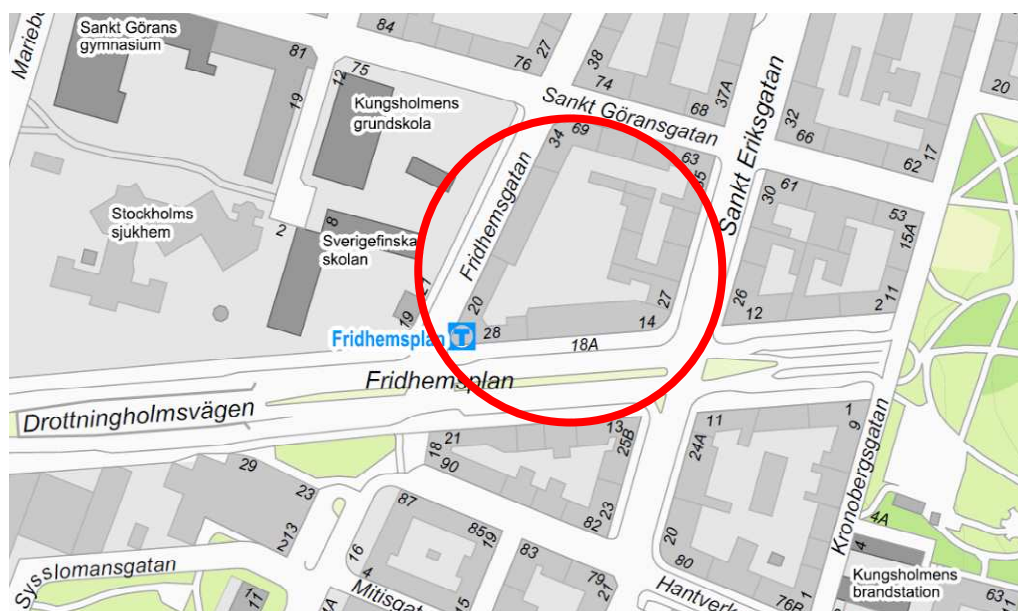


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Väktaren 15, 35, 36, 37 m m i stadsdelen Kungsholmen, S-Dp 2011-08491-54



Planområdets läge

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av kvarteret Väktaren med förbättrade kvaliteter som omstigningsplats för kollektivtrafik och möjligheter till ökad service, handel, verksamheter och ett ökat antal bostäder. Planen möjliggör även skapandet av en förskola samt inrättande av LSS-boende. Planen innefattar påbyggnader av befintliga hus, påbyggnad/höjning av kvarterets gård, samt uppförande av nytt gårdshus.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	2 kv 2013
Granskning	4 kv 2013
Antagande	2 kv 2014

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden.....	6
Befintlig bebyggelse.....	7
Kulturmiljö	8
Stadsbild	10
Service.....	11
Rekreation.....	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	14
Ny bebyggelse.....	14
Övergripande gestaltungsprinciper.....	15
Gårdsmiljöerna.....	27
Gator och trafik	29
Förskola och LSS-boende	29
Teknisk försörjning.....	30
Konsekvenser	31
Behovsbedömning.....	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	31
Landskapsbild och stadsbild.....	31
Störningar och risker	32
Barnkonsekvenser	33
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	34
Tidplan	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor.....	36
Verkan på befintliga detalplaner	36
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	40
Genomförandetid	40
Övrigt	40

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning: ACAD, 2013-03-21, ACAD, 2013-03-20
- Brandskyddsutredning: Brandskyddslaget, 2013-02-28,
rev. 2013-03-05
- Parkeringsutredning: Grontmij, 2013-04-02
- Fotgängarutredning: Spacescape, 2010-11-15
- Avfall och logistik: Sweco, 2012-05-07,
Rosenbergs, 2013-03-08
- Tillgänglighet: Hans Örnhall, 2013-02-12
White, 2013-04-26
Sweco, 2013-04-10
- Riskbedömning farligt gods: Brandskyddslaget, 2013-01-18
- Illustrationsmaterial: Rosenbergs arkitekter, Sweco Architects
White

Medverkande

Planen är framtagen av Niklas Zetterberg vid stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult Sweco Architects AB, Studio Planering & Urban Design.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av kvarteret Väktaren med förbättrade kvaliteter som omstigningsplats för lokaltrafik och möjligheter till ökad service, handel, verksamheter och fler bostäder. Planen möjliggör även förskola samt inrättande av LSS-boende. Planen innefattar påbyggnader av befintliga hus, påbyggnad/höjning av kvarterets gård, samt uppförande av nytt gårdshus. Genom detaljplanen möjliggörs ca 90 nya lägenheter, nya handels- ytor om ca 3000 m², och nya kontorsytor om ca 2500 m².

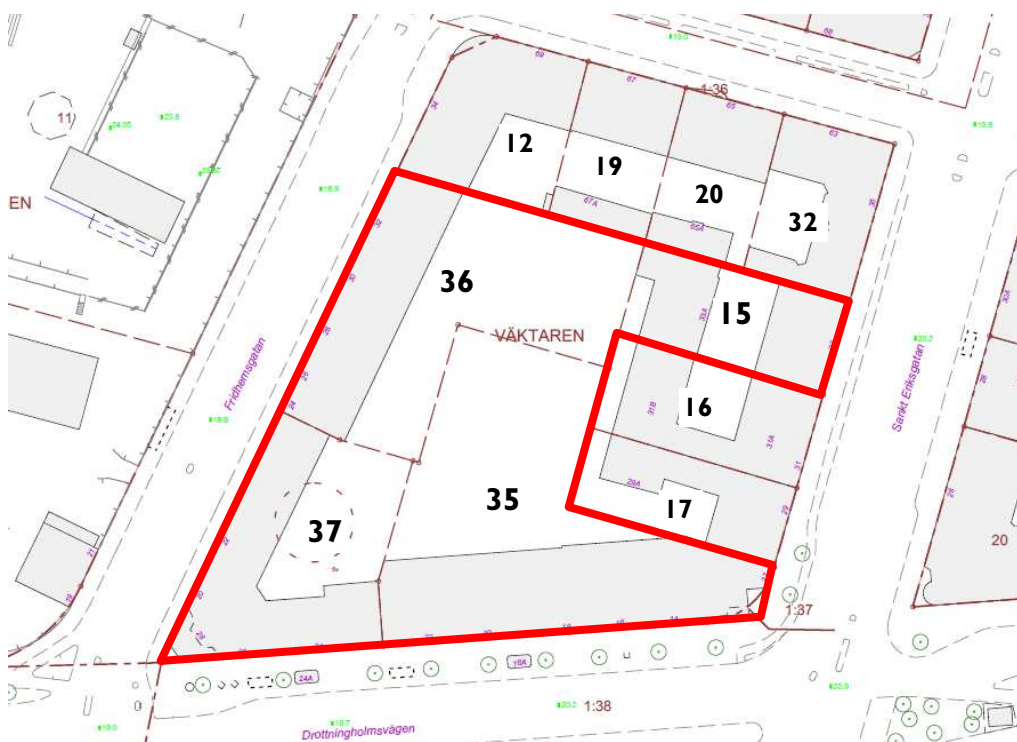
Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Våktaren 15, 35, 36, 37 samt delar av Kungsholmen 1:15, 1:3 och 1:38. Hela planområdet omfattar 1,9 ha.

Fastighet	nr	innehåll	ägare
Våktaren	15	Kontor, bostäder, bibliotek	AB Familjebostäder
	35	Kontor, handel	Alecta
	36	Kontor, bostäder, handel	Alecta
	37	Kontor, bostäder, tunnelbana	AB Familjebostäder (tomträtt)
Kungsholmen	1:15, 1:3, 1:38	Gatumark	Stockholms Stad

Våktaren 35 och 36 delar ytor för varuleveranser, avfallshantering och parkering i två källarplan.

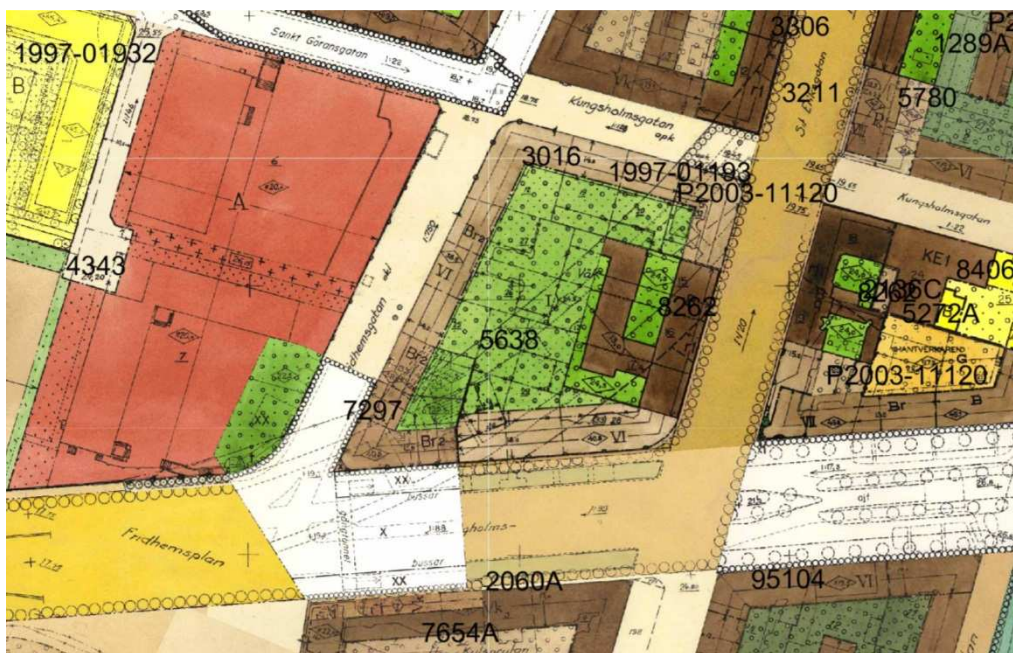


Planområdet omfattar fastigheterna Våktaren 15, 35, 36 och 37, samt delar av Kungsholmen 1:15, 1:3 och 1:38.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm beskrivs Fridhemsplan som en viktig nod med strategisk betydelse för utvecklingen av hela Kungsholmen och som koppling mellan det nya Kungsholmen i väster och det befintliga i öster. Platsen beskrivs också som en av stadens viktiga kommunikationsnoder mot västerort, en roll som i framtiden ytterligare kan komma att förstärkas genom om planerna för spårväg bli verklighet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Samlad bild över gällande detaljplaner.

