

Handläggare
Marzieh Chalant
Telefon 08-508 27 145**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Paradiset
23 m.fl. i stadsdelen Stadshagen (kontor,
centrumändamål och bostäder, 70 lgh)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig kontorsanvändning med centrumanvändning i bottenvåning och möjliggöra påbyggnad i ett kvarter på Kungsholmen. En byggnad inom kvarteret, som är i dåligt skick, föreslås rivas för ett ge plats för ett nytt bostadshus med plats för cirka 70 bostäder. Marken är privatägd.

Kvarteret ligger i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen bredvid Essingeleden. En ändring av detaljplanen ger möjlighet att skapa nya kontorsytor och bostäder i ett centralt läge. Förslaget kan också bidra till att göra Nordenflychtsvägen till en mer attraktiv gata genom att öppna upp bottenvåningarna och förbättra kopplingar genom kvarteret. På grund av läget i direkt i anslutning till Essingeleden är det flera frågor som behöver utredas under planarbetet, bland annat risker med transporter av farligt gods, luftkvalitet och buller.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

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

UTLÅTANDE

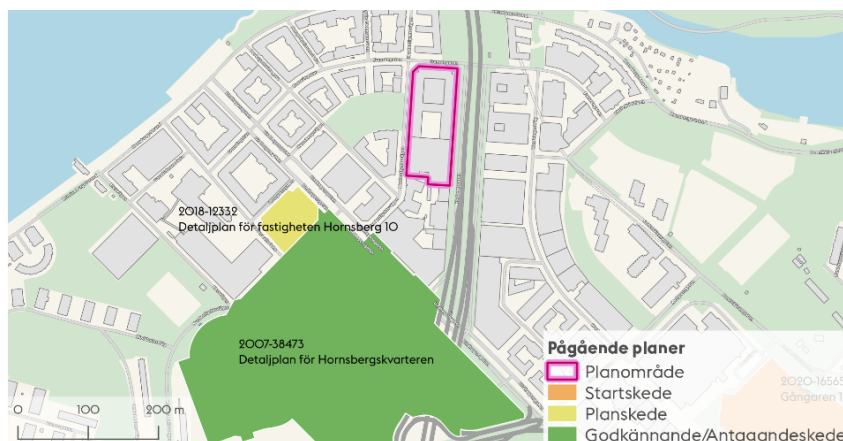
Syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta den kontorsavvändning med centrumavvändning i bottenvåning som finns i befintliga byggnader idag och möjliggöra en påbyggnad på Paradiset 27. Detaljplanen ska även pröva möjligheten att riva västra delen av Paradiset 23 för att där uppföra ett nytt bostadshus. Målet är också att öppna upp bottenvåningarna mot Nordenflychtsvägen och förbättra kopplingar genom kvarteret för att få en levande gatumiljö. I förslaget ingår cirka 70 bostäder. Kontorsytan är cirka 35 000 m² i befintliga byggnader och 19 000 m² i påbyggnaden.

Bakgrund

Plandata

Planområdet ligger i stadsdelen Stadshagen, är ca 1 ha stort och omfattar fastigheterna Paradiset 23 och 27 som är bebyggda 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 mycket dominerande inslag i det omgivande stadsrummet och passerar fastigheterna på bro ungefär 5 meter ovan marknivån på ett avstånd av 10-15 meter.



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

Pågående detaljplaner i området

Söder om planområdet ligger detaljplan för Hornsbergskvarteren (dnr 2007–38473) som syftar till att nuvarande bussdepå med omgivning omvandlas till stadskvarter med 870 bostäder, kontor, idrott och service. Planen är upphävd av Mark- och miljödomstolen avseende påverkan från industribuller. 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 samråd och bearbetas nu inför granskning.

Gällande detaljplaner

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

Markägoförhållanden

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

Övergripande 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 av 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. En av Stockholms fyra utbyggnadsstrategier är att använda den centrala stadens attraktionskraft genom att tillföra nya urbana kvaliteter och stärka sambanden mellan stadsdelarna i och omkring de centrala delarna. Genom att skapa starka stadsmässiga kopplingar i området bidrar detaljplanen till utbyggnadsstrategin.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet beskrivs i byggnadsordningen som tät blandstad. I byggnadsordningens vägledning anges att det här är viktigt att skapa en rumsligt integrerad stad och överbrygga fysiska barriärer, samt att utforma bottenvåningarna så att stadsrummet blir upplevelserikt och aktiveras.

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.

