



Planbeskrivning för fastigheten Fanan 18 i stadsdelen Östermalm, Dnr 2024-08724



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. Förslaget omfattar en indragen takvåning på de två högdelarna och påbyggnad av tre våningar på den lägre länkbyggnaden. Kontorshuset föreslås omvandlas till bostäder, och planförslaget möjliggör totalt cirka 35 nya lägenheter i olika storlekar för att främja social blandning och barnvänligt boende.

Bottenvåningen föreslås öppnas upp med större fönsterpartier och ges utrymme för centrumverksamhet i syfte att aktivera gaturummet längs Linnégatan. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden från 1960-talet bevaras i sin helhet, och tillkommande volymer och förändringar i fasaden utformas med stor varsamhet i material och detaljering. Den upphöjda innergården utvecklas och kompletteras, vilket förbättrar både vistelsekvaliteter och dagvattenhantering.

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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Tidplan

Samråd	14 oktober – 24 november 2025
Granskning	september – oktober 2026
Antagande	december 2026
Laga kraft, tidigast	december 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	6
Kvartersmark	8
Befintligt	13
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Användningsbestämmelser	15
Egenskapsbestämmelser	15
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Organisatoriska frågor	20
Kulturvärden	20
Planeringsunderlag	20
Utredningar	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala	21
Riksintressen	22
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken	22
Miljökvalitetsnormer	22
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	23
Geotekniska förhållanden	23
Kulturmiljö	23
Fysisk miljö	26
Sociala förhållanden	28
Teknik	28
Service	28
Trafik	28
Konsekvenser	29
Undersökning om betydande miljöpåverkan	29
Bostadsförsörjning	29
Miljö	29
Miljökvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	33
Social hållbarhet	34
Riksintresse	35
Trafik	35
Annat	36

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.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Fanan 18 i stadsdelen Östermalm, Stockholms stad, S-dp 2024–08724, är påbörjat enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 12 december 2024 § 10. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Golnaz Mirheidari.

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.

Genomförandetid

Planförslagets genomförandetid är fem år (60 månader) från det datum planen får laga kraft.

Arkitektonisk idé

Byggnaden har en framträdande placering mot det öppna stadsrummet vid Narvavägen, vilket ställer höga krav på gestaltningen av nya tillägg. Den arkitektoniska idén bygger på en tydlig kontrastverkan mellan de befintliga högdelarna och den lägre volymen i kvarterets mitt, samtidigt som kvartersbebyggelsens karaktär i stadsdelen värnas.

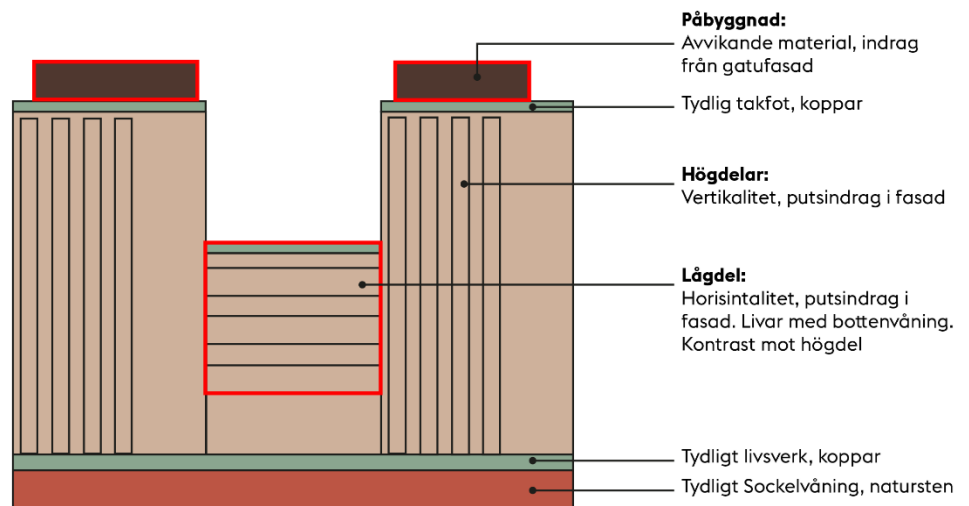
Högdelarna föreslås ges ett tydligt vertikalt uttryck, vilket förstärks genom byggnadsvolymernas proportioner, reliefverkan i fasaden samt tillägget av franska balkonger i vartannat fönsterfack. Denna rytmiska upprepning skapar en fasadharmoni som samspelar med den befintliga arkitekturen och förstärker det vertikala intrycket.

Lågdelen och dess påbyggnad utformas med en horisontell betoning, vilket tydliggörs genom den utformningen av utkragande balkonger. Denna kontrasterande gestaltning mellan hög- och lågdelen bidrar till en avläsbar struktur och bevarar den ursprungliga byggnadens tydliga volymuppdelning.

Påbyggnaden på lågdelen föreslås följa befintlig fasadlinje, vilket skapar ett fortsatt indrag i förhållande till hörnhusen som kragar ut över allmän plats. Detta indrag förstärker byggnadens befintliga struktur och hierarki, samt minskar upplevelsen av volym i gaturummet.

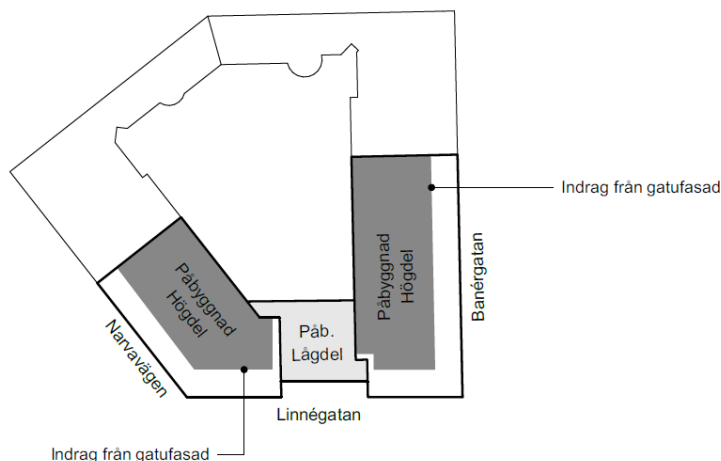


Exempel på föreslagna fasadmateri-
al:
föroxiderad kopparplåt i mörkbrun
kulör för takpåbyggnad samt
ljusbrun/beige genomfärgad terrasitputs
med glimmereffekt för övriga fasadytor.



