

**Handläggare**  
Golnaz Mirheidari  
Telefon 08- 508 273 83**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Fanan 18 i stadsdelen Östermalm (bostäder och centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder  
Bitr avdelningschef

Maria Sahlstrand  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planarbetet är att ändra användning för delar av fastigheten Fanan 18 från kontor till bostäder, samt utreda möjligheter för påbyggnation på tak samt på länkbyggnaden mellan de två hörnhusen. Vidare ska möjligheterna för utveckling av den befintliga förskolan och nya lokaler studeras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns skäl att ta ett helhetsgrepp över kvarteret. Kontoret ställer sig positivt till förslaget att utveckla fastigheten med flera bostäder och att aktivera bottenvåningen med lokaler för handel, service och förskola. Kontoret bedömer att en varsam komplettering med nya bostäder och lokaler bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Det är angeläget att påbyggnationen förankras i och utvecklar stadsdelens befintliga värden. Förslagets utformning och volym behöver studeras särskilt med hänsyn till kulturmiljövärden, sol- och dagsljuspåverkan på befintliga hus i anslutning till planområdet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Syfte

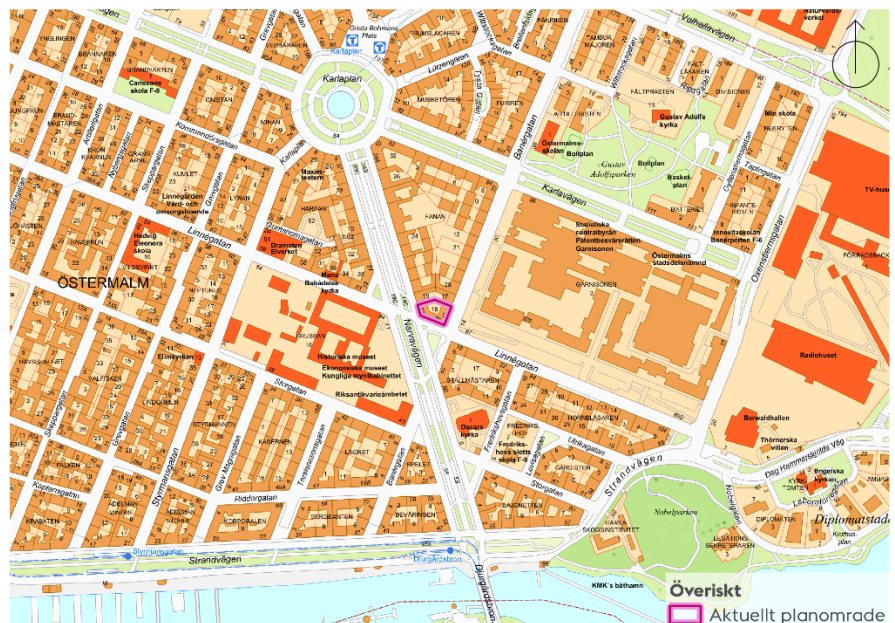
Detaljplanens syfte är att undersöka möjligheterna påbyggnad mellan två hörnhus samt en påbyggnad på taket. Planen syftar också till att omvandla det befintliga kontorshuset till bostäder och anpassa delar av lokalytan för förskoleverksamhet. Vidare är målet att skapa ett mer aktivt gaturum mot Linnégatan, genom större fönsterpartier i bottenvåningens lokaler.

## BAKGRUND

Fastighetsägaren, Green Fanan 18 AB, inkom med en ansökan om planändringar 2021 för att utveckla fastigheten genom en påbyggnad mellan två hörnhus samt för en påbyggnad på taket, båda avseende bostäder. Byggnaden är idag en kontors- och bostadsfastighet med lokaler i bottenplan. Kontoren föreslås omvandlas till bostäder och en del av lokalytan anpassas för förskoleverksamhet.

## Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Fanan 18 vilket omfattar cirka 1200 kvadratmeter. Den aktuella fastigheten omges av Narvavägen i väster, Banérgatan i öster samt Linnégatan i söder. Angränsande fastigheter Fanan 17 och 19 mot norr, innehåller bostäder.



