

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-50809021**Till**  
Norra innerstadens stadsdelsnämnd  
2025-11-20

## **Planärende på samråd – Fastigheten Fanan 18**

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr SBK 2024-08724

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

### **Sammanfattning**

Planförslaget för fastigheten Fanan 18 syftar till att möjliggöra en utveckling av kvarteret genom påbyggnader och ändrad användning för att tillföra fler bostäder och skapa ett mer levande gaturum. Fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm och omges av Narvavägen i väster, Banérgatan i öster samt Linnégatan i söder. Sammanfattningsvis syftar planen till att stärka stadens bostadsutbud och levande stadsmiljö, samtidigt som den tar hänsyn till den befintliga arkitekturen, stadens kulturhistoriska värden och platsens karaktär.

Förvaltningen har inga synpunkter på förslaget, utan anser att det är positivt med tillskott av bostäder i detta centrala läge, vilket också är i enlighet med översiktsplanen. Förvaltningens välkomnar tillskapandet av nya lokalytor i bottenvåningen, vilket kan bidra till en mer levande stadsmiljö, samt den förbättrade dagvattenhanteringen inom fastigheten som förslaget innebär.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norra innerstadens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Fanan 18. Eventuella synpunkter på förslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret den 24 november 2025.

### **Ärendet**

#### **Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en komplettering av den

befintliga bebyggelsen för bostäder genom indragen påbyggnad på tak och påbyggnad på lågdelen mellan två hörnhus. Därtill syftar planen till att omvandla det befintliga kontorshuset till bostäder. Planen syftar också till att införa bestämmelse för rivningsförbud för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden. Fastigheten utgör en del av en helhetsmiljö med höga kulturmiljövärden i Stockholms innerstad, där samspel mellan byggnader, kvartersstruktur och gaturum är avgörande för områdets karaktär.

Med hänsyn till 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) bedöms det särskilt viktigt att bevara befintlig bebyggelse som en del av den sammanhängande stadsbilden och den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Planen syftar även till att skapa ett mer levande och inbjudande gaturum genom att tillföra större fönsterpartier i bottenvåningen och förbättra lokalernas användbarhet för centrumändamål.

#### Planens huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheten Fanan 18 med en yta om 1200 kvadratmeter. Fastigheten är belägen i stadsdelen Östermalm och omges av Narvavägen i väster, Banérgatan i öster samt Linnégatan i söder. I norr gränsar planområdet till fastigheterna Fanan 17 och 19, vilka är bebyggda med bostäder.

Förslaget möjliggör bostäder genom påbyggnation på tak och lågdelen samt omvandling av kontor till bostäder. Planförslaget föreslås tillskapa cirka 35 nya bostäder samt nya lokalytor i bottenvåningen.



*Illustrationsplan över planförslaget och planområde som markeras med röd linje.  
Bild: Nordisk kombination arkitekter.*



*Bilden visar planförslaget med påbyggnad. Bild: Nordisk kombination arkitekter.*

### **Kvartersmark**

Detaljplanen medger bostäder (B) inom hela fastigheten Fanan 18, samtidigt som möjligheten att inrymma kontor (K) bevaras i den västra högdelen, där kontorsverksamhet bedrivs idag. I bottenvåningen medges även centrumverksamhet (C). Planförslaget möjliggör därmed en flexibel användning av byggnaden över tid, där kontorsytor successivt kan omvandlas till bostäder.

Förslaget innebär även en påbyggnad i två delar, där länkbyggnaden i kvarterets mitt föreslås byggas på med tre nya våningsplan i liv med befintlig fasad. Den är idag indragen cirka två meter i förhållande till hörnhusen. På denna del föreslås spanska balkonger som kragar ut maximalt 0,5 meters från fasad. En takskärm på den översta våningen föreslås för att markera tilläggets avslut och skapa bättre boendekvaliteter. Balkonger föreslås utformas med infärgade stålräcken som harmoniserar med fasadens kulör och i linje med de befintliga räcken mot Banérgatan.

En ny entré mot Linnégatan och mer uppglasad bottenvåning föreslås för att öka möjligheten att aktivera gaturummet både under dag- och kvällstid samt skapa större visuell kontakt mellan inne och ute. Detta bidrar till en ökad upplevd trygghet. Förändringen ska ske med varsamhet, där det kopparlistverket och den ursprungliga polerade röda graniten i fasaden bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Planförslaget innebär att den upphöjda gården även används som entré för nya bostäder samtidigt som gårdens ursprungliga struktur och karaktär bevaras. Planteringar och ytskikt ses över med varsamhet för att både förstärka de befintliga kvaliteterna och möta

nya behov.

För att komplettera utemiljöerna föreslås dessutom en gemensam takterrass ovan påbyggnaden på länkbyggnaden som nås via östra högdelen. Denna yta kan fungera som ett alternativt vistelserum för boende och ökar tillgången till solljus, särskilt under för- och eftersäsong, när innergården i större utsträckning skuggas.

Inom fastigheten finns idag en förskoleverksamhet i bottenvåningen. Med hänsyn till begränsad tillgång till utemiljö bedöms platsen inte vara långsiktigt lämplig för förskola. Verksamheten har dock ett permanent bygglov och tillåts därför vara kvar, under förutsättning att lokalerna inte utökas. Förskola som användning regleras inte i detaljplanen.

### **Befintligt**

Inom planområdet ligger en befintlig byggnad med två högdelar med åtta våningar och en länkbyggnad med två våningar. Husets fasad är uppförd i brun terrasitputs med en sockelvåning som är utförd i röd polerad röd granit som avslutas med ett tydligt horisontellt listverk i grönoxiderad koppar. Taket och detaljer i fasaden är utförda i korrugerad plåt av koppar.