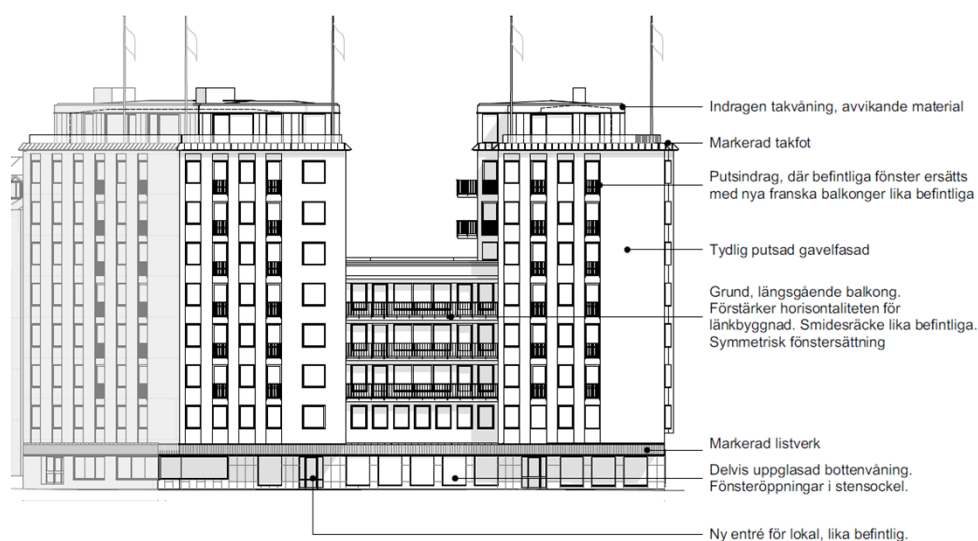
Bilden visar den arkitektoniska idén på ett schematiskt sätt. Påbyggnad markeras med röd linje. Bild: SBK med underlag från Nordisk kombination arkitekter.

På taket föreslås en påbyggnad med särskilda materialval och avvikande färg för att tydliggöra tillägget och låta det integreras med taklanskapet. Samtidigt ska den ursprungliga takfoten hållas synlig och avläsbar i stadsbilden. Därför hålls påbyggnaden indragen från samtliga gator för att minimera dess påverkan på stadsrummet och respektera omgivande siluett.



Bilden visar takpåbyggnadens indrag från gatufasader. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

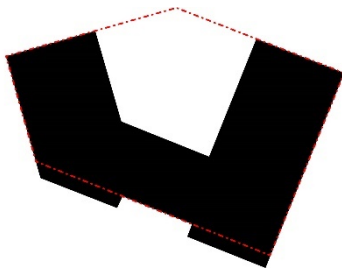
Stor varsamhet eftersträvas i materialval och detaljutformning. Karaktärsskapande fasadelement, kulörer och detaljer i den befintliga bebyggelsen ska tas till vara och integreras i helheten. Bottenvåningen ska utvecklas med större fönsteröppningar och lokaler mot gatorna i syfte att skapa ett mer öppet och aktivt gaturum. Förändringen sker med varsamhet och i anpassad omfattning, så att de arkitekturen som präglar byggnadens ursprungliga gestaltning inte förvanskas. Sockelvåningens karaktäristiska röda materialpalett bevaras, den polerade röda graniten bibehålls. Det horisontella bandet i koppar som tydligt markerar övergången mellan sockel och fasad föreslås kvarstå i sin ursprungliga form.



Bilden visar fasadelevation längs Linnégatan med förklarande text om gestaltungsprinciper. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

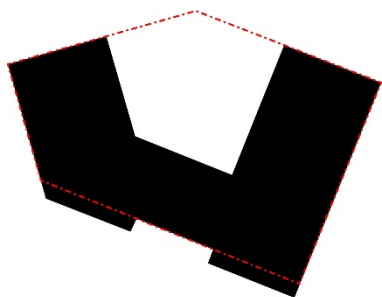
Kvartersmark

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.



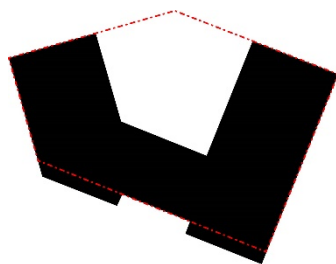
Perspektivbild på bebyggelsen sett från Narvavägen, se orienteringsbild till vänster. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

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 räckena mot Banérgatan.



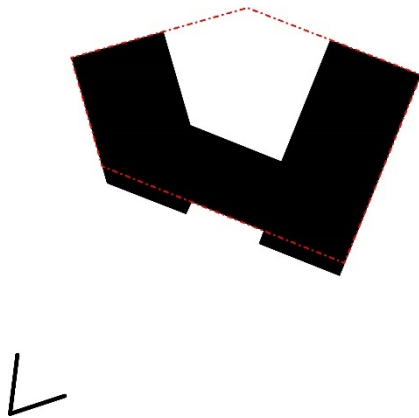
*Perspektivbild på bebyggelsen sett från sydväst, se orienteringsbild till vänster.
Bild: Nordisk kombination arkitekter.*

Takvåning ovan befintlig byggnad föreslås som ett indraget tillägg, placerat cirka tre meter innanför befintligt fasadliv mot gatan. Detta för att bevara befintligt uttryck i takfot. Det befintliga teknikrummet på taket ersätts med påbyggnaden. Tillägget ger möjlighet till takterrasser längs fasaden, vilket bidrar till att aktivera taklandskapet. Takvåningen ska utföras i brun plåt för att både tona ned volymen och tydliggöra dess karaktär som tillägg.



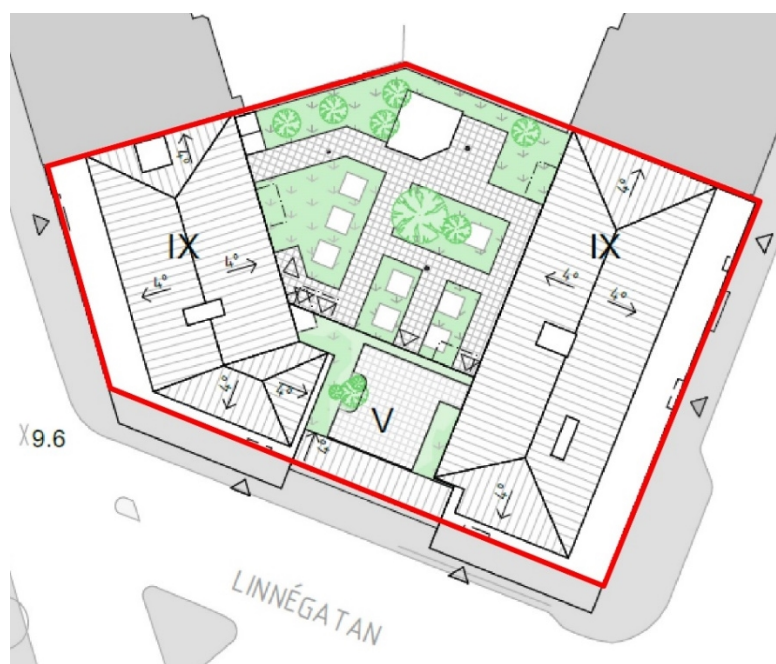
*Perspektivbild på bebyggelse sett från sydost. se orienteringsbild till vänster.
Bild: Nordisk kombination arkitekter.*

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.