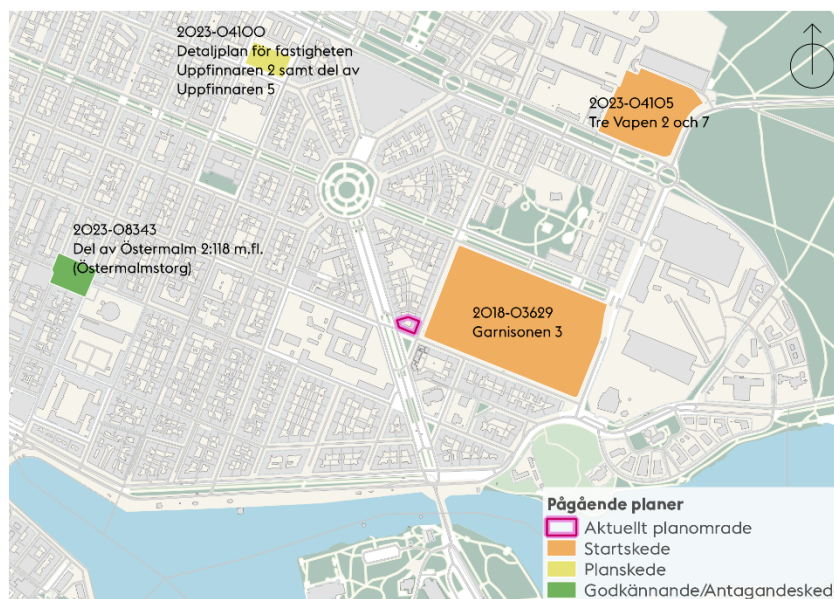
*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

## Pågående detaljplaner i området

Planområdet ligger i närhet till program för city (Dnr: 2017-06022)

I närheten av planområdet pågår tre detaljplaneprojekt.

- Del av Östermalm 2:118 m.fl. (Östermalmstorg), 2023–08343. Planen är antagandeskede.
- Uppfinnaren 2, 2023–04100, innehållande skola. Planen är i granskningsskedet.
- Tre Vapen 2 och 7, 2023–04105, innehållande kontor, skola, idrott och centrumändamål. Planen är i samrådsskedet.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är Pl. 5862 som fick laga kraft 1961. Planen har användningsbestämmelse kontor och bostäder.

### Markägoförhållanden

Fastighetsägare till den aktuella fastigheten är Green Fanan 18 AB.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Riksintressen

Fastigheten är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Detta innebär att i planeringen måste hänsyn tas till stadens kulturhistoriska värden, dess skönhet och karaktär. Stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap är också av vikt. Riksintresset uttrycker sig bland annat genom det sena 1800-talets stadsbyggnad med esplanadsystem och gator av olika bredd och karaktär.

#### Översiktsplan

Planområdet ingår i området Östermalm i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen redovisas stadsdelen Östermalm som ett område där kompletteringar kan prövas inom ramen för befintlig

markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger i byggnadsordningens karaktärsområde *Stenstad*, som omfattar Vasastaden, Norrmalm, Östermalm, östra Kungsholmen och Södermalm. I byggnadsordningen beskrivs att vid ombyggnation och/eller renovering ska karaktärskapande delar som material, kulörer och byggnadsdetaljer tillvaratas i så stor utsträckning som möjligt. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningar till bostäder är inte aktuellt.

### **Nuvarande förhållanden**



*Vy från Linnégatan med del av fastighetens fasad. Foto: Stadsbyggnadskontoret*

### **Markanvändning**

Byggnaden är idag kontors- och bostadsfastighet med lokaler och förskola i bottenplan.