Kommunala beslut i övrigt

Ett planärende startades upp 2010 för att ändra detaljplanen för fastigheterna (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 föreslås att ett nytt ärende startas upp.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

I gällande detaljplan har området användningen industri, men fastigheten har sedan den byggdes använts för kontor, lager, skola och liknande verksamheter. Idag har kontorsverksamheterna tidsbegränsat bygglov

Stadsbild och karaktär

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.

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.

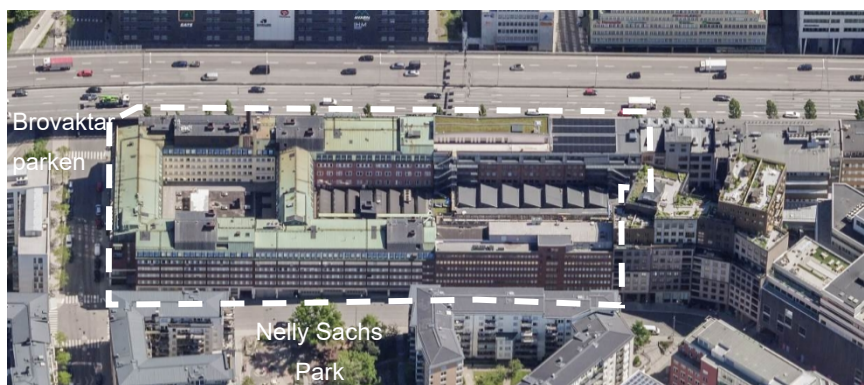


Byggnaden inom Paradiset 27 har en markerad sockel i vitmålad betong med repeterande pelarsättning, en midja av tegel med kraftigt understrukna fönsterband samt ett taklandskap av mörk plåt. (Ettelva arkitekter)



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)

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. Kvarteret ligger i direkt anslutning till två parker Nelly Sachs park och Brovaktarparken där bebyggelsen bildar fondmotiv som avslutar parkrummen.



Flygbild över planområdet och angränsande parker. (stadsbyggnadskontoret)

Trafik och kollektivtrafik

Möjligheten att gå och cykla är god. Det finns mycket service inom gångavstånd och god tillgång till gång- och cykelbanor. Genom kvarteret finns idag en gångkoppling som förbinder Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen. Avståndet till Stadshagens tunnelbana är ca 250 m och det finns busshållplatser både vid Franzégatan och Lindhagensgatan. Det är också god

tillgänglighet med bil och flera våningar garage under befintliga byggnader. Kvarteret är omgivet av vägar i flera nivåer. Essingeleden som är mycket trafikerad går upphöjt på en bro. I marknivå omges kvarteret av gator av mer lokal karaktär. Det finns många infarter och portar för inlastning från Nordenflychtsvägen men även till viss del mot Strandbergsgatan.

Kulturmiljö

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

Miljö

Dagvattnet leds idag via duplicerat nät till Mälaren-Ulvsundasjön som är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns ett par platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall.

Störningar och risker

Planområdet ligger intill Essingeleden vilket medför att luftföroreningshalterna är höga och att miljö kvalitetsnormen för luft inte klaras intill leden i dagsläget. Essingeleden bidrar också till höga bullernivåer från biltrafik som berör planområdet.

Essingeleden är primär transportled för farligt gods. Eftersom det går många transporter på Essingeleden och att bebyggelsen ligger nära leden kommer risksituationen vara en viktig fråga att utreda under planarbetet. Avståndet mellan Essingeleden och de planerade bostäderna är ungefär 60-70 meter. Tidigare riskanalyser har visat att risknivån närmast Essingeleden är så hög att åtgärder för att minska riskerna från vägen varit nödvändiga. Där bostäderna planeras är risknivån lägre. Det finns också större möjligheter att genomföra åtgärder eftersom nybyggnation föreslås att ske.

Planförslaget

Förslaget ligger till grund för detaljplanen

Förslaget består av tre byggnadskroppar som utvecklas på olika sätt. En del är nyligen upprustad och föreslås vara kvar i nuvarande skick. I andra delar föreslås rivning, nybyggnad samt påbyggnad av befintlig bebyggelse. Förslaget redovisas nedan med enkla volymer. Under planarbetets gång kommer ett mer bearbetat förslag tas fram.