Detaljplan

T-Dp2003-11120. Laga kraft 2007-07-13. Väktaren 35, 36, 37. Varsamhetsbestämmelse och upphävande av vindsinredningsförbud.

Pl 5638: Fastställd 1965-07-02. Väktaren 35, 36.

Pl 6734: Fastställd 1967-12-15. Begränsning av byggnadsdjup.

Pl 7297: Fastställd 1973-08-10. Väktaren 37

Pl 8262: Fastställd 1987-10-12. Väktaren 15

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, inom stenstaden i närheten av dess yttre gräns.

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja detaljplanearbetet för kv Väktaren 2011-06-16.

Förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden och grundläggning

Hela planområdet är bebyggt. Enligt konstruktionsritningar är delar av bebyggelsen inom Väktaren 37 grundlagd direkt mot berggrunden.

Stora delar av planområdet är underbyggda med bergtunnlar för tunnelbanans gröna och blå linje.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Stockholm (SE657596-161702). VISS avgränsning är svårtolkad med avseende på indelning i åtgärdsområden och redovisar att dagvatten från planområdet avleds både till Klara sjö och till Riddarfjärden. Enligt VISS oktober 2012 har Mäla-

ren-Stockholm god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Mälaren-Stockholm är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015, med undantag för tributyltenn med tidsfrist 2021.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds i ett så kallat kombinerat system till Henriksdals reningsverk. Ledningssystemet är gammalt och tungt belastat. Vid kraftig nederbörd blir det lätt överbelastat, vilket innebär att dagvattnet då släpps ut orenat via ett bräddavlopp som mynnar i Barnhusviken/Klara sjö.

Befintlig bebyggelse

Väktaren 36 och 37

I samband med tunnelbanans utbyggnad mot västerort under 50-talet, revs huvuddelen av den befintliga bebyggelsen i kvarteret. De nya byggnaderna inom fastigheterna utformades mot gatan med fasader bestående av tegel, rött i Väktaren 36 och brunt i Väktaren 37. Husen har sex våningar mot Fridhemsgatan och sju våningar närmast Drottningholmsvägen. Från andra våningen och uppåt är fasaden veckad vilket skapar en uppdelning av fasadytan. Bottenvåningen längs med båda fastigheterna kröns av ett skärmtak som löper över hörnet och bidrar till att bryta ner skalan och skapa ett intimt stadsrum intill fasaden.

Hörnet av Väktaren 37 är avskuret och utgör ett fondmotiv med skyltar som möter den som närmar sig västerifrån. Mot gården, upplyft en våning från gatuplanet, är fasaderna av gult tegel.

Väktaren 35

Byggnaden på Väktaren 35 har en fasad med ljusa fasadelement som tillsammans med fönsterglas bildar horisontella band längs byggnadens hela längd. Ytan ges en rytm, variation och relief genom vertikala utskjutande betongskiivor som binder samman två eller flera våningar. Bottenvåningen är huvudsakligen uppglasad och utformad fritt från de övre våningarnas grammatik, vilket förstärks av skärmtaket. Hörnet mot öster utgör en indragen vinkel. Fasaderna mot gården har en annan karaktär än på gatusidan med ljusare tegel och med ett enklare utförande.

Väktaren 15

Bebyggelsen inom Väktaren 15 är uppförd på 1930-talet med sex våningar, slätputsad och färgad i en ljus grön färg mot Sankt Eriksgatan. Byggnaden inrymmer det populära Kungsholmens bibliotek i bottenplanet samt i gårdshusets tre nedersta våningar. I övriga delar innerhåller fastigheten bostäder och kontor.

Kungsholmen 1:15, 1:3, 1:38

Berörda delar av fastigheterna 1:15, 1:3 och 1:38 består av gatumark.

Fastighet	Uppfört	Arkitekt
Väktaren 15	1936-37	L. H. Giertz, Nils Tesch
Väktaren 35	1964	Lettströms Arkitektkontor
Väktaren 36	1968	Lettströms Arkitektkontor
Väktaren 37	1972	Stockholms Stads Fastighetskontor Arkitektkontor
Angränsande fastigheter		
Väktaren 12	1936-38	Björn Hedvall
Väktaren 19	1929-31	Ivar Nyqvist, Josef Östlihn
Väktaren 20	1941-43	Archibald Frid
Väktaren 32	1907-10	Sam Kjellberg
Väktaren 16	1937-40	Björn Hedvall
Väktaren 17	1936	Erik Wallin
Vallgossen 11	1947	P Hedqvist
Vallgossen 12	1925-1927	G. A. Nilsson

Byggnaders tillkomstår och ansvarig arkitekt

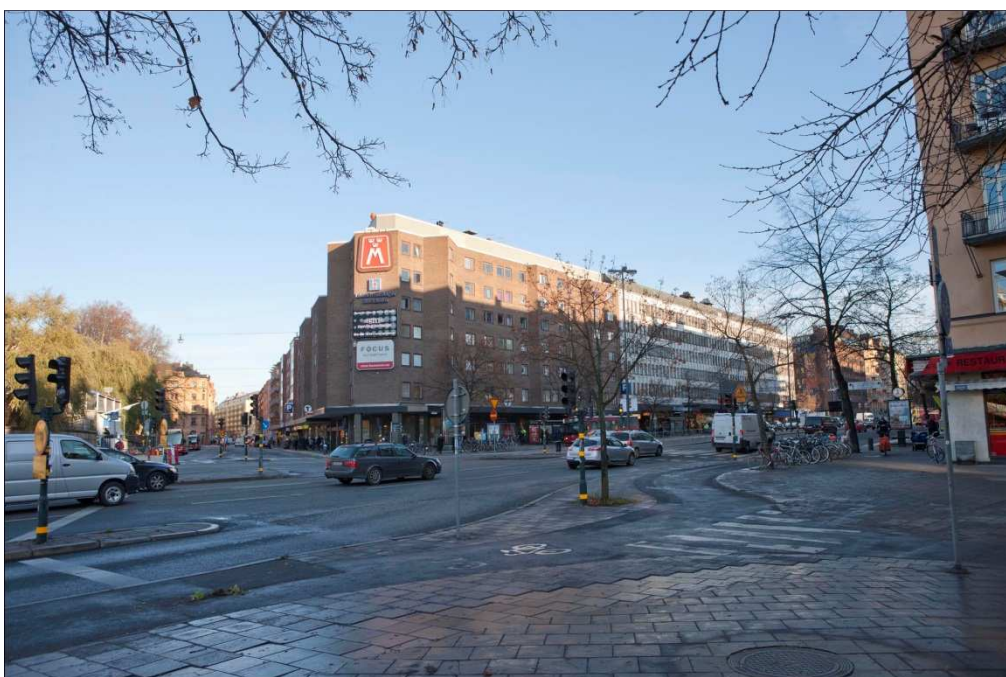


Trottoaren utanför Väktaren 35, mot Drottningholmsvägen

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Väktaren är ett slutet innerstadskvarter med byggnader från skilda årtionden med olika innehåll och uttryck. Inom planområdet ingår Väktaren 15 i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse. Fastigheten har klassificeringen gul vilket betyder att dess bebyggelse har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Övrig bebyggelse har inte inventerats.



Kvarteret Vaktaren sett från Fridhemsplan



Stadsmuseets klassning

Kulturlandskap

Från 1750-talet och fram till sekelskiftet 1900 var Kungsholmen en stadsdel med en stor mängd industrier samt sjukhus. Detta förändrades i början av 1900-talet och en tjänstemannastadsdel började byggas. 1932 fastställdes en ny stadsplan varför en mängd äldre områden ersattes av en mer modern arkitektur.

Platsen fick namnet Fridhemsplan 1935. I mitten av 1900-talet fungerade platsen främst som kollektivtrafikpunkt. Med början i tidigt 1940-tal passerade spårvägslinjen Ängbybanan mellan Tegelbacken och Ängby platsen. Sträckan

ersattes av tunnelbana 1952. Bussterminalen för bussarna mellan Stockholm och Mälardalarna fanns vid Fridhemsplan mellan år 1930-1968.

Vid Fridhemsplan ligger idag bland annat Fridhemsplans tunnelstation och busshållplatser, Stockholms sjukhem, Sverigefinska skolan i Stockholm och den tidigare biografen Draken.

Stadslandskap med riksintresse

Stockholms siluett präglas av naturlandskapet. Vattnet, förkastningsbranterna, sprickdalarna och Stockholmsåsen är de viktigaste elementen. Bebyggelsen följer dessa karaktärsdrag. I Stockholm har offentliga byggnader traditionellt rest sig över taklandskapet, men även högre bostadshus har placerats på stadens höjder. Stockholms innerstad och Djurgården är ett riksintresse för kulturmiljövården. I riksintresset ingår stadens topografiska förhållanden som präglat stadsbilden, anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen och den begränsade hushöjden. Även rutnätsmönstret och det tidiga 1900-talets byggnadssätt är viktiga karaktärsdrag.



Kvarteren Väktaren och Kulsprutan sett västerifrån längs Drottningholmsvägen.

Stadsbild

Kv Kulsprutan på andra sidan Drottningholmsvägen 1 är en äldre byggnad i gul puts med svart plåttak med ett fasadparti med bredden ca 18,5 meter, hörntorn och ett förhöjt mittparti. Tillsammans med kv Väktaren bildar husvolymen ett tydligt fondmotiv; en port till innerstaden synlig på långt håll när man närmar sig Fridhemsplan västerifrån. Kv Väktaren är i jämförelse med kv Kulsprutan 1 dock lägre och har en mindre intrikat utformning av taklandskapet.