Perspektivbild på bebyggelsen sett från allén på Narvavägen, se orienteringsbild till vänster Bild: Nordisk kombination arkitekter.

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.



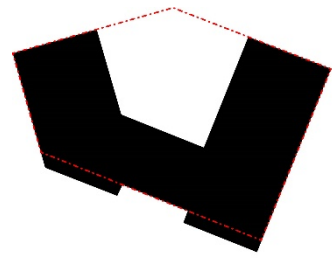
Illustrationsplan som visar gården och entréer till bostäder. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

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.



Sektion A-A från mittendelen av huset. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

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.



Perspektivbild på bebyggelsen sett från öster på Linnégatan, se orienteringsbild till vänster Bild: Nordisk kombination arkitekter.

Parkering och cykelparkering

Bilparkering för boende tillhandahålls i befintligt garage inom fastigheten, med totalt 34 parkeringsplatser, varav tre är dubbelplatser och en är reserverad för rörelsehindrade. Detta ger ett parkeringstal på 0,63 platser per lägenhet, vilket ligger inom ramen för stadens riktlinjer. För att förbättra nyttjandegraden föreslås att merparten av platserna blir oreserverade och kan samutnyttjas. Det finns även möjlighet till att teckna enbart natt- och helgparkering. Inga parkeringsplatser reserveras särskilt för verksamhetslokaler, vilket är i linje med stadens policy med hänsyn till områdets tillgång till kollektivtrafik.

Cykelparkering planeras med 140 platser, vilket motsvarar ca 2,5 cyklar per lägenhet. Cykelparkeringsplatserna fördelade i tre cykelrum på två källarplan. Platserna utformas med både golv- och vägghängda ställ, och kompletteras med parkering nära entréer.

Planförslaget bedöms hantera parkering för både cykel och bil på ett yteffektivt och hållbart sätt.



Bilden visar planlösningar för källarplanerna och placering av cykelrum. Bild: Nordisk kombination arkitekter.

Räddningstjänst

Räddningsfordon bedöms kunna ställas upp på den reserverade platsen på Banérgatan.



Uppställningsplats för brandbil markerad med rosa. Bild: Nordisk Kombination Arkitekter.

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.

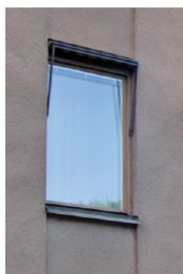


Befintligt hus mot Linnégatan sett från allén på Narvavägen. Bild: Eklund Heritage.

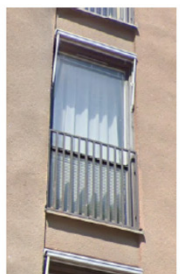
I samband med att påbyggnaden genomförs föreslås även vissa förändringar i den befintliga byggnadskroppen, bland annat uppgraderas ett av trapphusen till brandskyddsstandard (TR2).

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.



Träfönster med tunna fallarmsmarkiser av mörk metall. Indragen relief.



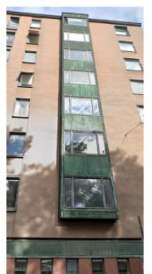
Inåtgående fönsterdörr med räcke av fyrkantsstål. Infälld i nisch samt infästning i karm.



Tydlig och karaktäristisk takfot i oxiderad koppar.



Sockelväning i släthuggen, polerad natursten. Horisontellt listverk av koppar.



Vertikalt burspråk, klädd i korrugerad plåt av koppar. Mot Banérgatan.

Bilder som visar detaljer i den befintliga delen av byggnaden. Bilder: Nordisk kombination arkitekter.



Befintligt hus mot Banérgatan sett från korsningen Banérgatan/Linnégatan. Bild: Stadsbyggnadskontoret.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

GATA [Gata]

Bekräftat befintlig användning.

B [Bostäder]

Möjliggöra nya bostäder i ett centralt läge med goda boendekvaliteter.

K [Kontor]

Möjliggöra fortsatt användning som kontor.

C [Centrum]

Möjliggöra lokaler för centrumändamål.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Ringmark: Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark. Byggnadsverk tillåts under mark.

Bestämmelsen bekräftar befintligt garage och möjliggör en bostadsgård ovanpå det.

Byggnaders användning

[Bottenvåning får endast användas till centrumändamål och entréer]

Säkerställer att lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåningen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ [Högsta nockhöjd är 38.8 meter över angivet nollplan]

Säkerställa en högsta nockhöjd för bebyggelsen som anses vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbild. Mindre tekniska installationer, såsom ventilationshuvar, tillåts överskrida nockhöjden under förutsättning att de placeras och utformas så att de inte är synliga från omkringliggande gator eller från innergården. Detta ger teknisk flexibilitet utan att påverka stadsbilden negativt.

h₂ [Totalhöjden ska vara 26.8 meter över angivet nollplan]

Säkerställa en högsta totalhöjd för bebyggelsen som anses vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbild.

h₃ [Högsta nockhöjd är 35.6 meter över angivet nollplan]

Säkerställa en högsta nockhöjd för den befintliga delen av bebyggelsen.

h₄ [högsta bjälklagshöjd för planterbart bjälklag är 14.0 meter över angivet nollplan]

Säkerställer en högsta tillåten höjd för garagedelen.

Rivningsförbud

[Byggnad får inte rivas, förutom delar ovan +35.0 meter över nollplanet]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den befintliga byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden bevaras genom att förhindra rivning av dess huvudvolym. Samtidigt möjliggörs förändringar i form av takpåbyggnad ovan angiven höjd, vilket ger utrymme för utveckling utan att förvanska byggnadens ursprungliga gestaltning. 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.

Takvinkel

o₁ [Största takvinkel är 4 grader]

Säkerställer att påbyggnaden ges en takutformning med platt tak och att bevara den befintliga takutformningen.

o₂ [Största takvinkel är 6 grader]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att påbyggnaden ges en låg taklutning i linje med byggnadens befintliga platta tak, och därmed bevara dess övergripande arkitektoniska uttryck. Den föreslagna takvinkeln möjliggör dessutom återanvändning av befintligt takmaterial, vilket är positivt ur både gestaltungs- och hållbarhetssynpunkt.

Utformning

f₁ [Balkonger får kraga ut maximalt 0,5 meter från fasadliv mot gata]

Begränsar utkragande av balkonger från bebyggelsefasad. Detta för att minimera upplevelsen av volymen och stärka idén om att lågdelen ska vara indragen.

f₂ [Fasad ska utföras i puts i sandfärg med bruna toner]

Bestämmelsen syftar till att bevara befintlig fasadgestaltning och material.

f₃ [Översta våningens fasad ska utföras i mörkbrun plåt]

Bestämmelsen syftar till att tydligt särskilja det nya taktillägget från den ursprungliga byggnaden genom material- och kulörval, så att tillägget framstår som ett samtida tillägg och inte sammanblandas med befintlig bebyggelse.

f₄ [Byggnad får kraga ut maximalt 2.0 meter över allmän plats mot Linnégatan med en minsta frihöjd om 3.0 meter över marknivå]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa den befintliga bebyggelsen är planenligt.

f₅ [Minst 30% av takytan ska vara vegetationsklädd]

Bestämmelsen syftar till att bidra till grönnare takyta på takterrassen. Detta syftar även till att möjliggöra åtgärder för dagvatten.