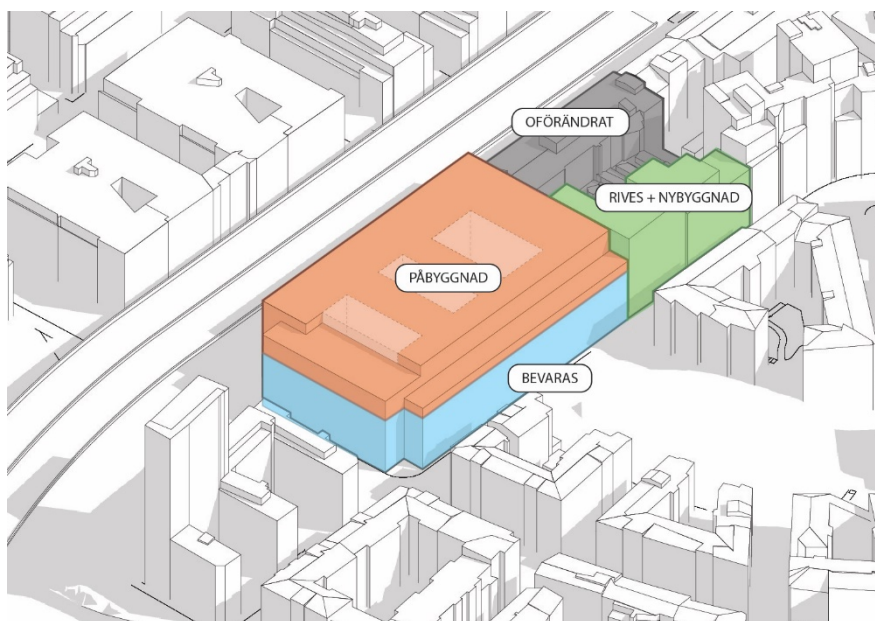


Illustration över förslaget olika delar. (Wingårdh arkitektkontor)

Byggnaden på Paradiset 23 som ligger närmast Essingeleden (grå i bilden ovan) bevaras i nuvarande utförande, men användningen i detaljplanen ändras från industri till kontor med centrumändamål i bottenvåning. Gångkopplingen som finns genom byggnaden idag kommer finnas kvar och utvecklas.



Bilder som visar befintlig gård och kontorslokalerna inom Paradiset 23 som kommer bevaras samt gångkopplingen genom kvarteret. (Ettelva arkitekter)

Byggnaden på Paradiset 23 som ligger närmast Nordenflychtsvägen (grön i bilden ovan) föreslås rivas och ersättas med en ny byggnad för bostäder. Förslaget innehåller cirka 70 bostäder. En bostadsgård anordnas ovanpå befintligt garage mellan bostäderna och kontorsbyggnaderna. Användningen ändras till bostäder med centrumändamål i bottenplan.

Befintlig byggnad är i ett tekniskt dåligt skick, har fuktskador och fasaden är angripen av slemsvamp. För att sanera byggnaden från svampen skulle hela fasaden behöva plockas ned. Även om omfattande renoveringar skulle göras, är byggnadens utformning sådan att det är svår att inrymma andra verksamheter i lokalerna. Befintliga rumshöjden variera men ligger under vad som behövs för ett modernt kontorshus och även för bostäder. För att utreda byggnadens kulturvärde har ett PM gällande kulturmiljö har tagits fram. Slutsatsen är att det inte finns starka kulturhistoriska skäl till bevarande av byggnaden.

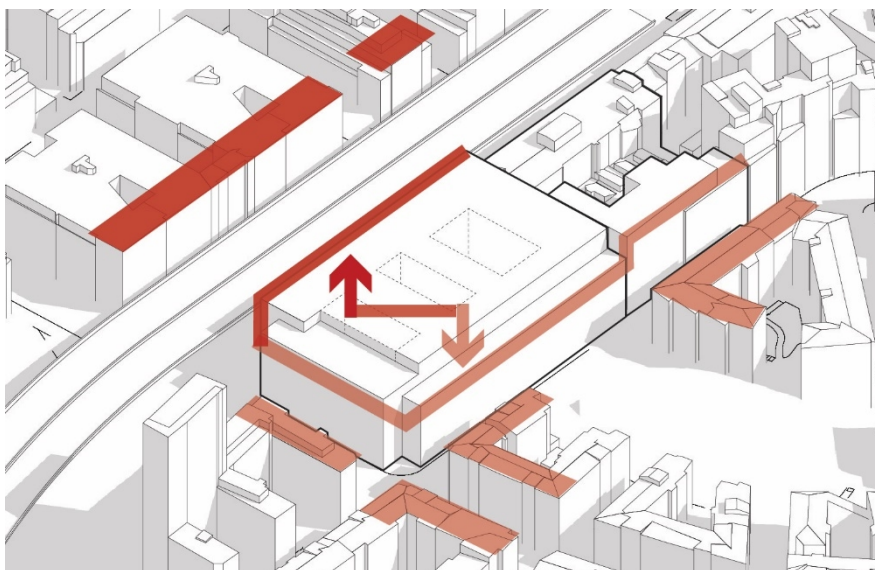


Bilder på byggnad som föreslås rivas. Tv. Från Nordenflychtsvägen th. från gårdssidan. (Tyréns)