Miljön vid södra sidan av kvarteret Väktaren, mot Drottningholmsvägen, präglas starkt av trafiken. Gatuvåningen är dock stadsmässig med utåtriktade verksamheter, och har goda ljusförhållanden. Trafikfunktionen ges ett stort utrymme och trottoaren upplevs som smal till följd av kiosker, skärmtak och annan möblering. Likaså Sankt Eriksgatan har ett urbant stadsrum med utåtriktade

verksamheter i bottenvåningarna. Fridhemsgatans enkelsidiga gaturum upplevs däremot som en bakgata.

Service

Skola och förskola

Stadsdelsförvaltningen har ett behov av ytterligare förskoleplatser och det finns dessutom önskemål om att hitta mer gynnsamma lokaler för existerande verksamheter.

Kommersiell service

Fridhemsplan är en av Kungsholmens mest intensiva platser för handel med ett brett serviceutbud.

Rekreation

Planområdet är beläget i en tät stadsdel där andelen parker och grönområden är liten. Kvarteret Väktaren är ett kvarter med lite gårdshusbebyggelse vilket ger en förhållandevis stor andel friyta inom kvarteret. På nära gångavstånd finns Kronobergsparken och Rålambshovsparken, med plats för rekreation och lek.

Gator och trafik

Gatunät

Drottningholmsvägen är i sin trafikfunktion överordnad Hantverkargatan och Fridhemsgatan. Gatorna har tidigare kopplats samman på Fridhemsplan.

Biltrafik

Drottningholmsvägen är 48 meter bred med mittremsa och trafikeras öster om Fridhemsgatan av 38 000 fordon/dygn, Sankt Eriksgatan trafikeras av 36 000 fordon/dygn och Fridhemsgatan av 1500 fordon/dygn (mätningar 1998).

Gång- och cykeltrafik

Framkomligheten och ytor för gående och cyklister upplevs som nedprioriterad till förmån för biltrafiken. Möjligheterna till cykelparkering på trottoarer är begränsade. Enligt genomförd fotgångarutredning (2010-11-15) uppstår trängsel vid rusningstrafik, främst längs med Drottningholmsvägen men även längs södra delen av Fridhemsgatan.

Kollektivtrafik

Fridhemsplan är idag en intensiv trafikplats, den tredje största knutpunkten för kollektivtrafik (efter Stockholms Central och Slussen) med bl.a. tunnelbanans blå och gröna linje, stombussarna 1, 3 och 4, samt ett antal lokalbussar. Fridhemsplans funktion som omstigningsplats mellan olika busslinjer och mellan buss och tunnelbana är bitvis bristfällig. Busshållplatserna är utspridda till flera olika platser runt kvarteret, buss 1 stannar på Fridhemsgatan medan 3 och 4 stannar på Drottningholmsvägen. Tunnelbanans biljetthall i gatuplan är väl synlig och tillgänglig vilket underlättar byte mellan trafikslag.

Parkering, angöring och tillgänglighet

Kvarteret angörs via kringliggande gator. Väktaren 15, 35 och 36 försörjs med lastning, avfallshantering och parkering mm i garageplanet under kvarteret. Även Väktaren 16 och 17 som inte ingår i planområdet har koppling till gara-

get. Infart sker via Fridhemsgatan. Väktaren 37 har ingen tillgång till parkering. Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader och personer med funktionsnedsättning kan tillgängligt röra sig runt kvaretet.



Kvävedioxid NO2 2010 två meter över mark eller i gatunivå enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Röd färg innebär halter över gränsvärdet 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



PM10 2010 två meter över mark eller i gatunivå enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Röd färg innebär halter över gränsvärdet 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Störningar och risker

Luft

MKN för kvävedioxid NO2 överskrids både på Sankt Eriksgatan och Drottningholmsvägen. MKN för partiklar PM10 överskrids endast för Drottningholmsvägen. Orsaken till överskridandet är emissioner från biltrafiken. Ett åtgärdsprogram har påbörjats (under ledning av Länsstyrelsen) för att finna åtgärder och styrmedel som leder till att MKN följs på de platser gränsvärdena överskrids.

Buller

Kvarteret Väktaren är ett slutet kvarter med omgivande gator med intensiv trafik. Normalsituationen är en bullerstörd sida mot gata och en tyst gård utan störande verksamheter.

Idag innehåller Väktaren 37 bostäder i plan 3-7. Fjorton lägenheter uppfyller inte nuvarande bullerkrav enligt Stockholmsmodellen. Det rör sig om främst om enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatt sida. Inom Väktaren 36 finns tolv enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatt sida.

Risk

Drottningholmsvägen är enligt Länsstyrelsen i Stockholms län klassad som farligt godsled mellan Brommaplan och Fredhälls trafikplats. Öster om E4/E20 är Drottningholmsvägen således inte klassad som transportled för farligt gods. På aktuell del av Drottningholmsvägen kan transporter med eldningsolja förekomma till fastigheter i närområdet. Dessa transporter bedöms som begränsade. Eldningsolja har också en flampunkt som innebär en begränsad riskpåverkan mot omgivningen vid en olycka. Enligt sakkunnigutlåtande behövs ingen ytterligare analys eller riskhänsyn i planarbetet med hänsyn till farliga verksamheter eller transporter med farligt gods.

Planförslag

Ny bebyggelse

Planförslaget föreslår en om- och nybyggnad av fastigheterna Väktaren 15, 35, 36 och 37. Tillskotten blir ca 90 nya lägenheter varav ungefär hälften inryms i nytt bostadshus på gården. Nya handelsytor om ca 3000 m² föreslås. Befintliga kontorsytor om ca 10000 m² byggs delvis om eller konverteras samt 2500 m² tillkommer. Befintligt biblioteket om ca 1100 m² byggs om och befintlig parkering och övrigt om ca 8200 m² byggs om.

Samtliga fastigheter, utom Väktaren 15, byggs på med 2 till 4 våningar vilket innebär att taklandskapet ges en ökad variation. Väktaren 15 kommer även fortsättningsvis att innehålla bibliotek, bostäder och centrumfunktioner. Inom Väktaren 35 skapas mer kontor medan Väktaren 36 och 37 främst kompletteras med fler bostäder. Ytterligare handelsytor skapas genom påbyggnad av gården. I gatuplanet glisas fasaderna upp och nya entréer skapas och sammankopplas i kvarterets mitt. På gården tillhörande Väktaren 35 och 36 uppförs ett nytt gårdshus. Mellan tunnelbanans biljetthall och gallerian föreslås en förbindelse.

Inom fastigheterna Väktaren 36 och 37 föreslås en förskola med fyra avdelningen samt ett LSS-boende för funktionshindrade.



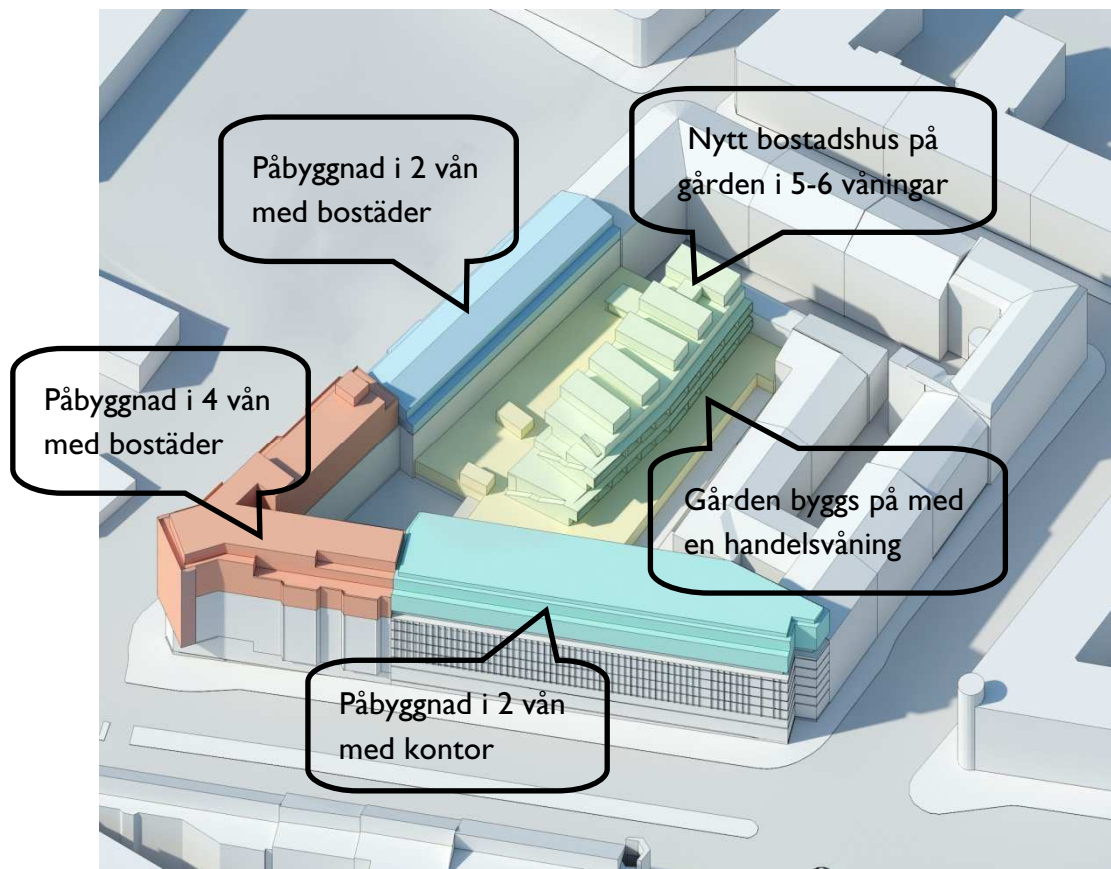
Situationsplan

Övergripande gestaltungsprinciper

Snittet vid Fridhemsplan och kvarteret Våktaren har länge markerat gränsen för stenstadens utbredning. Att Drottningholmsvägen har en bred sektion och Fridhemsgatan är enkelsidigt bebyggd, medför att bebyggelsen uppfattas som måttligt hög. I takt med att Drottningholmsvägen öster om E4/E20 byggs om, byggs över och kantats med nya byggnader har behovet vuxit fram av att tydliggöra Fridhemsplan i gaturummet och markera den viktiga kollektivtrafikknutpunkten.