*Befintligt hus mot Linnégatan sett från allén på Narvavägen. Bild: Eklund Heritage.*

I samband med att påbyggnaden genomförs föreslås även vissa förändringar i den befintliga byggnadskroppen, bland annat uppgraderas ett av trapphusen till brandskyddsstandard (TR2). De befintliga fasaderna föreslås rustas upp och målas om, där den ursprungliga sandfärgen med bruna toner bevaras. Mot Banérgatan finns franska balkonger med räcke i fyrkantsstål.

Byggnaden har flera karaktäristiska arkitektoniska element som bidrar till dess uttryck. Mot Banérgatan finns ett vertikalt burspråk klätt i korrugerad kopparplåt, vilket utgör ett tydligt gestaltungsgrepp från byggnadens ursprungstid. Detta burspråk bevaras i sin helhet. Även den markerade takfoten i grönoxiderad koppar utgör en viktig del av byggnadens karaktär och stadsbild. Takfoten bibehålls i sitt ursprungliga skick och integreras som en central del i den arkitektoniska helheten även efter påbyggnad.

### Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 14 oktober – 24 november 2025

Granskning september – oktober 2026

Antagande december 2026

Laga kraft, tidigast december 2026

### Planeringsförutsättningar

#### Kommunala

##### *Detaljplan*

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

##### *Planbesked*

Stadsbyggnadskontoret gav 20 december 2021 positivt planbesked för planändring av Fanan 18 i stadsdelen Östermalm.

##### *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.

##### *Byggnadsordningen*

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.

#### Riksintressen

##### *Kulturmiljövård*

Fastigheten Fanan 18 ligger inom riksintresseområde för

Stockholms innerstad med Djurgården, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården, (3 kap 6§ miljöbalken). Uttryck för riksintresset är bland annat det sena 1800-talets stadsbyggande med esplanadsystem och gator av olika bredd och karaktär.

### Stadsmuseets klassificering

Fastigheten Fanan 18 är i Stadsmuseets klassificeringskarta streckad vilket innebär att fastigheten ännu inte är klassificerad. Även om Stadsmuseet ännu inte tagit ställning till dessa värden, tillskrivs byggnaden ett påtagligt kulturhistoriskt värde genom sin arkitektoniska kvalitet, välbevarade detaljer och sin representativitet för en epok av Stockholms innerstadsomvandling.

### Sociala förhållanden

De sociala förhållandena inom planområdet relaterar främst till hur den befintliga byggnaden används. Byggnaden inrymmer idag kontorsverksamhet, en förskola samt ett mindre antal bostäder. Lokalerna används delvis, och vissa delar står för närvarande tomma. Fastigheten är centralt belägen med god tillgång till service, kollektivtrafik och rekreativa miljöer, vilket skapar goda förutsättningar för boende, arbete och verksamheter.

Genom planförslaget föreslås bottenvåningen öppnas upp med större fönsteröppningar och nya entréer, vilket bidrar till ett mer levande, tillgängligt och tryggt stadsliv, särskilt längs Linnégatan. Detta förväntas även stimulera lokala verksamheter och öka det sociala samspelet i området.

Planförslaget innebär en omvandling från kontor till bostäder, vilket ger förutsättningar för att fler ska kunna bo i området. Ambitionen är att möjliggöra en blandning av bostäder i olika storlekar, med särskilt fokus på större lägenheter som kan attrahera barnfamiljer. En variation av bostadstyper bidrar till social hållbarhet och ökar möjligheten för olika hushållstyper att etablera sig i området, vilket stärker den sociala mångfalden. En konsekvens av ombyggnation och renovering kan vara att hyror och boendekostnader i fastigheten ökar. Detta riskerar att påverka tillgängligheten för vissa grupper, särskilt hushåll med lägre inkomster.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget bidra positivt till den sociala utvecklingen genom att aktivera gaturummet, tillföra fler bostäder i ett centralt läge och skapa bättre förutsättningar för social blandning och trygghet i stadsdelen.

### Miljö

### Dagvatten

Planförslaget innebär att dagvattenhanteringen inom planområdet

förbättras genom flera åtgärder. På den upphöjda innergården planeras ytor med genomsläppliga beläggningar och planteringar som bidrar till fördröjning och viss infiltration av regnvatten. Även takytor ska, i möjlig utsträckning, förses med fördröjningsmagasin eller gröna inslag som kan bidra till minskad avrinning.

Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna ska i första hand omhändertas inom fastigheten genom lokalt omhändertagande (LOD), främst via innergård och tak. Överskottsvatten leds därefter kontrollerat till det befintliga ledningsnätet i omkringliggande gator, som till stor del är ett kombinerat avloppssystem. Vid val av material i nya byggnadsdelar och ytskikt ska särskild hänsyn tas till att dagvattnet inte förorenas med tungmetaller eller andra miljöfarliga ämnen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen har inga synpunkter på förslaget, utan anser att det är positivt med tillskott av bostäder i detta centrala läge, vilket också är i enlighet med översiktsplanen. Den befintliga förskolan i fastigheten är fristående och förvaltningen håller med stadsbyggnadskontoret om att denna verksamhet inte bör utökas med tanke på den begränsade utemiljön.

Förvaltningens välkomnar tillskapandet av nya lokalytor i bottenvåningen, vilket kan bidra till en mer levande stadsmiljö samt den förbättrade dagvattenhanteringen inom fastigheten som förslaget innebär.

Förvaltningen föreslår att Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadsnämnden som svar på remissen.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin  
Avdelningschef  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                        | <b>Datum</b> |
|------------------------------------|--------------|
| Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör | 2025-11-05   |
| Karin Ekrin, Avdelningschef        | 2025-11-05   |