Befintlig byggnad på Paradiset 27 (blå i bilden på sida 7) bevaras till största del. Takvåningen rivs för att göra plats för påbyggnad i olika våningshöjder, cirka 2 våningar, beroende på förhållandet till Essingeleden eller lokalgatan (röd i bilden på sida 7). De två gårdarna som finns idag byggs in i glas och blir samlande rum som förbinder de olika byggnadsdelarna. Entréplanet öppnas upp och konverteras till lokaler och entréer mot samtliga gator. Gångstråk genom kvarteret skapas. Last- och logistikfunktioner flyttas från Nordenflychtsvägen till Strandbergsgatan. Användningen i detaljplanen ändras från industri till kontor och centrumändamål i bottenplan.

Arkitektonisk idé

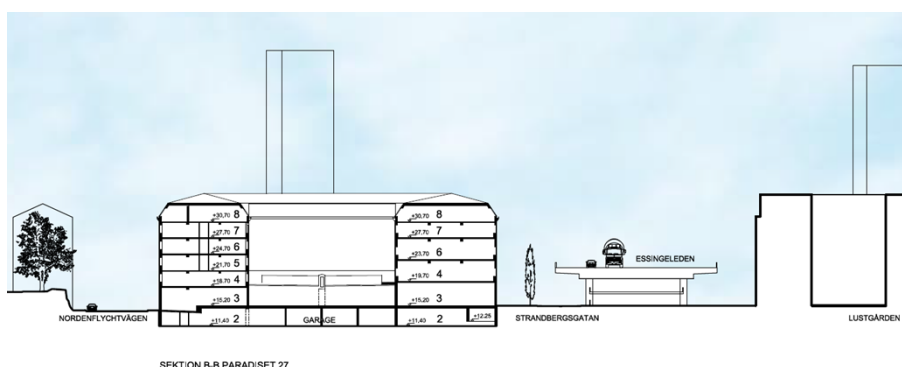
Förslaget bygger vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande bebyggelseskala samt de olika stadsrummens karaktär. Målet är att skapa större arkitektonisk variation inom fastigheterna, mer ändamålsenliga lokaler och bättre kontakt med omgivande stadsmiljö. De störningar som Essingeleden ger kommer att påverka byggnadernas gestaltning. Att på ett kreativt sätt infoga de åtgärder som krävs i byggnadernas utformning kommer vara viktigt i det fortsatta arbetet.



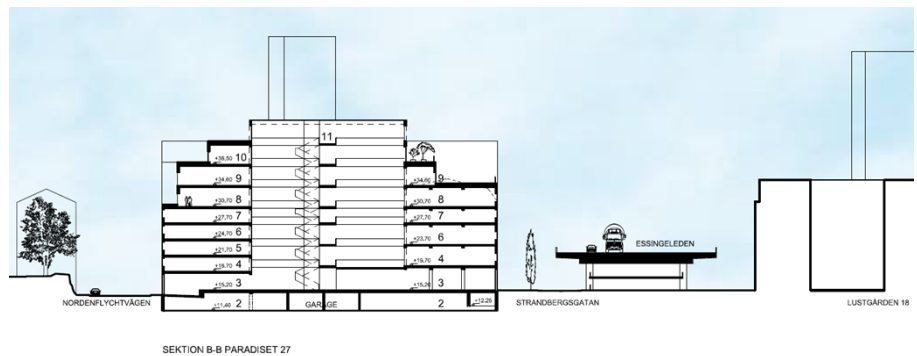
Principskiss för byggnadshöjder (Wingårdh arkitektkontor)

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

Kvarterets nuvarande horisontella uttryck ska kompletteras av indrag och trappningar i påbyggnaden. En medveten och tydlig trappning i bebyggelsen behövs för att kunna säkerställa viktiga förutsättningar för en god stadsbild, solljus och levande gaturum. Under planprocessen kommer volymerna att bearbetas avseende detta. Solstudier kommer tas fram för att förslaget ska kunna utformas så att påverkan på omgivande gator, parker och bebyggelse ska bli så liten som möjligt.