[Tekniska utrymmen såsom fläktrum och hisstopp ska inrymmas inom påbyggnad på tak och får inte överstiga högsta angivnanockhöjd]

Syftet med bestämmelsen är att begränsa visuell påverkan av tekniska utrymmen på tak.

[Bottenvåning ska mot gata utformas med klarglas i fönster och dörrpartier till minst 55 % av fasadlängd samt ha en bröstning om maximalt 0,5 meter]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög grad av transparens i bottenvåningens lokal mot gata för att bidra till ett mer levande och öppet gaturum.

[Utkragande balkonger tillåts inte, om inget annat anges]

Bestämmelsen syftar till att begränsa påverkan på stadsbilden.

[Utkragande balkonger får inte glasas in]

Bestämmelsen syftar till att undvika ökad volymbildning samt att säkerställa en enhetlig gestaltning i linje med stadsdelens befintliga karaktär.

[Balkongräcke ska utformas likt befintliga räcken med samma detaljer avseende material, färg och höjd]

Syftar till att säkerställa en enhetlig och sammanhållen gestaltning mellan befintlig bebyggelse och befintliga detaljer såsom balkongräcke i den befintliga bostadsdelen mot Banérgatan och nya tillägg.

Varsamhet

k₁ [Ändringar i befintlig fasad ska utföras med material och i utförande som överensstämmer med byggnadens ursprungliga gestaltning. Bottenvåningens stenfasad i polerad röd granit ska bevaras men ska öppnas upp mot gata med minst 55 % av fasadlängden. Takfot och det horisontella listverket vid bottenvåning ska bibehållas till sin utformning och utföras i befintligt koppar i enlighet med befintligt utförande. Befintligt balkongräcke mot Banérgatan ska bibehållas till sin utformning och material.]

Bestämmelsen syftar till att skydda och bevara byggnadens kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla fasadkvaliteter bevaras. Genom krav på ursprungligt material och utförande värnas helhetsintrycket och den tidstypiska gestaltningen. Att öppna upp bottenvåningen mot gatan stärker gaturummet och bidrar till förbättrat stadsliv, samtidigt som kravet på bevarande av stenfasad, balkongräcken, takfot och kopparlistverk säkerställer att de karaktärsskapande elementen inte förvanskas.

k₂ [Burspråk mot Banérgatan ska bibehållas till sin utformning i form, indelning och proportion.]

Syftet med bestämmelsen är att bekräfta det befintliga burspråket mot Banérgatan.

k₃ [Gårdsutformningen ska bevaras till sin karaktär och struktur. Befintlig gestaltning med upphöjd bjälklagsgård, planteringsytor, markbeläggning och takljusinsläpp ska i huvudsak bibehållas.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att innergårdens ursprungliga utformning och karaktär bevaras.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Fanan 18 vilket ägs i sin helhet av Green Group AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl. 5862 helt upphör att gälla inom planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Fastigheten kan ansluta till det befintliga ledningsnätet för den tekniska försörjningen. Det gäller vatten, avlopp, dagvatten, el, tele, fjärrvärme.

Utbyggnad allmän plats

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet för dricksvatten och spillvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplan.

Ersättningsanspråk

Avtal kommer att upprättas där fastighetsägaren avstår från ersättningskrav med anledning av bestämmelsen om rivningsförbud. Avtalet ska upprättas innan detaljplanen går till antagande.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som krävs upprättas mellan staden och berörda parter.

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

Kulturvärden

Rivningsförbud

Huvudbyggnaden inom fastigheten Fanan 18 som avgränsas av Linnégatan, Narvavägen och Banérgatan får inte rivas.

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Antikvarisk konsekvensanalys (Eklund Heritage, 2025)*
- *Bullerutredning (Sound view instruments, 2025)*
- *Dagvattenutredning (Envigo, 2025)*
- *Kulturmiljöutredning (Eklund Heritage, 2025)*
- *Mobilitets PM (Nordisk kombination arkitekter, 2025)*
- *Dagsljusstudie (Tyréns, 2025)*
- *Tekniskt utlåtande (BLG, 2025)*

Övrigt underlag

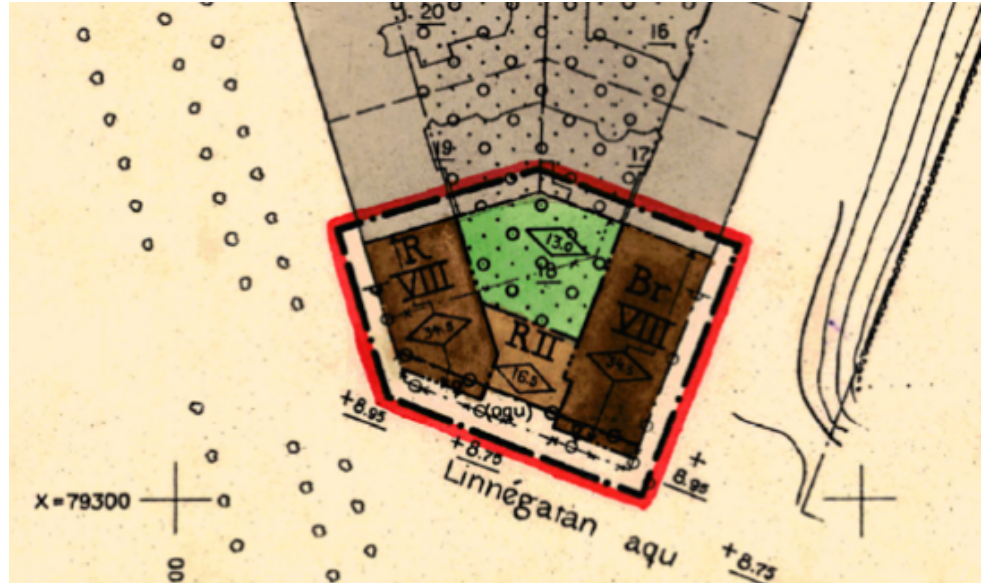
- *Sol- och skuggstudie (Nordisk kombination arkitekter, 2025)*

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

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



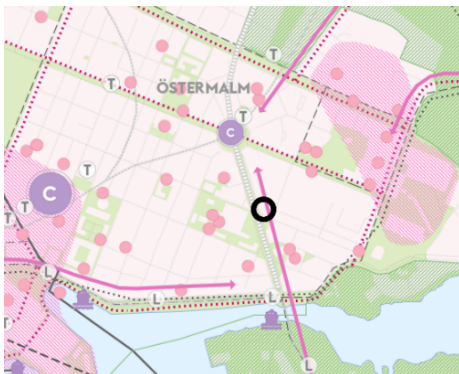
Bilden visar gällande detaljplanen.

