare och övriga boende är ändå positivt inställda.

Granskning av detaljplanen genomfördes 26 februari till 28 mars 2024. Remissinstanser inkom i huvudsak med synpunkter på risk och hantering av dagvatten. Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen har bland annat beskrivningar av och förutsättningar för dagvatten, risk, ekonomiska frågor samt



möjlighet till räddningsinsatser utvecklas i planbeskrivningen. Ändringarna bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varför planförslaget inte behöver granskas på nytt.

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna har hanterats och innebär en lämplig avvägning mellan olika allmänna intressen.

### **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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning i ett centralt läge. Projektet utvecklas i enlighet med uppsatta mål i programmet för Nordvästra Kungsholmen, genom att tillskapa blandad stadsbebyggelse med innerstadens kvaliteter och attraktiva offentliga rum. Planförslaget är också ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Förslaget bedöms vara väl anpassat till omgivande bebyggelsestruktur. Med fler kontor, bostäder och aktiva bottenvåningar längs Nordenflychtsvägen och Franzégatan, bidrar detaljplanen till målet för en växande stad.

Befintlig bebyggelse saknar skydd mot risk. Planförslaget kan genom olika åtgärder bidra till en förbättrad riskbild för området - riskreducerande åtgärder enligt planförslaget bidrar till att uppnå en godtagbar risknivå. Genom att befintligt koppertak tas bort och tak med vegetation anläggs minskar även byggnadernas miljöbelastning.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**SLUT**