Sektion genom kvarteret, befintliga byggnader.



Sektion genom kvarteret, föreslagen bebyggelse. (Wingårdh arkitektkontor)

Gemensamt för hela förslaget är att bottenvåningarna får en större öppenhet i gatuplan och att kopplingar genom kvarteret förbättras. Inlastning flyttas från Nordenflychtsvägen till Strandbergsgatan för att få en lugnare stadsmiljö längs Nordenflychtsvägen.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Förslaget bidrar till fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

En socialt sammanhållen stad

Förslaget bidrar till en blandad stadsmiljö med kontor och bostäder inom samma kvarter. Nordenflychtsvägen kommer få en annan gatumiljö när bottenvåningarna öppnas upp och det kommer finnas fler möjligheter att röra sig genom kvarteret

Trygghet

Essingeleden är en barriär genom stadsdelen. Det upphöjda läget skapar miljöer under vägen som kan upplevas som otrygga.



Bild från Brovaktarparken som visar Strandbergsgatan och miljön under Essingeleden. (Ettelva Arkitekter)

Idag har bebyggelsen i kvarteret relativt slutna bottenvåningar som kan bidra till upplevelsen av otrygghet. Förändringarna av bottenvåningarnas utformning och användning kan bidra till ett mer

levande gaturum som tillsammans förbättrade kopplingar genom kvarteret kan öka tryggheten på omgivande gator.

Jämställdhet

Nya tillskott av bostäder och arbetsplatser i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö, då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Viktigt är att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en ökad trygghet för dess brukare.

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

Flera byggnader i kvarteret kommer att bevaras och utvecklas, men en av byggnaderna som är gulklassad föreslås rivas. Möjligheten att bevara bygganden har utretts, men den sammanvägda bedömningen är att det inte är ekonomiskt försvarbart att behålla den.

Arkitektur och gestaltning

Påbyggnaden av Paradiset 27 kommer att få en synlig plats i stadsbilden, framför allt för dem som färdas på Essingeleden. Påverkan på stadens siluett är en fråga att bevaka under kommande planprocess liksom skuggverkan och mikroklimat. Omdaningen av de befintliga byggnaderna kommer få störst påverkan på den lokala stadsmiljön. Genom att öppna upp ett slutet kvarter och skapa ett bra möte mellan verksamheter och bostäder kan projektet bidra till en mer levande gatumiljö.

Trafik och mobilitet

Det finns god tillgång till kollektivtrafik inom området, men området är även lättillgängligt med bil. Det finns flera våningar med parkering inom kvarteret som kommer att täcka parkeringsbehovet. Inlastning och logistik inom fastigheten ändras och koncentreras vid Strandbergsgatan.

Grön och vattennära stad

All mark inom planområdet är bebyggd idag och kommer fortsätta vara det. I detaljplanen ska fördröjningsåtgärder utredas genom exempelvis gröna tak.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i ett utsatt läge nära Essingeleden. Under det fortsatta planarbetet kommer risk från transporter av farligt gods, buller och luftkvalitet utredas.

Planprocess

Process

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

Undersökning om 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

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	mars 2022
Samråd	januari 2023
Ställningstagande efter samråd	maj 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	juni 2024

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Genom planförslaget finns det möjlighet att skapa nya ytor för kontor och bostäder i ett attraktivt läge och samtidigt bidra med stadskvaliteter i gatunivå, något som stadsbyggnadskontoret ser positivt på. Planområdet är utsatt för påverkan från buller, risk och luftföroreningar från Essingeleden. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att med rätt åtgärder och utformning kan förslaget klara de utmaningar som platsens läge skapar.

En byggnad som är gulklassad enligt Stadsmuseets kvalificering föreslås rivas och ersätta med en bostadsbyggnad. Utifrån de utredningar som har tagit fram gör stadsbyggnadskontoret

bedömningen att det är möjligt att inom ramen för kommande samråd pröva en rivning av byggnaden samt att ställa denna konsekvens mot det faktum att bostäder kan tillskapas och en mer blandad stadsmiljö kan uppnås.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en påbyggnad av kvarteret. Omfattning och utformning av påbyggnaden kommer att utredas så att den får en skala och gestaltning som anpassas till närområdet och blir ett positivt tillskott till stadsbilden. En utveckling i området kan bidra till mer attraktiva och trygga offentliga rum, bl.a. genom att bebyggelsen utformas för att främja levande och attraktiva bottenvåningar. Möjligheter finns att bättre länka samman området till omgivningen sett till struktur, form och funktion.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

SLUT