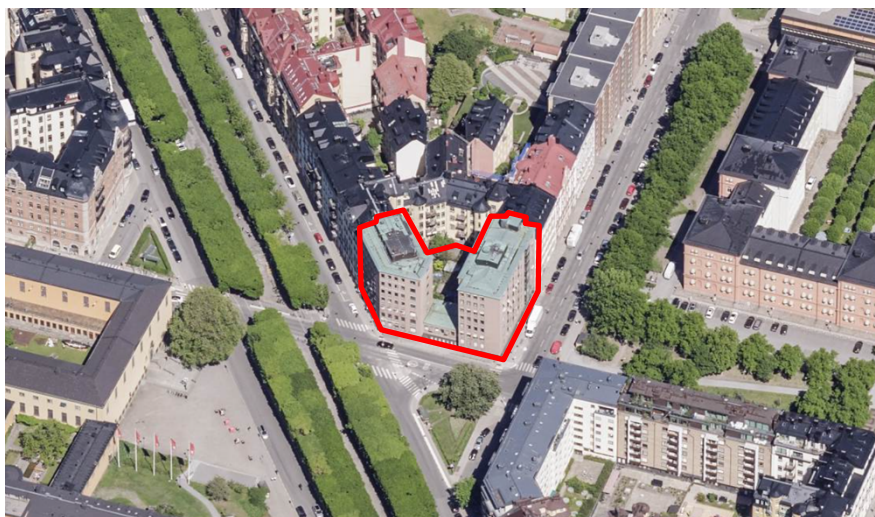
### **Stadsbild och karaktär**

På fastigheten finns två hörnhus om åtta våningar med en länkbyggnad på två våningar. Byggnaden skapar ett tornmotiv mot Linnégatan. Det östra hörnhuset innehåller bostäder och det västra kontor. Innergården är underbebyggd med garage och entréplanet innehåller lokaler och en förskola. Bottenvåningen är klädd i släthuggen och polerad natursten, i övrigt är byggnaden putsad med en brun terrasitputs. Byggnaden uppfördes 1961-63 på uppdrag av Svenska Byggnadsentreprenörföreningen. Arkitekt var Sture Frölén. Byggnaden är tidstypiskt utförd med en stram fönstersättning och med ett låglutande tak i koppar.





*Ortofoto med fastigheten markerad med röd linje.*



*Flygfoto från söder med fastigheten markerad med röd linje.*

### Kulturmiljö

Fastigheten har inte inventerats av stadsmuseet men ligger inom riksintresset för Stockholms innerstad. Angränsande fastigheter innefattar grönklassade byggnader. Grönklassning innebär att kvarteret har ett högt kulturvärde. Den angränsande bebyggelsen utgörs i huvudsak av bostäder och är typisk för den arkitektur som uppfördes kring sekelskiftet 1900.

### Trafik och kollektivtrafik

Närhet till Narvavägen innebär goda förbindelser för både väg- och cykeltrafik. Fastigheten har god närhet till kollektivtrafik. Närmaste tunnelbanestation är Karlaplan, cirka 400 meter från fastigheten.

### Miljö

Delar av planområdet avvattnas via ett kombinerat ledningssystem, vilket betyder att både spillvatten och dagvatten avleds i samma ledningar till Henriksdals reningsverk. Dagvattnet leds därefter till recipienten Strömmen. Resterande delar av planområdet avvattnas direkt till Strömmen via ett duplicerat ledningssystem, vilket innebär att dagvattnet leds i egna ledningar till ytvattenrecipienten Strömmen och spillvattnet leds i egna ledningar till reningsverk.

Delar av takytorna utgörs av koppartak. Koppar korroderar och korrosionsprodukterna rinner med dagvattenflödet i det kombinerade avloppssystemet till Henriksdals avloppsreningsverk eller direkt till Strömmen.

### Störningar och risker

Planområdet är utsatt för visst trafikbuller framför allt från Narvavägen och Banérgatan. Ljudnivån vid närmsta planerad fasad är mellan 55-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta.

### Skyfall och översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag riskerar att samlas vatten på innergården vid ett kraftigt skyfall. Modelleringen visar även att det går flödesvägar på gatorna vid sidan av planområdet.

### Markföroreningar

Planområdet har inga kända markföroreningar, men risk föreligger på grund av närliggande verksamheter som grafisk industri och verkstadsindustri. Dessa har använt lösningsmedel och tungmetaller, vilket kan leda till spridning av gaser från grundvattnet till byggnader. Klorerade lösningsmedel kan innebära hälsorisker vid inandning samt ha varierande miljöpåverkan.

### Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till relevanta nät så som el, fiber, vatten och avlopp etc.

### Planförslaget

#### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Planförslaget innebär påbyggnad på både hörnhusen och länkbyggnaden. Påbyggnad på tak ska vara indraget från kringliggande gator. I planarbetet skall påverkan på omkringliggande fasader, gården och övriga byggnader utredas utifrån dagsljusförhållanden.