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.



Karta över Östermalms utvecklingsmöjligheter Översiktsplan för Stockholm 2018. Planområdet är ungefärligt markerat med svart linje.

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.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2024 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbetet.

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.

Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (kontrollerat oktober 2025) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna som ska uppnås för Strömmen är otillfredsställande ekologisk status senast 2039 och god kemisk ytvattenstatus senast 2027.

Dagvatten från planområdet leds idag i huvudsak till det kombinerade avloppsledningssystemet i omkringliggande gator. Avrinningen sker från hårdgjorda ytor som tak, innergård och trottoarer, utan fördröjning eller rening inom fastigheten. Vattnet leds vidare till Henriksdals avloppsreningsverk och därefter ut i Strömmen.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Planområdet är beläget i ett tätbebyggt innerstadsområde och domineras idag av hårdgjorda ytor, såsom koppartak och betongplattor. Dagvattnet från fastigheten leds i huvudsak via ledningar till recipienten Strömmen, antingen direkt eller via Henriksdals reningsverk. Marken utgörs av urberg med låg genomsläpplighet, vilket begränsar möjligheten till naturlig infiltration. Inom fastigheten finns även en upphöjd innergård utan

naturliga avledningsvägar för dagvatten, vilket medför en viss översvämningsrisk vid kraftiga regn.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger i ett centralt stadsområde och omges av tre större gator: Narvavägen, Banérgatan och Linnégatan. Den dominerande bullerkällan är vägtrafik. Enligt utförd bullerutredning uppgår den ekvivalenta ljudnivån vid befintlig bebyggelses fasader till mellan cirka 53–60 dBA, vilket ligger inom gällande riktvärden för bostadsbebyggelse.

Innergården är skyddad från omgivande trafik och fungerar som en tyst sida. Ljudnivåerna där understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, vilket uppfyller riktvärden för både uteplats och skolgård. Gården används idag bland annat för förskoleverksamhet.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns en begränsad översvämningsrisk i samband med kraftig nederbörd. Risken är främst kopplad till den upphöjda innergården, som saknar naturlig avledning. Vid intensivt regn kan det uppstå tillfällig uppdämning av dagvatten om flödet mot det kommunala ledningsnätet hindras. Marken inom fastigheten består huvudsakligen av berg med låg genomsläpplighet, vilket ytterligare begränsar möjligheten till naturlig infiltration.

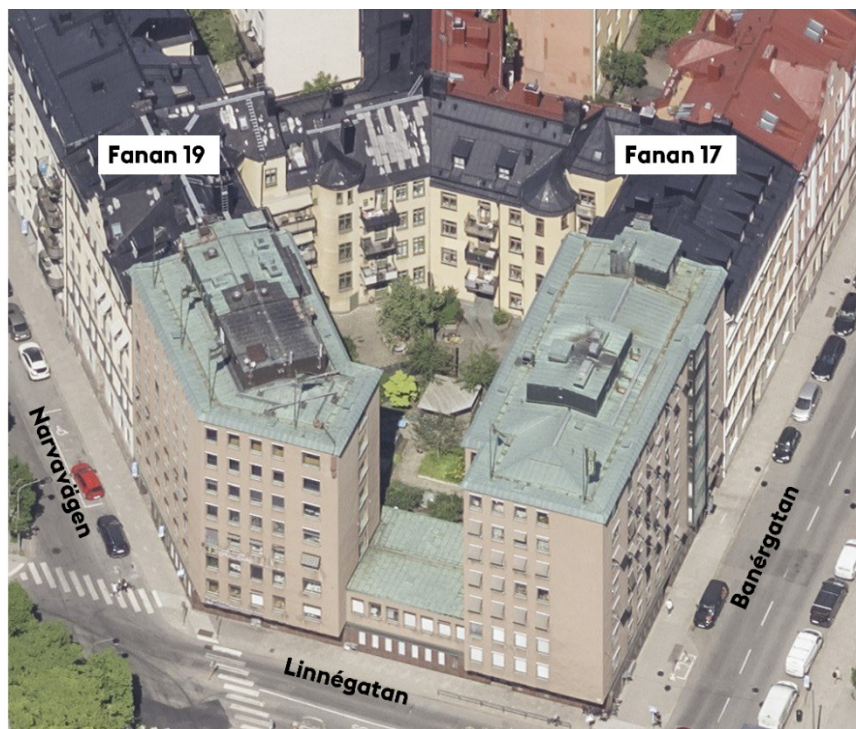
Geotekniska förhållanden

Byggnaden inom planområdet är uppförd med en platsgjuten betongstomme och grundlagd på plintar direkt på berg. Marken inom planområdet består huvudsakligen av urberg, vilket innebär mycket goda grundläggningsförhållanden med låg risk för sättningar, ras eller skred. Fastigheten har dubbla källarvåningar, där källargolvet ligger cirka fem meter under grundvattennivån. Källarkonstruktionen är utförd i vattentät betong.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, vilket motiveras av stadens unika stadsplanemönster, den välbevarade stenstadsmiljön och de många kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. Området kring Narvavägen, Banérgatan och Linnégatan är en del av den så kallade Villastaden och senare stenstaden, präglad av representativa byggnader från slutet av 1800-talet och tidigt 1900-tal. De angränsande fastigheterna Fanan 17 och Fanan 19 uppfördes under 1890-talet.

Fanan 18 uppfördes 1961–63 efter ritningar av arkitekt Sture Frölén, i samband med den modernistiska stadsomvandling som präglade 1950- och 1960-talets innerstad. Fastigheten får här ett visst samhällshistoriskt värde som en exponent för saneringen av stenstaden i mitten av 1900-talet. Byggnaden ersatte ett tidigare 1890-talshus och är ett exempel på efterkrigstidens rationella kontorsbebyggelse, där funktion prioriterades, samtidigt som fasaduttryck och material höll en hög standard. Byggnaden består av två högdelar om åtta våningar som är sammanlänkade med en tvärställd lågdelsvolym i två våningar. Kompositionen med höga hörnvolymer och indragen mittdel skapar en tydlig struktur och förstärker platsens exponering mot de tre gatorna.



Flygbild som visar fastigheter Fanan 17, 19 och planområdet.

Fasaderna är utförda i terrasitputs med koppardetaljer och smäckra fönsteromfattningar. Entrépartierna är påkostade och trapphusen har tidstypiska kvaliteter som naturstensgolv, glasparter och specialritade detaljer. Byggnadens förhållandevis slutna sockelvåning är klädd i polerad röd granit med smala, stående fönster tillhörande de kontorslokaler som ursprungligen fanns innanför. Byggnaden är till stor del välbevarad och speglar 1960-talets ambitioner att förena modernistisk funktionalitet med robusta och högkvalitativa material.