Planförslagets synliga inslag i stadsbilden utgörs främst av påbyggnad av gathuset mot Drottningholmsvägen, men även Fridhemsgatan. Kvarteret Våktaren med omgivande gator bedöms tåla den höjning som förslaget innebär. Sankt Eriksgatan och Sankt Göransgatan bedöms mer känsliga för påbyggnad.

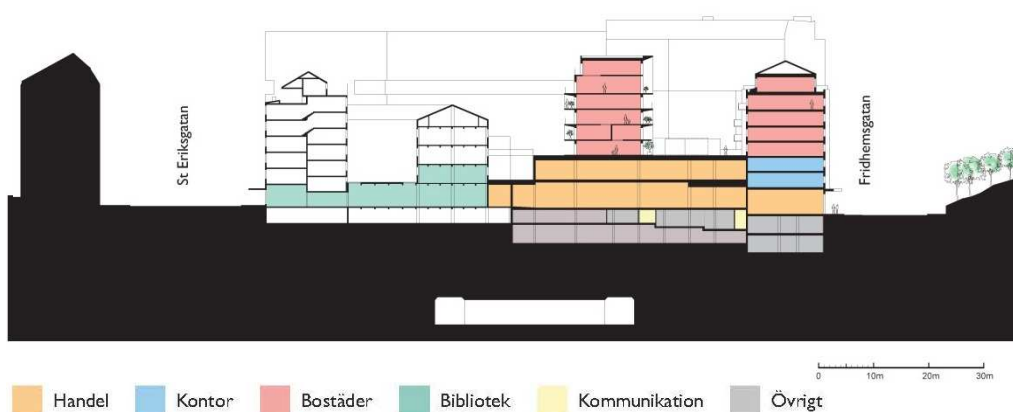
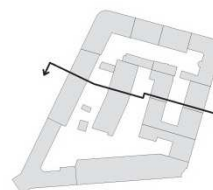
Längs Fridhemsgatan föreslås den mindre påbyggnaden av gathuset inom Våktaren 36 bli en glidande övergång mellan de högre delarna och kvarterets befintliga skala. I hörnet Drottningholmsvägen-Sankt Eriksgatan sker mötet mer dramatiskt där påbyggnaden av kontorshuset inom Våktaren 35 frikopplas från befintlig takfotshöjd. Samtidigt förhåller sig påbyggnaden tydligt till den befintliga byggnadens arkitektur över den distans som installationsvåningen utgör. På gården blir det uttrycksfulla gårdshuset ett tillskott till den relativt anspråkslösa arkitekturen på kvarterets insida.



Axonometri över kvarteret



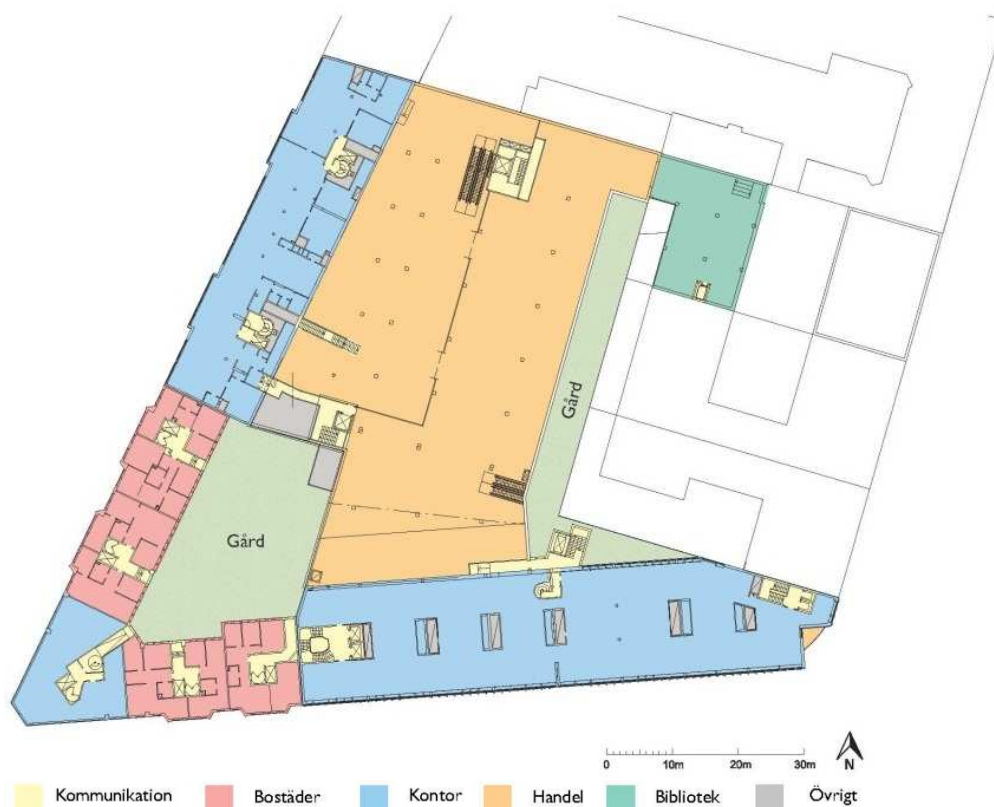
Flygbild över planförslaget



Sektion genom kvarteret mot söder



Handel Kontor Bostäder Kommunikation Gård Övrigt
0 10m 20m 30m
Gatuplan med gallerians entréer.



Kommunikation Bostäder Kontor Handel Bibliotek Övrigt
Plan 1 med bostadsgård och handelsvåning.



Plan 3 med gård

Väktaren 37, Hörnhuset

Huset byggs på med tre bostadsvåningar vilket i förslaget ger ett nytillskott om 28 lägenheter med 2-4 rum med kök. Byggnaden kommer att ha 10 respektive 11 våningar mot Fridhemsgatan och Drottningholmsvägen. De översta våningarna utförs indragna.

Exteriör

Påbyggnaden följer det befintliga husets form och kläs med skivmaterial som samspelar med teglets färg. Det smala, avskurna hörnet, fondmotivet, breddas genom att nya, delvis inglasade balkonger byggs och "fyller ut" vecken i fasaden. Byggnaden kommer därigenom, tillsammans med det motstående kvartret, bilda en tydligare, högre port till innerstaden. De nya balkongerna kommer att utgöra en viktig boendekvalitet för nya och befintliga lägenheter.

Både den befintliga tegelfasaden och påbyggnaden kläs in i ett hölje av silverfärgade metallkassetter i ett rutnärsmönster på avstånd från ytterväggen. Det bakomliggande fasadmaterialet syns mellan kassetterna och möjlighet finns till belysning av detta kvällstid. Gatuplanets fasad av sten renoveras och kompletteras med nya, enhetliga partier i rostfritt stål. I hörnet dras fasadbeklädnaden upp ovan nya stora glaspartier som ger ljus till kontorslokalen på plan 1. Det befintliga skärmtaket föreslås borttaget för att skapa en ljusare mer stadsmässig karaktär.

Takterrass

En takterrass mot Fridhemsgatan planeras för de boende med växtlighet och eventuellt odling. I hörnet av samma plan, med storartad utsikt, finns möjlighet att inrätta en gemensamhetslokal för de boende.



Väktaren 37, korsningen Drottningholmsvägen/Fridhemsgatan

Lägenheter

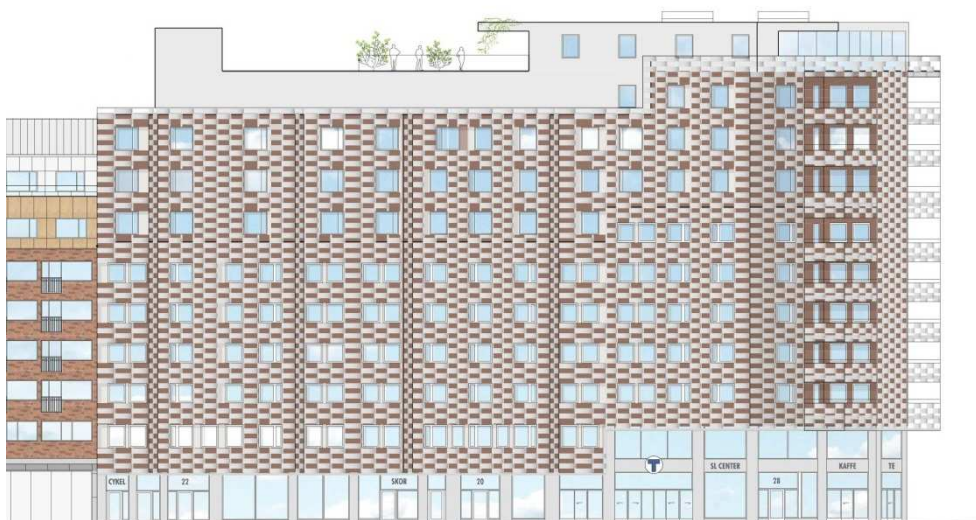
Ytterligare 7 lägenheter föreslås genom att kontor på plan 1 byggs om till bostäder, i kombination med en ombyggd kontorslokal över hörnet.

Ny förbindelse

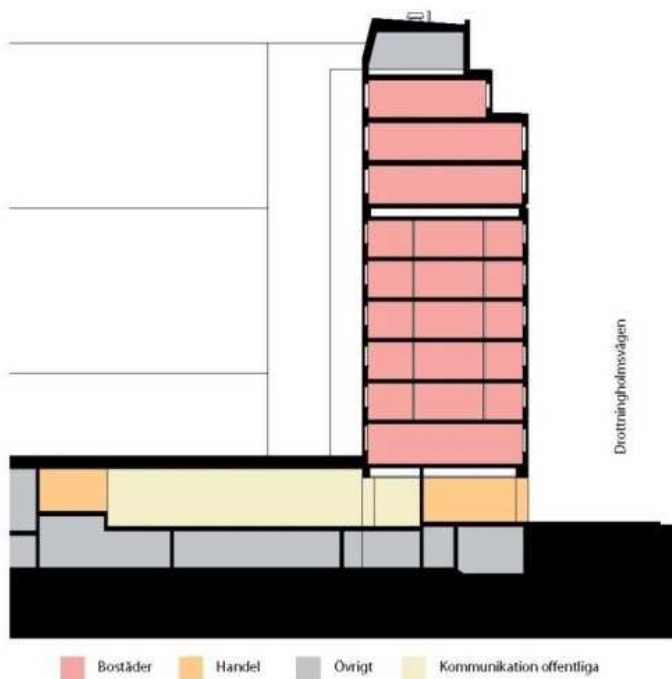
En entré till den nya gallerian i kvarteret med förbindelse genom biljetthallen föreslås. Gatuplanet utvidgas genom att ytan under byggnadens utkragande hörn, idag utomhus, glasas in för att inrymma exempelvis ett café.

Gårdsmiljö

Bostadsgården kommer, i och med att den nya gallerian byggs och övriga gårdar höjs upp, att omges av nya väggar/murar. Dessa putsas i varm, gul ton och kläs med bakombelysta spaljeer av trä med mönster påminnande om fasadbeklädnaden. Nya planteringar längs gårdsfasaderna bildar ett skydd för insyn i de nya lägenheterna på plan 2.



Våktaren 37, fasad mot Fridhemsgatan



Våktaren 37, sektion



Väktaren 37, gård med sittplatser, förråd och högre väggar

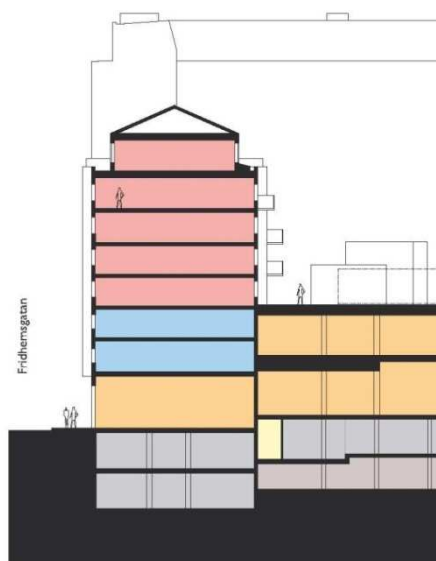
Väktaren 36

Bostadshuset i Väktaren 36 vid Fridhemsgatan föreslås påbyggd med två nya bostadsvåningar som ger ett nytillskott om 20 lägenheter. Den undre påbyggda våningen ersätter befintlig vindsvåning, den översta utförs indragen. Den nya byggnadshöjden ligger mellan den lägre nivån i kvarterets norra del och den nya högre på hörnet mot Fridhemsplan.

Dagens fasad av rött tegel behålls. Burspråk förhöjs en våning. Den gamla beklädnaden byts mot skivor av träfanér, som tillsammans med teglet ger byggnaden en varm karaktär. Den översta våningen får en beklädnad av ljusare skivor. Den översta indragna våningens terrass ges ett räcke i glas.

Entrévåningen får nya glaspartier och dess täta delar kläs med en mörk polerad natursten. Det gamla skärmtaket byts mot ett nytt, grundare, med en accentuerad ingång till gallerian. Takets undersida ges infälld belysning och utförs i ett ljust material.

Gårdsfasadens gula tegel behålls och de nya våningarna bekläs med ljust skivmaterial lika den översta våningen mot gatan. Nya lägenheterna som vetter mot gården får balkonger eller terrasser. Räcken utförs av glas och några lägenheter får dessutom ett extra inglasat uterum.



Handel Kontor Bostäder Kommunikation Övrigt

Våktaren 36, sektion



Våktaren 36, fasad mot Fridhemsgatan



Våktaren 36, perspektiv

Väktaren 35, kontors- och handelsbyggnad mot Drottningholmsvägen

Ny handelsvåning i påbyggd gård

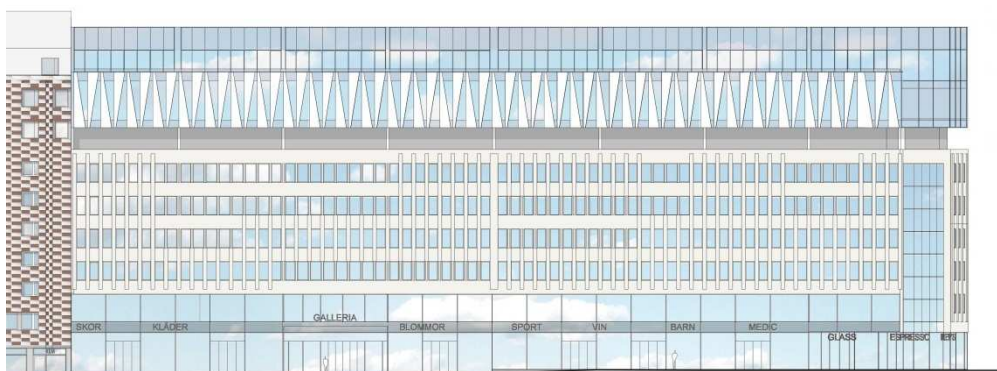
En ytterligare handelsvåning skapas i en påbyggnad på gården. Uppglasning i två plan mot Drottningholmsvägen ger fasaden en större öppenhet och ge ett mer livfullt intryck. Till öppenheten bidrar även bottenvåningens rundade hörn som byggs vidare uppåt och bildar ett glasat upplyst rum för skyltning.

Nya och renoverade fasader

I gatuplan ersätter nya glaspartier de gamla. Socklar utförs i sten eller rostfri plåt. Det befintliga skärmtaket tas bort för att skapa en ljusare miljö närmast fasaden. Särskilda ytor i fasaden anordnas för skyltning som hålls samman i utformning och höjd. Entrén till gallerian markeras med ett nytt skärmtak och tydlig belysning. Det befintliga kontorshusets fasader av betong och klinker tvättas och lagas för att återfå sin ursprungliga ljushet. Kontoret byggs på med två våningar ovanpå befintligt fläktvåning som utförs indragen. Våningen ovanför fläktvåningen utförs i glas och vit betong i omväxlande täta och glasade ytor. Den översta våningen utförs indragen med terrass och glasadfasad. Hörnet Drottningholmsvägen - Sankt Eriksgatan, som idag har slutna gavlar, blir mer öppet. Det åstadkoms av det rundade inglasade hörnet och av de översatta nya våningarnas utskjutande del som här utförs helt i glas. Volymen fungerar även som markör av platsen sedd i gatuvyn längs Sankt Eriksgatan.



Väktaren 35. Perspektiv från korsningen Sankt Eriksgatan – Drottningholmsvägen



Väktaren 35, fasad mot Drottningholmsvägen



Väktaren 35, hörnet Drottningholmsvägen och Sankt Eriksgatan och sektion



Fotomontage. Perspektiv från korsningen Sankt Eriksgatan – Hantverkargatan med påbyggnad i två våningar.



Fotomontage. Perspektiv från Sankt Eriksgatan med påbyggnad i två våningar.

Väktaren 38, nytt bostadshus på gården

Byggnadsvolym

Det nya bostadshuset på gården ges en gestaltning som adderar ett tydligt avläsbart tidslager till kvarterets historia. Den skyddade gårdsmiljön innehåller generösa uterum till lägenheterna och beträddbara terrasser och tak. Byggnaden trappar uppåt från gårdsnivån i gårdens södra del, från två våningar för att i byggnadskroppens norra del ha ett taklandskap som varierar mellan fem och sex våningar.

Lägenheter

Byggnaden har genomgående lägenheter som nås via svalgångar som ligger växelvis längs husets långsidor. Svalgångarna förbinds genom gemensamma terrasser i söder, och med trapphus och hiss i norr. I de tre nedersta våningsplanen finns lägenheter i etage. Längre upp i byggnaden finns ettor samt större etagelägenheter med terrasser. Svalgångar har sittplatser/insynsskydd, räcken, och i normalfallet trappor, vid uteplatser och balkonger.

Parkering och angöring

De nya bostäderna angörs från Fridhemsgatan och nås via trapphus och hiss i gathuset till entré på gårdsplanet. Bostädernas gårdsentré placeras så att angöringsavståndet från Fridhemsgatan begränsas till 25 meter. Alternativt nås bostäderna via hiss och trapphus direkt från garage i källarvåning eller från gallerian i gatuplanet.

Material

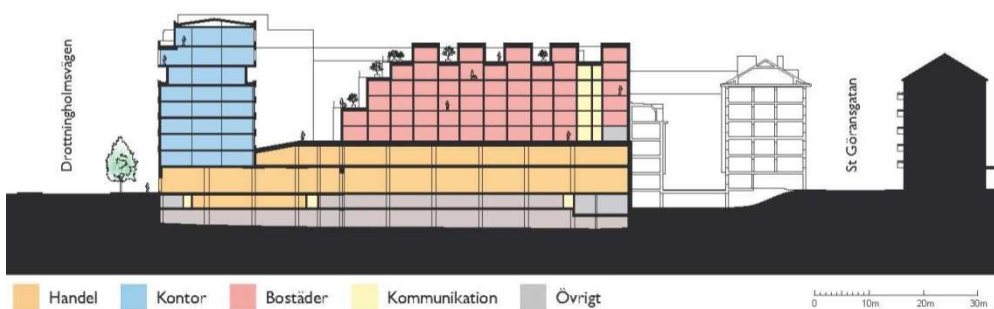
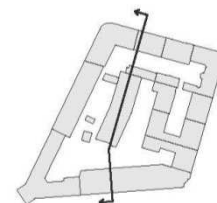
Byggnadens utförs i betong, trä, glas och stål. Betong i vit kulör reflekterar mycket ljus. Terrasserna och uterummen utförs i trä och de gör det möjligt att låta odling och grönska prägla stora delar av byggnadens fasad och tak.



Väktaren 38, plan 3, vy från gårdens södra del



Väktaren 38, plan 3, vy från gårdens västra del



Tvärsektion genom Väktaren - västerut

Väktaren 15, biblioteks- och bostadshus mot Sankt Eriksgatan

Gatuplanet i Väktaren 15 planeras fortsatt innehålla handel och bibliotek. En ny entré till gallerian föreslås mot Sankt Eriksgatan via en länk över ljusgården. Förslaget innebär endast mindre anpassningar i övrigt. Planen medger centrumanvändning, kontor och bostäder.



Väktaren 15, fasad

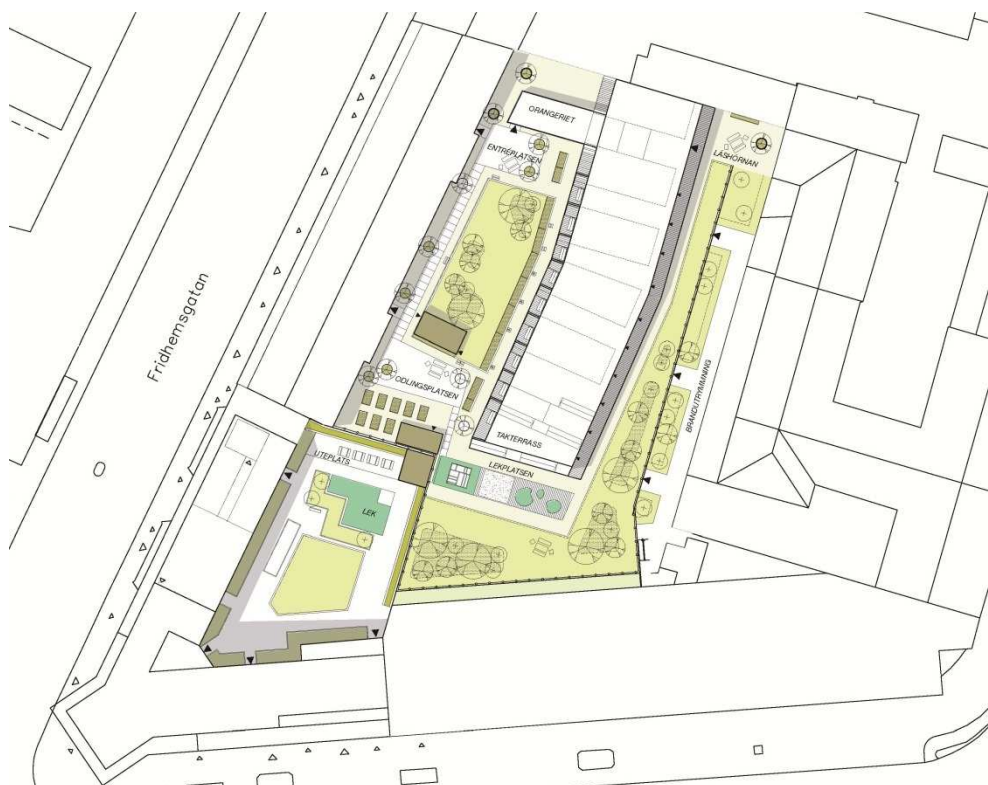


Kvarteret Väktaren mot Sankt Eriksgatan med Väktaren 15

Gårdsmiljöerna

Gården som byggs på med en handelsvåning förses med ett planeringsbart bjälklag. Den större och sammanhängande gårdsmiljön kommer användas gemensamt av bostäder i gathuset Väktaren 36 och gårdshuset Väktaren 38. Om en förskola inryms i Väktaren 36 ska utevistelse anordnas på gårdens södra del mot Väktaren 35. Även den del av gården som inte byggs på planeras för att bidra till en grönskande miljö för angränsande bostäder i Väktaren 16-17.

För att skapa en gård som både är grönskande och som bidrar till en hållbar dagvattenhantering anger planen hur stor andel som ska vara planteringsbar med jorddjup för mindre träd. Gården inom Väktaren 37 förses med avgränsande plantering mot fasad, förråd upphöjd sittyta.



Bostadsgårdar som ändras i förslaget, gårdsnivå.



Takterrasser som tillkommer i förslaget.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget kommer innebära nya och förändrade gångströmmar i området eftersom omkringliggande gator dagtid kopplas ihop inom kvarteret, genom handelsvåningen i gatunivå. Enligt genomförd fotgångarutredning kommer detta att innebära en spridning av de omkringliggande flöden och minska risken för trängsel på omkringliggande gator. Cykeltrafik och behov av cykelparkering förväntas öka då planförslaget innebär både fler bostäder och större kontorsyta.

Biltrafik och parkering

Väktaren 35 och 36 är idag underbyggda avgarage. Väktaren 37 saknar parkeringsanläggning. Det underbyggda garaget nås via en dubbelriktad ramp, ansluten till Fridhemsgatan.

Genomförd parkeringsutredning visar att parkering för planerade om- och tillbyggnader av bostäder, butiker och kontor inom Alectas och Familjebostäders fastigheter kan inrymmas i planerat om- och tillbyggt garage i Väktaren 35-36. Det förutsätter dock att ett samutnyttjande av parkering sker.

Kollektivtrafik

Planen föreslår en förändrad utformning av SL:s biljetthall med en uppdelning av spärmlinjen i två delar som gör det möjligt att åstadkomma en ny, centrerad, förbindelse till handelsanläggningen vid kvarterets hörn.

Ett förverkligande av detaljplanen omöjliggör inte en framtida passage under Drottningholmsvägen med en uppgång från tunnelbanan på Drottningholmsvägens södra sida, vid platsen för gamla Fridhemsplan (vid f d biografen Draken),

Tillgänglighet

Nytt bostadshus på gården kan angöras inom 25 meter från tillgänglig entré från Fridhemsgatan. Övriga bostäder bedöms kunna angöras inom 10 meter.

Förskola och LSS-boende

Förskola

I samband med detaljplanens förverkligande ska en förskola motsvarande fyra avdelningar anordnas någonstans inom kv Väktaren 36. Utevistelse kan anordnas på gårdens södra del. Utrymmeskravet är ca 680 m². Överenskommelse mellan ägaren till kv Väktaren 36 och staden angående inrättandet av en förskola ska vara färdig innan detaljplanen antas.

LSS-boende

Möjligheten att inrymma ett LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) inom kvarteret, om 5-10 lägenheter, ska utredas. De boende planeras ha egna lägenheter och även tillgång till en gemensam lägenhet för samvaro och kontakt med personal. Utredning för att hitta den bästa placeringen inom kvarteret för LSS-boende skall vara färdig innan detaljplanen antas.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Teknisk infrastruktur försörjs via befintligt nät och anläggningar.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertas lokalt där så kan ske. Då planområdet är underbyggt av garage och dagens ledningssystem är gammalt och tungt belastat är det viktigt att addera ytor som tar hand om och fördröjer dagvattenflödena. Gården ska förses med dränerbart bjälklag och växtbäddar. Detaljplanen anger att gården som byggs över med en handelsvåning och gården inom Väktaren 37 ska vara planteringsbara till 45 % respektive 20 %. Minst 15 % av den planteringsbara ytan ska ha ett jorddjup av minst 0,6 meter.

Byggherren får inte genom val av byggmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Avfallshantering

Genomförda utredningar gällande avfallshantering och logistik (2012-05-07) samt (2013-03-08) visar att avfall hanteras olika inom respektive fastighet. Gemensamt är att hanteringen av avfall från bostäder såväl som kontor är konventionell och sker med hjälp av avfallskärl för olika fraktioner.

Räddningstjänst

I ett tidigt samråd med Storstockholms Brandförsvär har planen belysts utifrån brandtekniska och utrymningsaspekter och bedömts genomförbar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Stockholm. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i ange gata. Vattnet från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk.

Landskapsbild och stadsbild

Stockholms innerstad och Djurgården är ett riksintresse för kulturmiljövården. I riksintresset ingår stadens topografiska förhållanden som präglar stadsbilden, anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen och den begränsade hushöjden. Även rutnätsmönstret och det tidiga 1900-talets byggnadssätt är viktiga karaktärsdrag. I det ingår stadens taklandskap, där den nya byggnaden delvis kommer att synas.



Vy i Drottningholmsvägens förlängning från Kronobergsparken med påbyggda gathus.



Vy från Södermalm med påbyggda gathus längs Drottningholmsvägen.

Störningar och risker

Påverkan på dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertas lokalt där så kan ske. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattenet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Farligt gods

Drottningholmsvägen är inte i avsnittet förbi planområdet transportled för farligt gods.

Buller

Bullerutredningar har tagits fram för att klargöra om det är möjligt att genomföra projektet med gällande bullerriktvärden. För nya bostäder i påbyggnader kan avstegsfall B för trafikbuller i Stockholms län uppfyllas med föreslagen planlösning. Tyst sida med högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå erhålls vid innergården för samtliga påbyggnadens våningsplan som innehåller bostäder. Inom Väktaren 36 kan nya lägenheters franska balkonger utrustas med skärmar som kan ge en dämpning på mer än 5 dB beroende på utförande.

Ljudnivån från tunnelbanan har mätts inom Väktaren 36 och 37, men har endast registrerats i plan -1 inom Väktaren 37. Stadens krav bedöms därmed kunna uppfyllas. Även vibrationer från tunnelbanan har mätts, men ligger långt under gränsen för måttlig störning, som är den lägsta kravnivån.

Luft

Sankt Eriksgatan och Drottningholmsvägen har vid planområdet värden över gällande gränsvärden både vad gäller kvävedioxid och partiklar. Orsaken till överskridandet är emissioner från biltrafiken. Ett åtgärdsprogram under ledning av Länsstyrelsen är under framtagande. Detaljplan beräknas ge en försumbar påverkan på luftkvaliteten. En ökning av byggnadens höjd bedöms inte heller försvåra möjligheterna att klara MKN i gatunivå. Luftkvaliteten vid de nytilkommande bostäderna kan sannolikt klara MKN, då luften så högt upp är utspädd.

Luftintag för tillkommande lägenheter kan placeras antingen i taknivå eller på gården där partikelhalterna är lägre och MKN för luft uppnås. Detta kontrolleras i samband med bygglov. Kvalitet på tilluft till bostäder kan ytterligare förbättras genom nytt ventilationssystem med partikelfilter.

Detaljplanens bidrag till ökade trafikmängder bedöms som försumbart i relation till den totala trafiken (ökning med ca 0,6 bilar per lägenhet). Därmed har planen en försumbar påverkan på luftkvaliteten på Sankt Eriksgatan. En ökning av byggnadens höjd med 2-4 våningsplan bedöms inte heller försvåra möjligheterna att klara MKN i gatunivå.

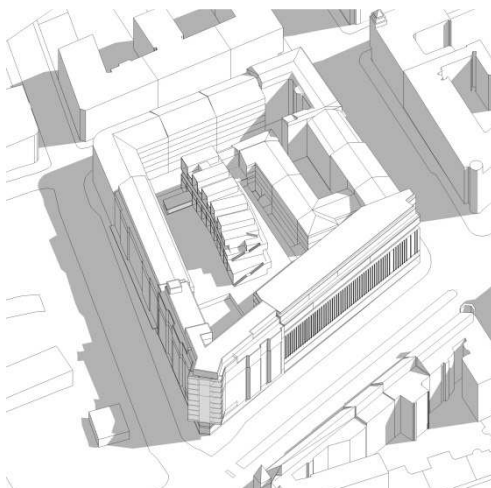
Planens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna för att MKN kan klaras i gatunivå. Inga vistelseytor medges inom områden där MKN överskrids. De balkonger som medges på hörnet Drottningholmsvägen – Fridhemsgatan på plan 3-10 bedöms inte bli exponerade för luftföroreningar som överskrider gränsvärdena då luften så högt upp är utspädd.

Barnkonsekvenser

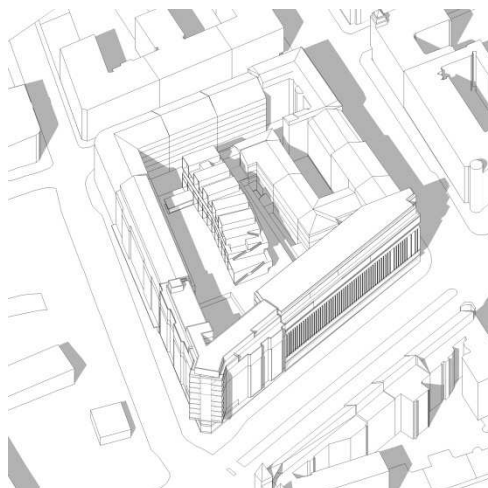
Detaljplanen innebär en mer intensiv markanvändning inom planområdet som medför minskade friytor. Gårdens ytor kommer vid realisering av projektet iordningställas så att de bättre svarar på barns behov av lek. Planen innebär att en ny förskola skapas i en skyddad miljö.

Ljusförhållanden och lokalklimat

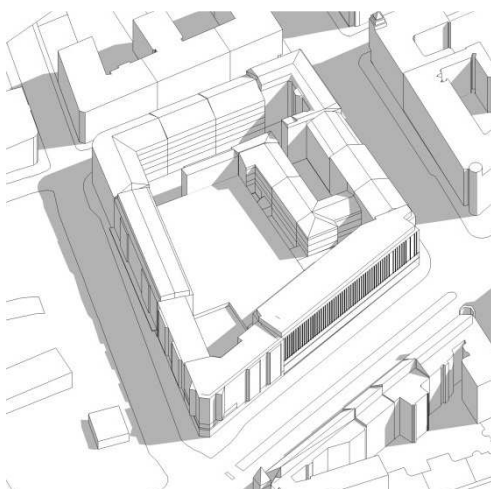
Planförslaget innebär förändrade solförhållanden inom kvarteret och särskilt på gården.



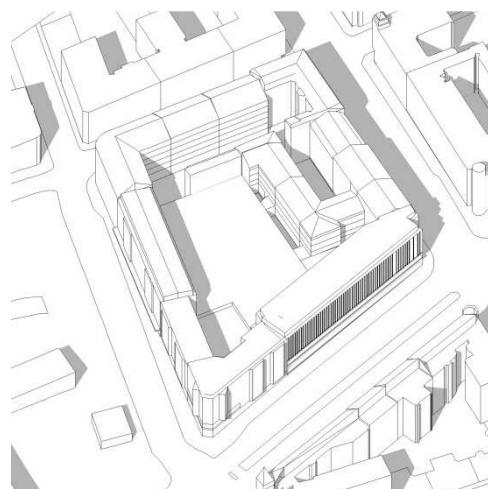
Solstudie förslag, sommar kl. 09.00



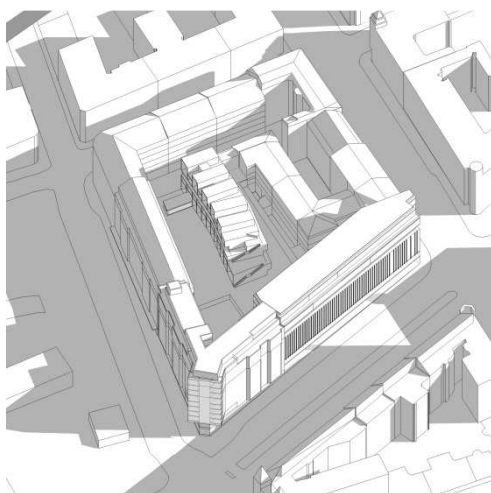
kl. 15.00



Solstudie befintligt, sommar kl. 09.00



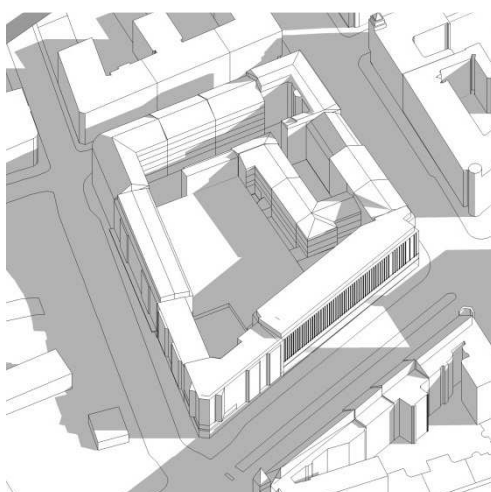
kl. 15.00



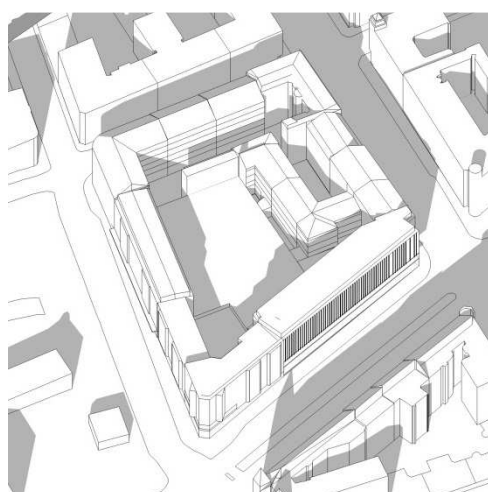
Solstudie förslag, höst/vinter kl. 09.00



kl. 15.00



Solstudie befintligt, höst/vinter kl. 09.00



kl. 15.00

Tidplan

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 16 juni, 2011.

Plansamråd	2 kv 2013
Granskning	4 kv 2013
Antagande SBN	2 kv 2014

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildning efter ansökan av fastighetsägare.

Exploateringsnämnden ansvarar för att erforderliga avtal tecknas mellan staden och byggherren. Vidare ansvarar nämnden för och bekostar utbyggnaden av allmän plats.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan staden och Familjebostäder respektive Alecta. Dessutom kommer ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet upprättas mellan staden och AB Familjebostäder. I avtalen kommer även ersättningar för några mindre fastighetsregleringar att göras. Avtalen ska vara klara innan detaljplanen antas.

AB Familjebostäder ska kunna visa ett avtal för parkering i intilliggande fastighet för att uppfylla parkeringsnorm för sina tillbyggda bostäder.

Familjebostäder, såsom tomträttsinnehavare, ansvarar för att SL:s servitutsavtal skrivs om inför att en ingång till handelsytorna ordnas via tunnelbaneentrén.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl8262, TDp2003-11120, TDp1997-01193, Pl 5638, Pl 6734, Pl 7297 helt upphör att gälla inom planområdet. Fastighetsindelningsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: 0180-UTL28P23 upphör helt för Väktaren 15. 0180-B26/1970 samt 0180-B10/1974 upphör i sin helhet.

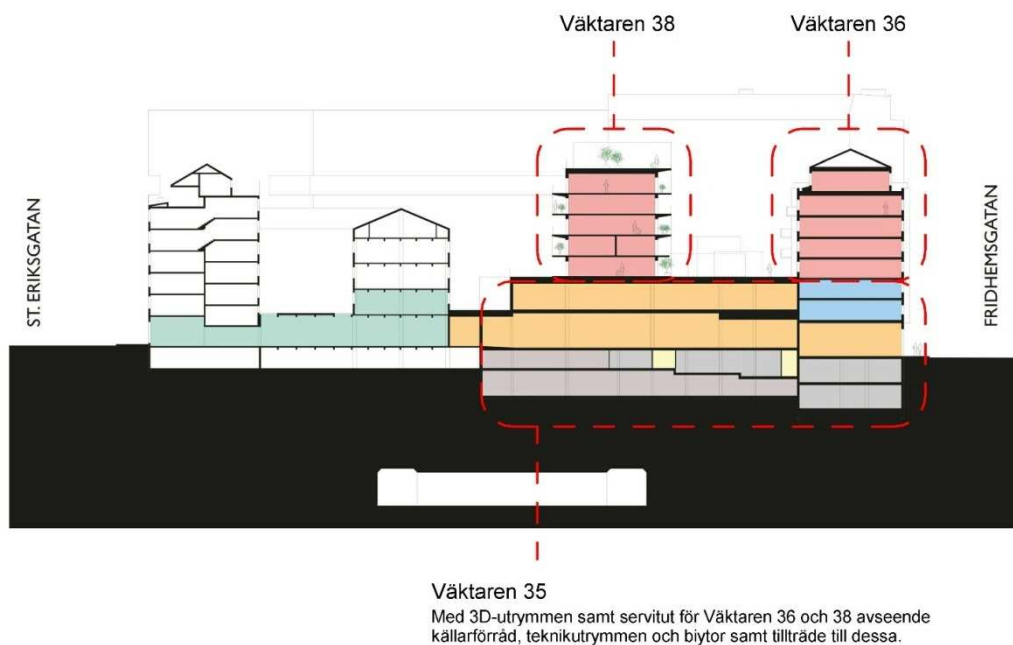
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

AB Familjebostäder äger Vaktaren 15 och innehar tomträtt för Vaktaren 37. Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt äger Vaktaren 35 och 36. Stockholms kommun äger Kungsholmen 1:3, 1:37, 1:38 samt Vaktaren 37.

Användning av mark

Markanvändningen inom planområdet förändras endast marginellt. Däremot kommer marken utnyttjas mer intensivt.



Föreslagen fastighetsindelning, sektion mot söder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att en ny tredimensionell fastighet kan bildas för det föreslagna gårdshuset. Detta uppnås genom att utrymmen av de befintliga fastigheterna Vaktaren 35 och Vaktaren 36 genom avstyckning och fastighetsreglering tillsammans bildar till den föreslagna fastigheten, som i beskrivningen benämns Vaktaren 38.

Hela Vaktaren 36 med undantag för bostadsdelarna avses att genom fastighetsreglering överföras till Vaktaren 35. Handelsdelarna inklusive garage samlas därigenom i en fastighet. Återstående bostadsdelar kommer därmed att utgöra en tredimensionell fastighet.

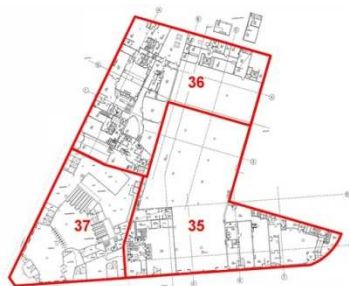
Exakta gränsdragningar avgörs slutligen inom ramen för lantmäteriförrättningen och hänsyn behöver därvid tas till lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen, kraven på brandavskiljning med mera. Fastighetsbildning kan genomföras först när erforderligt underlag för projektet föreligger.

Planförslaget möjliggör att merparten av gatuplanet inom Vaktaren 37 genom tredimensionell fastighetsbildning överförs till Vaktaren 35. Tredimensionell fastighetsbildning som innebär att äganderätt och tomträtt blandas i samma byggnadsverk är dock inte tillåten vilket innebär att tomträtten för Vaktaren 37 måste upphöra innan fastighetsregleringen kan genomföras. Därefter kan fas-

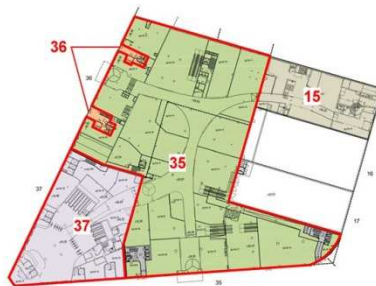
tighetsreglering och försäljning av gatuplanet äga rum. Tomträtthavare för Väktaren 37 är AB Familjebostäder och diskussion pågår om ett eventuellt ”friköp”. Utrymmen för tunnelbana med tillhörande skyddsområde samt tunnelbaneuppgång, biljetthall, maskinrum, förråd med mera är dock genom ett officialservitut upplåtet för Stockholms Läns Landsting (SLL). Servitutet består oförändrat vid en eventuell fastighetsreglering enligt ovan. För att åstadkomma den planerade entrén genom utrymmet måste således servitutet ändras. Även om de åtgärder som planförslaget möjliggör vad beträffar gatuplanet inom Väktaren 37 inte kan genomföras så är planförslaget i övrigt genomförbart. Såväl fastighetsreglering som ändring av SLLs servitut förutsätter att berörda parter träffar avtal om detta – planförslaget ger ingen ”inlösenrätt” avseende detta.

Planförslaget omöjliggör inte att utrymmen för tunnelbanan, dess skyddsområden och övriga tillhörande anläggningar såsom biljetthall och rulltrappor i framtiden genom fastighetsbildning överförs till en egen, tredimensionellt avgränsad, fastighet. Vad avser tunnelbanenedgång och biljetthall med mera lokaliserat inom byggnaden på Väktaren 37 gäller dock att tomträtten måste upphöra enligt ovan innan fastighetsbildning kan genomföras.

Planförslaget innebär ett antal mindre förändringar av den befintliga gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Tredimensionellt avgränsade utrymmen över gatuplanet dels längs Frihemsgatan och dels längs Drottningholmsvägen ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande fastigheter. Spetsen av hörnet Frihemsgatan/ Drottningholmsvägen (ca sex m²) inom Väktaren 37 blir allmän platsmark och ska överföras till angränsande gatufastighet. Även i hörnet Drottningholmsvägen/ Sankt Eriksgatan ska gränsen justeras något då kvartersmarksgränsen flyttas ut ca 20 cm. Fastighetsbildning som avser förhållandet mellan kvartersmark och allmän plats ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas. Planförslaget omöjliggör inte en eventuell framtida fastighetsbildning för tunnelbanan under den allmänna platsmarken.



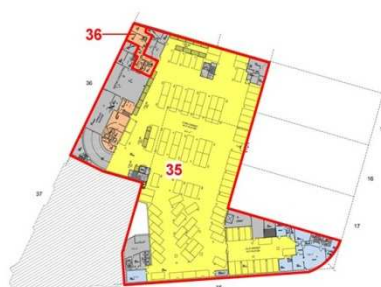
Gatuplan, gällande indelning



Gatuplan, förslag



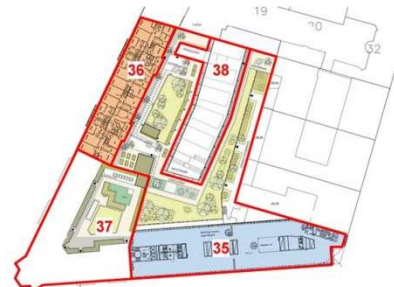
Plan -1, förslag



Plan -2, förslag



Plan 1, förslag



Plan 2, förslag

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning avses inrättas för bostadsgården ovanpå översta handelsplanet, så att gården kan nyttjas gemensamt av boende i Väktaren 36 och den föreslagna fastigheten Väktaren 38. Delägarna i gemensamhetsanläggningen kommer att utgöras av Väktaren 36 och 38 med 1 andel vardera. Den del av befintligt gårdsbjälklag som inte byggs på kommer fortsatt tillhöra Väktaren 35.

De planerade tredimensionella avstyckningarna kommer att medföra behov av ett flertal gemensamhetsanläggningar och servitut för att reglera förhållandena grannfastigheterna emellan. Exakt vilka rättigheter som blir aktuella hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen och kan identifieras och redovisas först när eforderligt underlag för projektet föreligger.

Servitut

Genom gatuplanet inom Väktaren 15 planeras en utgång för handelsdelarna. Rätten för Väktaren 35 kan säkras genom servitut, men det förutsätter att avtal träffas med ägaren AB Familjebostäder.

Utevistelse för förskola inom Väktaren 36 kan anornas på gårdens södra del. Rätten kan säkras genom servitut, med det förutsätter ett avtal träffas mellan fastighetsägarna.

Servitut kan komma att erfordras för att säkra utrymningsvägar över annan fastighet. Detta gäller utrymningstrapphus från gård och galleria genom Väktaren 37 med utgång på Fridhemsgatan.

Ett antal befintliga servitut för Väktaren 15-17 avseende genomfart och utfart belastar Väktaren 35-36. Ett antal tunnelservitut finns också inom planområdet. Befintliga servitut behöver utredas vidare i planarbetet och kan komma att ha betydelse för planens genomförbarhet.

För övrigt angående behov av servitut, se rubrik gemensamhetsanläggning ovan.

Ekonomiska frågor

Planavtal har tecknats med AB Familjebostäder och Alecta. Staden har inga kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Gatukostnader

Gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtalen. Staden kommer avtala med Alecta om bidrag till upprustning av trottoaren på norra sidan av Drottningholmsvägen.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Tomträttshavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med Staden.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att ansökan inkommit från fastighetsägaren. Bekostas av AB Familjebostäder respektive Alecta.

Tekniska frågor

Planen föranleder inget behov av utbyggnad av det befintliga allmänna ledningsnätet. Vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten.

Fjärrvärme

Inom planområdet finns befintlig fjärrvärmeledning.

Vatten och avlopp mm

Teknisk infrastruktur finns för befintlig bebyggelse. Befintliga anslutningar gällande vatten, avlopp, el och uppvärmning bedöms kunna utnyttjas även för tillkommande byggnader.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Åtgärder för fördröjning på terrassbjälklag genom planteringsytor regleras genom bestämmelser på plankartan och genom exploateringsavtalet.

Etappindelning

Detaljplanen möjliggör stora förändringar inom kvarteret. Planens genomförande kommer att ske etappvis enligt senare indelning.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Övrigt

Grundläggningsarbeten och andra anläggningsarbeten ska utföras enligt SL:s föreskrifter om arbeten nära SL:s spåranläggningar.

Alecta och Familjebostäder ska teckna ett genomförandeavtal med SL före detaljplanens antagande.