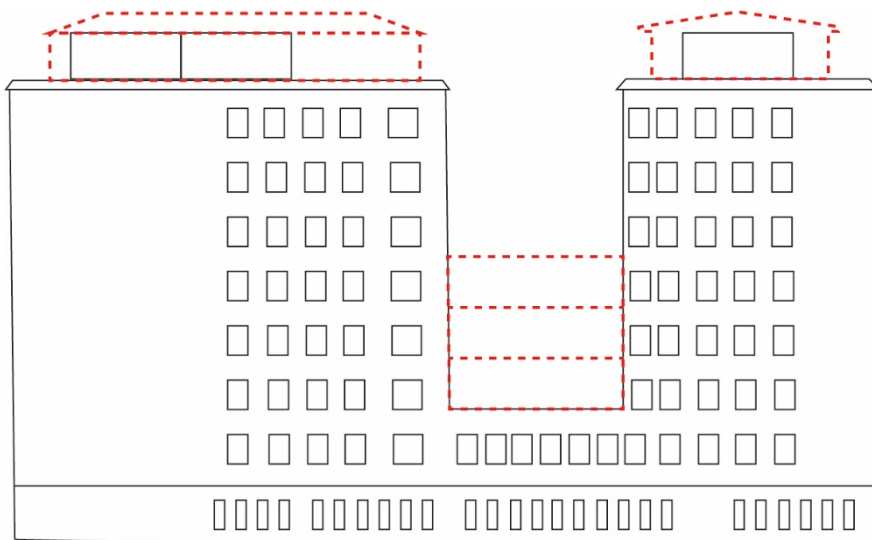
Eventuella tillkommande teknikutrymmen ska anslutas till befintliga påbyggnader på taket. Bottenvåningen föreslås ändras med större fönstersättning och möjligheten för en anpassning för förskoleverksamhet i en del av planet ska undersökas. Ändring av befintlig fasad med franska balkonger ska också utredas.

Våningarna över bottenplan i befintlig kontorsbyggnad föreslås omvandlas till bostäder, då byggnaden lämpar sig bättre för bostadsändamål utifrån dagens krav på kontor. Genom en omvandling av kontorshuset till bostäder finns eventuellt ett behov av ett nytt trapphus som planeras i den delen av kvarteret som vetter mot Linnégatan. I samband med omvandling av kontor till bostäder ska planlösningar ses över för de lägenheterna som kommer att placeras mot den eventuella påbyggnaden på lågdelen. Anpassningarna syftar till att säkerställa att de nya bostäderna fungerar väl i relation till den påbyggda volymen.

För de befintliga lägenheter i bostadshuset som har fönster mot lågdelen och som därmed kan påverkas av den eventuella påbyggnaden kommer erforderliga förändringar att genomföras för att bibehålla en god boendemiljö. Detta kan innebära justeringar av planlösningar och eventuella anpassningar av fönstersättning. Vidare kommer möjligheten att tillföra franska balkonger till dessa lägenheter att utredas under planprocessen som en åtgärd för att kompensera för eventuell påverkan på ljusinsläpp.

Gården är idag till stora delar hårdgjord. Gården föreslås göras mer attraktiv där grönska får ta plats. Volymen på lågdelspåbyggnaden och möjligheten att anlägga en takterrass på den delen ska studeras under planprocessen. På så sätt kan det skapas en större gemensam utemiljö för boende.

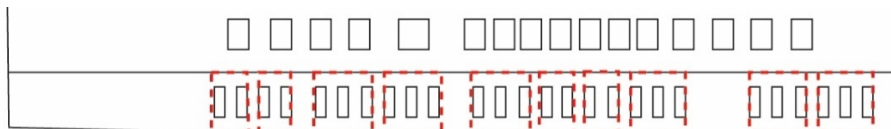
Parkering ska hanteras i det befintliga garaget inom fastigheten.



Sektion som visar planförslaget till eventuell påbyggnad. Röd streckad linje markerar förslagen påbyggnad. Bild: Stadsbyggnadskontoret

### Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén bygger på att bibehålla kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen och avläsbarheten av hörnhusen. Den eventuella påbyggnadens volym mellan hörnhusen blir viktig att studera.



Förslag på ändringar av bottenvåningen. Bild: Stadsbyggnadskontoret

Karaktärsskapande material, kulörer och byggnadsdelar i byggnadens fasader föreslås tas till vara. Påbyggnaden på tak ska placeras indragen från samtliga gator för att bevara relationen till stadsrummet. Bottenvåningen ska bidra till ett mer aktivt gaturum genom att skapa flera öppningar och större fönsterpartier för lokaler mot Linnégatan.

### Planförslagets konsekvenser

#### Bostadsförsörjning

Förslaget kan bidra till att uppnå kommunens stadsbyggnadsmål ”En växande stad” genom ett ökat utbud av bostäder inom det aktuella kvarteret. Förslaget kommer innebära möjlighet till fler attraktiva bostäder i ett centralt läge med goda



kollektivtrafikförbindelser. Förslaget kan bidra till att uppnå stadens bostadsmål.