Bild till vänster visar Svenska Byggnadsentreprenörföreningens initialer graverat vid entrén till kontorsdelen. Mittenbilden visar bottenvåningen har smala, symmetriskt placerade fönster i trä. Bild till höger visar detaljbild på koppardetaljer och fasad med brun terrassitputs. Bild: Eklund Heritage.

Den upphöjda innergården inom Fanan 18 är en viktig del av fastighetens kulturmiljövärde. Gården är sannolikt formgiven av den välkände trädgårdsarkitekten Walter Bauer, vars skiss finns bevarad i det ursprungliga bygglovet från tidigt 1960-tal. Även om utförandet skiljer sig från den ursprungliga skissen, bär gården tydliga drag av Bauers formspråk och tidens omsorg om gemensamma vistelsemiljöer inom en tät urban kontext.



Bilder visar innergården och skissen som sannolikt ritad av Walter Bauer och finns med i det ursprungliga bygglovet. Bild: Eklund Heritage.

Gården är en bjälklagsgård ovan garage och lokaler, vilket påverkar dess utformning. Vegetationen består av lågväxande träd och planteringar i upphöjda planteringslådor. De hårdgjorda ytorna utgörs huvudsakligen av betongplattor med dansk sjösten, och gårdsytan rymmer både gångstråk och mindre umgängesytor. Ljusinsläpp till underliggande garage sker genom konkava överljusfönster, delvis försedda med koppardetaljer, som ytterligare förstärker gårdens tidstypiska karaktär.

Innergården nås från både kontors- och bostadsdelarnas invändiga trapphus och är ett viktigt komplement till bebyggelsen, som visar hur funktion och estetik samspelade i efterkrigstidens arkitektur.

Gården bidrar därmed både till fastighetens arkitektoniska helhet och dess kulturhistoriska värde.

I stadsbilden framstår Fanan 18 som en tydlig volym och en del av hörnsekvensen längs Narvavägen och Linnégatan. Byggnadens form och indragna partier bidrar till kvarterets variation och är en modernare inslag till området i stort. Dess arkitektur visar på den tidens ambition att förena modernitet med omsorgsfulla detaljer och stadsmässighet. I den fortsatta utvecklingen av fastigheten är det viktigt att respektera dessa värden och säkerställa att tillägg och förändringar sker på ett sätt som harmonierar med byggnadens formspråk och riksintressets värden.



Karta visar Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Planområdets avgränsning markerad med röd linje. Bild: Stockholms stadsmuseum.

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.

Fysisk miljö

Byggnaden är utformad enligt en typisk kombination av kontor-lokal-bostadshus från 1960-talet, med en tydlig struktur där volymen delas upp i två högdelar och en sammanlänkande lägre mittdel. Den fysiska miljön består av en tätbebyggd tomt med en upphöjd innergård som omges av byggnadens tre sidor. Gården är huvudsakligen hårdgjord med stenläggning, men innehåller även planteringsytor med perenna växter och buskage.

Mot Linnégatan kragar byggnaden delvis ut över allmän plats, vilket är ett tidstypiskt grepp från uppförandetiden. Fasaderna utgörs av terrasitputs med koppardetaljer och är uppförda i en återhållen modernistisk stil, med fokus på material och proportioner snarare än dekor.



Befintligt hus mot Linnégatan. Bild: Eklund Heritage.

Inom planområdet finns idag ingen större vegetation, men den upphöjda innergården innehåller planteringsytor med möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessa ytor bidrar även i viss mån till mikroklimat och avskärmning. Det finns ingen markparkering inom fastigheten. Parkering hanteras i underjordiskt garage.

Mot Narvavägen dominerar breda trädplanterade alléstråk, där byggnadernas höga sockelvåningar och detaljrika fasader skapar ett kvalitativt stadsrum. Narvavägen utgör en viktig stadsbildsmässig axel och är särskilt känslig för förändringar i siluetten och taklandskapet.

Banérgatan är en smalare gata med bostadshus i fem till sju våningar. Fasaderna präglas av variation i höjd och uttryck, men sammantaget råder en enhetlig kvartersstruktur med rik arkitektonisk utformning.

Linnégatan är en bred, trafikerad gata där gaturummet är öppnare. Här finns flera verksamheter i bottenvåningar, men i kvarteret Fanan 18 är fasaden idag till stor del stängd, vilket minskar den visuella kontakten mellan byggnadens bottenvåning och det offentliga rummet.

Kvarteren i närområdet är bebyggda med en blandning av bostäder, kontor och lokaler, huvudsakligen i form av sluten kvartersstruktur med innergårdar. Fanan 17 och 19 som angränsar direkt norr om planområdet är uppförda under 1890-talet och präglas av höga kulturvärden. Gårdsmiljöerna är till stor del underbyggda och har anpassats till täta stadsmiljöer med begränsade grönytor.

Det samlade intrycket av platsen är en klassisk innerstadsmiljö med starkt definierade gaturum, tydliga hörnlägen och välbevarade byggnadsvolymer, vilket ger området dess identitet och höga stadsmiljömässiga kvalitet.

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.

Teknik

Teknisk försörjning finns anslutet till byggnaden.

Service

I närområdet finns det ett generöst utbud av service i form av bland annat Fältöverstens galleria inom 500 meters avstånd.

Trafik

Närheten till Narvavägen innebär goda förbindelser med vägnätet så väl som cykelnätet. Det finns cykelstråk på Narvavägen. Fastigheten har god närhet till kollektivtrafik (buss och tunnelbana), cirka 50–500 meter. Inom fastigheten finns två källarplan för bilparkering. Cykelparkering finns i anslutning till fastigheten på allmän platsmark.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10-13 §§. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 35 nya bostäder som innehåller en blandning av hyresrätter och ägarlägenheter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/ägarerätter i stadsdelen.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar där majoriteten av lägenheter tänkt vara stora.

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

taktytor 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården "Stockholms innerstad med Djurgården", vilket innebär att förändringar inom området ska genomföras med särskild hänsyn till dess kulturhistoriska värden. En antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram som underlag för planförslaget.

Planförslaget innebär flera tillägg till den befintliga bebyggelsen, som sammantaget påverkar byggnadens ursprungliga uttryck, men med ambitionen att värna och tydliggöra dess karaktär.

Påbyggnaden på högdelen ersätter de befintliga teknikvolymerna och utförs med en indragen våning, vilket gör att den karaktäristiska takfoten i koppar bevaras och fortsatt kan upplevas i stadsbilden.

Detta har även säkerställts genom varsamhetsbestämmelse.

Tillägget ges ett särskilt materialval för att tydligt skilja det från den ursprungliga volymen. Detta innebär visserligen en förändring av taklandskapet, men påverkan bedöms som begränsad i förhållande till omgivande stadsstruktur.

Påbyggnad på lågdelen förändrar relationen mellan låg- och högdelen och skymmer delar av gårdsfasaderna, men bidrar till att byggnaden som fondmotiv stärks. Kvartersformen återfår en mer sluten karaktär i gaturummet, i enlighet med stenstadens gestaltungsprinciper. Påverkan på helhetsmiljön bedöms som måttlig.

Bottenvåningen öppnas upp med större öppningar. Den ursprungliga polerad röd granit bevaras i så stor utsträckning som möjligt och det horisontella kopparbandet som skiljer sockelvåningen från övriga fasaden behålls. Detta har också säkerställts genom varsamhetsbestämmelse i plankarta.

Förändringen innebär en viss påverkan på bottenvåningens tidigare slutna karaktär, men bedöms som begränsad i kulturmiljöhänseende.

Tillägg av franska balkonger på högdelarna sker i linje med befintlig fönstersättning och utformas med hänsyn till den befintliga arkitekturen. Även utkragande balkonger på lågdelen följer fasadens befintliga rytm och uttryck. Dessa tillägg bedöms inte förvanska fasadernas karaktär utan förstärker snarare läsbarheten mellan ursprunglig byggnad och nytt tillägg.

Mindre anpassningar på innergården för att möta nya funktionella behov kan innebära viss påverkan, men bedöms kunna hanteras varsamt inom ramen för kommande gestaltungsarbete.

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på kulturmiljön som begränsad. Åtgärderna har utformats med hänsyn till befintliga värden och den nya arkitekturen ges en underordnad roll i förhållande till det ursprungliga uttrycket. Förändringarna bedöms därmed vara förenliga med riksintressets intentioner och inte innebära någon påtaglig skada för de kulturhistoriska värden som ska skyddas.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Dagsljusstudie

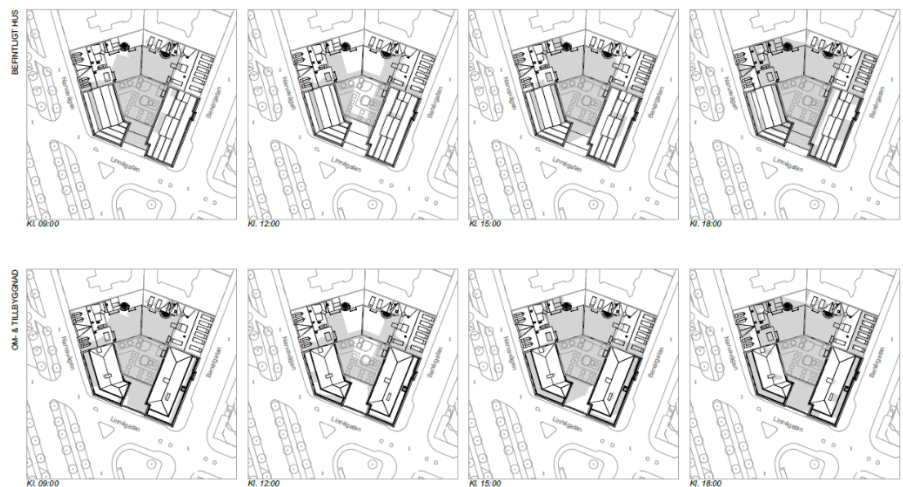
En dagsljusanalys har genomförts för att bedöma planförslagets påverkan på befintliga bostäder inom kvarteret Fanan. Studien visar att tillkommande bebyggelse medför viss minskning av dagsljus, främst i rum på de nedre våningsplanen i Fanan 18 och 19. Påverkan bedöms dock som begränsad och inom ramen för vad som är acceptabelt enligt gällande riktvärden. I Fanan 17 är påverkan marginell, och i Fanan 18 berörs framför allt rum som enligt förslaget får ändrad användning och därmed inte omfattas av dagsljuskrav.

Sammanfattningsvis visar dagsljusstudien att planförslaget medför en viss förändring av ljuförhållandena i delar av kvarteret, men att påverkan är begränsad i omfattning och inom ramen för vad som kan anses vara acceptabelt enligt gällande riktvärden och praxis. I en avvägning mellan olika intressen bedömer stadsbyggnadskontoret att tillskottet av bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, överväger i förhållande till de negativa konsekvenser som uppförandet av påbyggnaden på lågdelen och på taket får för befintliga bostäder och gemensam gårdsmiljö på fastigheten och inom kvarteret. Kontoret bedömer att den olägenhet som befintliga lägenheter eventuellt drabbas av i form av minskat dagsljusinsläpp inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med anledning av fastighetens mycket centrala läge i Stockholms innerstad.

Solstudie

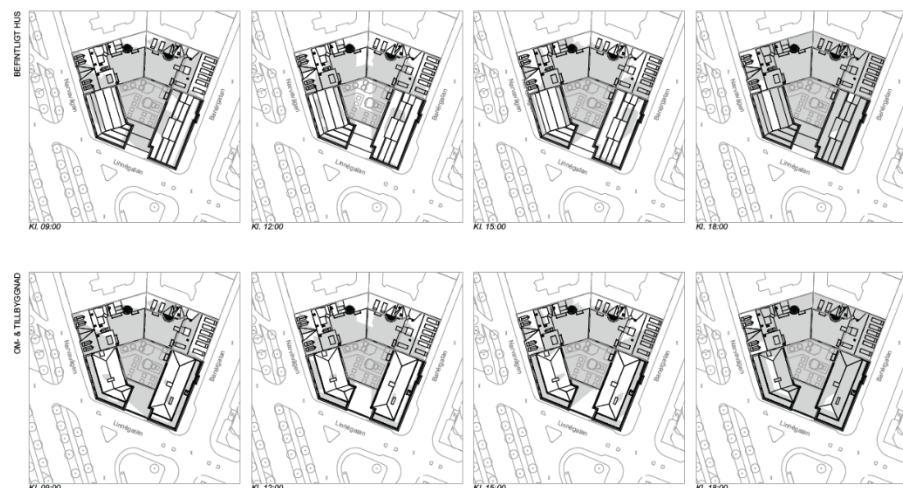
Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållandena för planområdet och dess närområde har studerats för fyra tider på året: Solstudien visar skillnaden mellan befintlig byggnadsvolym och det föreslagna tillägget.

Vid sommarsolstånd (21 juni) ger det föreslagna tillägget en viss ökning av skuggning mot innergården i fastigheten Fanan 18, främst mitt på dagen (ca kl. 12). Påverkan är dock begränsad till de nedre delarna och sker i ett läge där gårdarna redan delvis är skuggade av befintlig bebyggelse.



Sol- och skuggstudie 21 juni vid klockslagen 9, 12, 15 och 18. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter

Vid vårdagjämning (20 mars) innebär tillägget en viss ökad skuggpåverkan särskilt mot innergårdar. Påverkan bedöms främst ske kl. 12. Den befintliga innergården i Fanan 18 behåller tillgång till direkt ljus under stora delar av dagen, främst mitt på dagen och eftermiddag.



Sol- och skuggstudie 20 mars vid klockslagen 9, 12, 15 och 18. Illustration: Nordisk Kombination Arkitekter

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget medföra en viss ökad skuggpåverkan för delar av omkringliggande bebyggelse, framför allt under vårdagsjämningens morgontimmar. Påverkan är begränsad till kortare tidsperioder och påverkar huvudsakligen gårdsmiljöer. Någon betydande försämring av boendekvalitet eller möjlighet till solljus på egen tomt bedöms inte uppstå.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen, för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i recipienten Strömmen eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs. Dagvatten från planområdet ska i första hand omhändertas och fördröjas inom fastigheten genom fördröjningsmagasin och grönytor på innergård och tak. Stora delar av det befintliga koppartaket ska tas bort för att minska föroreningar. Delar av betongplattorna på innergården ersätts med växtbäddar för att öka den lokala fördröjningen.

I de fall dagvattnet inte kan omhändertas lokalt, leds det vidare till det befintliga ledningssystemet i gata, som till stor del är ett kombinerat system. Vattnet renas därefter vid Henriksdals avloppsreningsverk innan det släpps ut i recipienten via kulvert.

Val av byggnadsmaterial ska ske med hänsyn till att dagvattnet inte tillförs tungmetaller eller andra miljöfarliga ämnen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från omkringliggande gator; främst Linnégatan, Banérgatan och Narvavägen.

Enligt bullerutredningen uppfylls riktvärdena för bostäder på den tysta sidan (innergården), där ljudnivåerna understiger 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Därmed kan bostäder med god ljudmiljö och utemiljö planeras mot gården.

Mot de trafikerade gatorna överskrider riktvärdena för vissa fasadpartier. Genom planlösning med genomgående eller vinklade lägenheter säkerställs att minst hälften av boningsrummen i varje bostad kan placeras mot tyst sida. På så sätt uppfylls kraven enligt bullerförordningen.

För uteplats på innergården visar beräkningar att riktvärdena klaras utan behov av kompletterande bullerskydd. Innergården bedöms även ha goda ljudmiljöförutsättningar för eventuell förskoleverksamhet.

Översvämning

Planförslaget innebär att översvämningsrisken inom fastigheten delvis hanteras genom förbättrade dagvattenlösningar. På innergården planeras fördröjningsåtgärder i form av genomsläppliga ytskikt och växtbäddar som bidrar till lokal fördröjning av regnvatten. Takytor kan delvis förses med fördröjningsmagasin för att minska belastningen på det kommunala ledningsnätet vid skyfall.

Syftet med åtgärderna är att minska risken för uppdämning och ytavrinning vid kraftig nederbörd.

Konstruktion

Enligt genomförd konstruktionsutredning kräver påbyggnad en förstärkning av befintliga pelare och bjälklag i både högdelen och lågdelen. Påbyggnadens stabilitet säkerställs genom att de nya bjälklagen kopplas samman med de bärande delarna i högdelen. Arbeten i bottenplatta eller grundläggning bör undvikas på grund av högt grundvattenläge.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga högspänningsledningar, transformatorstationer eller andra anläggningar inom eller i direkt anslutning till planområdet som bedöms ge upphov till elektromagnetiska fält över gällande riktvärden. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon risk kopplad till elektromagnetiska fält.

Social hållbarhet

Planförslaget förväntas ha en positiv inverkan på stadsdelens tillgång till service. Ombyggnaden av bottenvåningen anses bidra till transparent bottenvåning som ökar den visuella kontakten mellan ute och inne, mellan huset och gatan. Därför bedöms bidra till översiktsplanens stadsbyggnadsmål ”god offentlig miljö”.

Barn

Planförslaget möjliggör fler bostäder med varierade storlekar, vilket kan bidra till att fler barnfamiljer väljer att bosätta sig i området. Den gemensamma gården anpassas och utvecklas, vilket minskar andelen hårdgjorda ytor och skapar bättre förutsättningar för vistelse och lek. Bottenvåningen öppnas upp med större

fönsterpartier, vilket bidrar till ökad upplevd trygghet och visuell kontakt mellan inne och ute.

I bottenvåningen finns idag en förskoleverksamhet med permanent bygglov. Stadsbyggnadskontoret bedömer att lokalen i sin nuvarande utformning inte är fullt lämplig för ändamålet, främst på grund av bristande tillgång till utemiljö. Då verksamheten har ett gällande bygglov kan den dock fortsätta bedrivas. En ambition finns att förbättra förutsättningarna genom att koppla lokalen till innergården via en intern trappa, vilket skulle möjliggöra tillgång till en mindre, skyddad utevistelseyta.

Jämställdhet

Planförslagets ändring av användning från kontor till bostäder bedöms inte påverka tillgången till lokal service, handel eller kollektivtrafik i området. Det centrala läget med god tillgänglighet till dessa funktioner kvarstår, vilket främjar jämställda livsvillkor och möjligheten till en balanserad vardag för alla boende oavsett kön, ålder eller familjesituation.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården.

Trafik

Antalet bilparkeringsplatser minskas från 45 till 34 för att ge utrymme åt nya cykelrum och andra funktioner. Detta innebär ett parkeringstal på cirka 0,6 för bostäder, vilket fortfarande är högre än det platsspecifika riktvärdet för innerstaden. Med tanke på planområdets centrala läge och låg nyttjandegrad av befintliga platser bedöms minskningen inte medföra negativ påverkan. Tvärtom bidrar förändringen positivt till stadens mål om ett mer hållbart resande.

Planförslaget möjliggör för lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Vilken typ av centrumverksamhet som kan inrymmas prövas i bygglovsskedet. Verksamheterna bör dock vara av sådan art att de inte medför störningar för boende i fastigheten eller omkringliggande kvarter, och inte heller kräver omfattande parkeringsytor eller särskilda logistiklösningar för varuleveranser.

Tillgänglighet

Planförslaget innebär en ny entré mot Linnégatan för lokaler i bottenvåningen, vilket bidrar till ökad tillgänglighet och ett mer

levande gaturum. Entréer till bostäder på gårdsplanen sker från gårdsnivån, där tillgänglighetsanpassning inte fullt ut är möjlig i dagsläget. Det har dock utretts att det finns plats och tekniska förutsättningar för att installera lyftlösningar i respektive lägenhet vid behov. Parkeringsplats för rörelsehindrad person (RHP) finns tillgänglig i garaget.

Annat

Avfallshantering

Avfallshantering föreslås lösas genom miljörum i källarplan. Möjligheten att ansluta fastigheten till sopsugssystem utreds vidare i kommande skede, men det bedöms finnas utrymme för detta inom garaget. Befintlig fetavskiljare planeras att avlägsnas då behovet bedöms bortfaller.