### En socialt sammanhållen stad

En blandning av bostäder och lokaler för centrumändamål i bottenvåning stödjer en socialt sammanhållen stad. Flera och större uppglasade fasader mot gatan bidrar till att stärka upplevelse av trygghet i gaturummet.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planområdet ligger centralt, vilket gör bottenvåningen till ett attraktivt läge för affärsverksamheter. Det planerade förslaget innebär att lokaler för verksamheter kommer att bevaras på bottenplanet. Däremot kan omvandlingen av kontorsutrymmen till bostäder få negativa konsekvenser för näringslivet i området, då det innebär en minskning av tillgängliga kontorsytor. Samtidigt är det viktigt att beakta att dagens krav på moderna kontor, inklusive behovet av tillräcklig rumshöjd och uppdaterade ventilationssystem, gör det svårt att behålla det befintliga kontorshuset för fortsatt kontorsanvändning. Byggnadens nuvarande utformning uppfyller inte dessa krav, vilket försvårar en hållbar utveckling av kontorsverksamheter i dess nuvarande skick.

### Kulturmiljö i en växande stad

I en växande stad är det viktigt att noga beakta kulturmiljön vid nya tillägg till befintliga byggnader. Påbyggnader kräver särskild hänsyn vad gäller volym och materialval.

Det bör övervägas om påbyggnaden kan vara indragen även på gårdssidan, på samma sätt som idag befintlig takupbyggnad är.

### Arkitektur och gestaltning

Den arkitektoniska idén bygger på befintlig byggnads förutsättningar. Påbyggnaderna ska anpassas till stadsrummet, påverkan på ljusförhållanden för omkringliggande byggnader samt i materialval samspela med den befintliga byggnaden med ett varsamt tillägg.

### Trafik och mobilitet

Tillgången till bil- och cykelparkering bedöms inte påverkas av planförslaget. Boendeparkering kommer fortsatt att finnas i det befintliga parkeringsgaraget som ligger i husets källarvåning. En mobilitetsutredning behöver tas fram för att säkerställa boendeparkeringen kan hanteras inom kvartersmark.

### Grön och vattennära stad

Under planarbetet kommer möjligheten att anlägga en grön takterrass undersökas, vilket kan bidra till att utnyttja ekosystemtjänster och främja hållbar stadsutveckling. I arbetet kommer även gårdsytan, som i dagsläget mest består av hårdgjorda ytor, prövas att omvandlas till en grönare och mer rekreativ yta. Genom dessa åtgärder kan området inte bara förbättras estetiskt, utan också bidra till ökad biologisk mångfald och bättre miljöförhållanden i stadsmiljön.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Föreslagen exploatering bedöms inte påverka befintliga infiltrations- och avrinningsförhållanden i området. En dagvattenutredning ska tas fram under planarbetet och möjligheter att infiltrera och fördröja dagvatten ska studeras.

Påverkan av påbyggnaden behöver studeras under planprocessen, särskilt vad gäller dagsljus och skuggning, i relation till de befintliga bostäderna mot gården på fastigheten Fanan 17, 18 och 19. Det kan komma att påverka höjden på den planerade påbyggnaden för att säkerställa en god boendemiljö och minimera negativa effekter på ljusinsläpp och trivsel. Det är viktigt för att upprätthålla både klimatmässiga och hälsomässiga aspekter för de boende.

### Störning och risker

En bullerutredning ska tas fram under planprocessen för att säkerställa planförslaget uppfylls riktvärdena.

### Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte påverka den tekniska försörjningen utöver den nödvändiga utbyggnaden för försörjning av föreslagen bebyggelse.

## Planprocess

### Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standard förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### 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.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### 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:

Start-PM	december 2024
Samråd	juni 2025
Granskning	februari 2026
Antagande SBN	maj 2026

### Planavtal

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

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som möjliggör nya bostäder i form av påbyggnad och omvandling av kontor till bostäder på fastigheten Fanan 18. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål. Enligt översiktsplanen ska värdeskapande kompletteringar möjliggöras som bidrar till stadens mål. Den aktuella fastigheten ligger centralt i staden med närhet till kollektivtrafik. Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett attraktivt, centralt och kollektivtrafknära läge är planförslaget positivt för stadslivet och en del i att uppnå översiktsplanens intentioner.

I planarbetet planerar stadsbyggnadskontoret att studera påbyggnadernas indrag från fasadliv mot kringliggande gator men även mot gården med tanke på dagsljus och skuggning. Även lämpligheten av en tre våningars påbyggnad på länkbyggnaden och anläggning av en takterrass på den delen ska utredas under planprocessen.

Bottenvåningen föreslås ändras med större fönstersättning och möjligheten för en anpassning till förskoleverksamhet i en del av bottenvåningen ska utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT