



Handläggare: Niklas Zetterberg  
Tfn 08-508 27 335

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av plansamråd och ställningstagande  
inför fortsatt arbete med detaljplan för  
Väktaren 15, 35, 36 och 37 m m  
i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2011-08491**

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut detaljplanen..

Susanne Lindh

Nina Åman

Niklas Zetterberg

**Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av kvarteret Väktaren med fler bostäder, mer service och handel. Planen möjliggör även en förskola samt LSS-boende. Planen innebär påbyggnader av befintliga hus, påbyggnad/höjning av kvarterets gård, samt uppförande av nytt gårdshus.

Planen innehåller ca 90 nya lägenheter, nya handelsytor om ca 3000 m<sup>2</sup>, och nya kontorsytor om ca 2500 m<sup>2</sup>. Planförslaget sändes ut på samråd 2013-05-28 - 2013-07-09. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter framför allt på kollektivtrafik och gestaltning. Sakägare befarar olägenheter i form av bl a skuggning och vill freda bostadsgården. Behovet av nya handelsytor ifrågasätts. Boende i hyresrättslägenheter uttrycker oro för evakuering och höjda hyror. Sakägare och remissinstanser efterlyser det helhetsgrepp kring platsen Fridhemsplan som startpromemorian beskrev som en ambition för detaljplaneprojektet.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Skuggning och förändring av dagsljus i befintliga bostäder
- Bostadsgårdens utformning (nivåer, användbarhet)
- Bottenvåningarnas bidrag till stadslivet utanför
- Byggnaders bidrag till stadsbilden – gestaltning av hörn, fasader och tak
- Entréers placeringar i gatuplan och relation till biljetthallen
- Utformning av gatumiljöerna runtomkring
- Konsekvenser för kulturverksamheter

Bilagor: Plankarta med bestämmelser, Planbeskrivning, Samrådsredogörelse

## Utlåtande

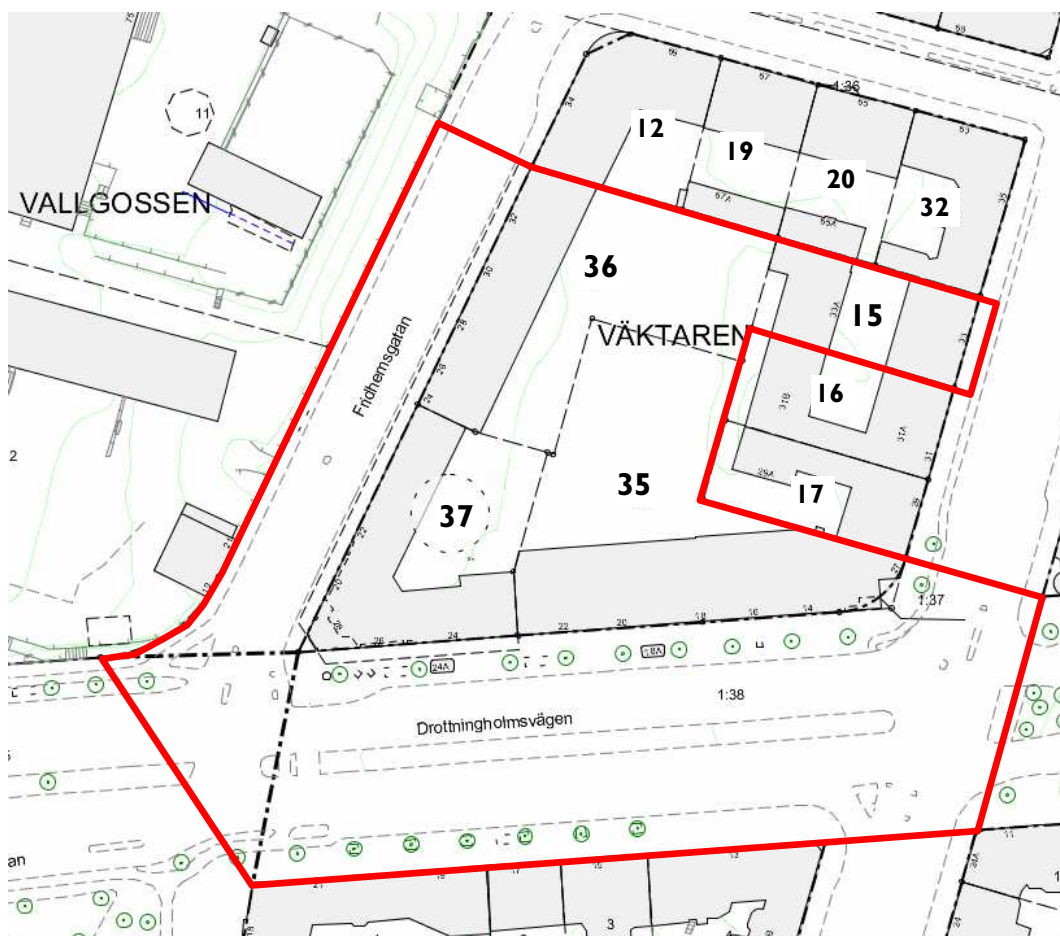
### Bakgrund

#### 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	Gatemark	Stockholms Stad

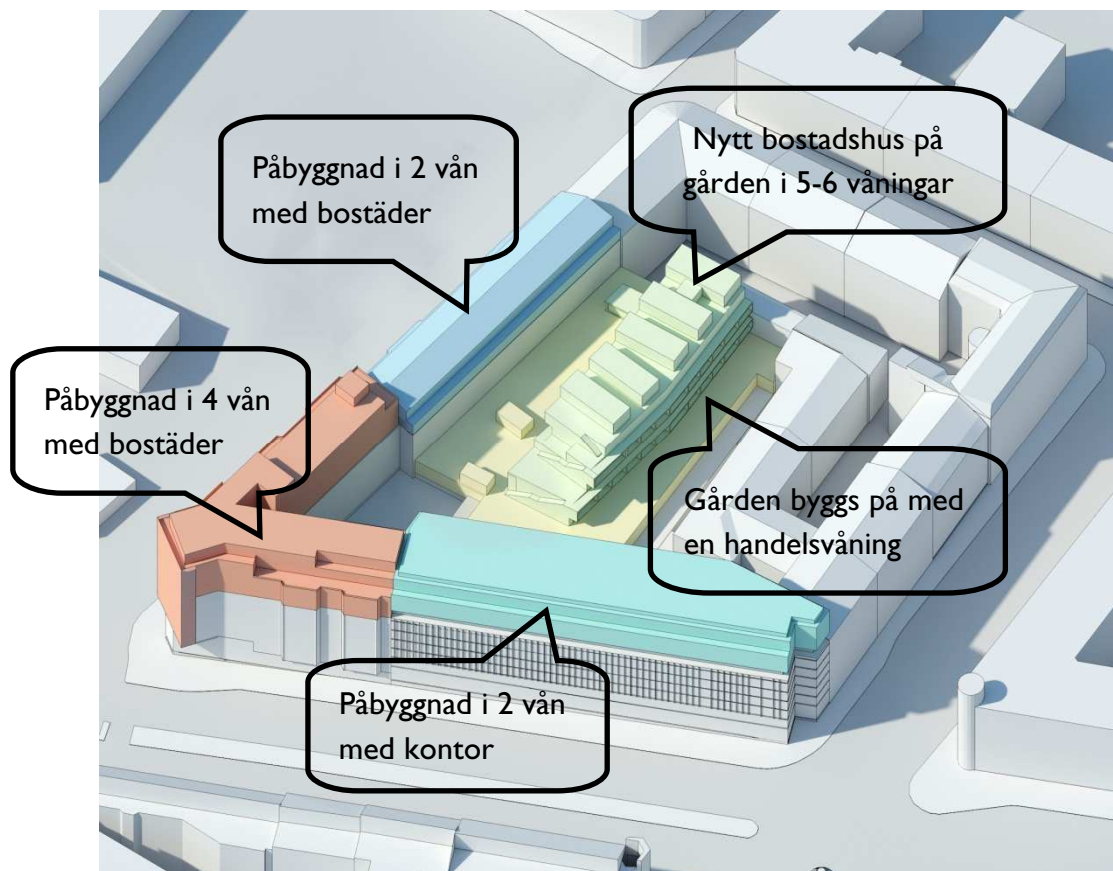


Planområdet omfattar fastigheterna Våktaren 15, 35, 36 och 37, samt delar av Kungsholmen 1:15, 1:3 och 1:38.

### Tidigare beslut

#### 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 blir verklighet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Modellbild över kv Väktaren med princip för volymsfördelning

#### Planförslag

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 ett nytt bostadshus på gården. Nya handelsytor om ca 3000 m<sup>2</sup> föreslås. Befintliga kontorsytor om ca 10000 m<sup>2</sup> byggs delvis om eller konverteras samt 2500 m<sup>2</sup> tillkommer. Befintligt biblioteket om ca 1100 m<sup>2</sup> byggs om och befintlig parkering och övrigt om ca 8200 m<sup>2</sup> 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 Väktaren 35 föreslås möjligheten till en förbindelse. Inom fastigheterna Väktaren 36 och 37 föreslås en förskola med fyra avdelningen samt ett LSS-boende för funktionshindrade.

## Utredningar

Utredningar utförda av sakkunniga har rört:

- Buller
- Brandskydd
- Parkering
- Fotgängartrafik
- Avfall och logistik
- Tillgänglighet
- Riskbedömning, farligt gods



*Perspektiv över förslag. Hörnet vid Väktaren 37 med t-baneentréen i bottenvåningen.*

## Plansamråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2013-05-28 - 2013-07-09. Under samrådet inkom 75 skriftliga yttranden från remissinstanser, boende och allmänheten. Av dessa har 43 uppgett en adress som ligger inom sakägarkretsen. En protestlista med 154 namnunderskrifter har även lämnats in. 19 stycken av yttranden är inlämnade på en mall gjord av Hyresgästföreningen, vars innehåll är det samma som protestlistan. Stadsbyggnadskontoret har tolkat Hyresgästföreningens mallar till att vara emot förslaget på följande punkter:

- Byggtiden
- Etableringen av en ny galleria



- Ett nytt gårdshus på bekostnad av innergården
- Påbyggnaden av Väktaren 36 och 37

Under sommaren och hösten 2013 har detaljplanen uppmärksammat i media och aktiviteter har anordnats av boende och näringsidkare för att väcka opinion mot förslaget.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter och kontorets ställningstagande**

### **Allmänt om samrådet och planprocessen**

Stadsbyggnadsnämnden anmälde till Justitieombudsmannen, JO, för hanteringen av planärendet. JO avslutade ärendet 2013-07-22 efter granskning utan anledning till åtgärd eller kommentar. Hyresgästföreningen anser att det varit för kort varsel för kallande till samrådsmötet, samt att samrådstiden varit för kort när den varit lagd under sommaren.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Stadens praxis är att samrådets längd bör vara 6 veckor vilket normalt räcker för både sakägare, boende och remissinstanser inklusive stadens alla förvaltningar och nämnder. Stadsbyggnadskontoret bedömde att samrådets öppnande skedde så tidigt att kommande semestertider inte försämrade sakägarnas möjligheter att ta del av förslaget eller att yttra sig.*

### **Kulturmiljö, arkitektonisk gestaltning**

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården och anser att gestaltningen behöver studeras mer i detalj genom jämförelse med befintlig situation. Länsstyrelsen efterlyser stadens förhållningssätt till påbyggnader i innerstaden.

Stadsmuseet anser att förslaget till detaljplan i princip kan accepteras. Den stora påbyggnaden på Väktaren 35 behöver dock studeras vidare. En uppfattning som delas av trafikkontoret.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet anser att platsen bör studeras för en öppnare platsbildning/terminalfunktion, men har inget att erinra mot höjderna i kvarteret. Man saknar dock Väktaren 37:s gavelmotiv med reklam, och anser att Väktaren 35 påbyggnad bör studeras vidare. Man vill att staden tar ett samlat grepp om platsen.

Exploateringskontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning är positiva till vad man uppfattar kan bidra till en mer levande och trygg stadsdel. Stadsdelsförvaltningen anser dock att det fem till sex våningar höga gårdshuset innebär en alltför hög exploatering av kvarteret.

Hyresgästföreningen anser att förslaget håller för låg arkitektonisk kvalitet, samt att perspektivskisserna är undermåliga och vilseledande. Byggnadernas gestaltning bör omformas för att ge ett mer dämpat och harmoniskt intryck.

Ett antal sakägare anser att den arkitektoniska gestaltningen av byggnaderna inte passar in i omgivningen samt att den håller för låg arkitektonisk kvalitet.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Byggnaders bidrag till stadsbilden studeras vidare avseende hörn, fasader och tak. Stadsbyggnadskontoret kommer att till granskningen arbeta vidare med gestaltningen av husen avseende variation. Förutsättningarna för höjning av bebyggelsen har analyserats såväl i relation till kvarteret i sig som till omgivande kvarter. Planhandlingarna kan dock behöva förtydligas avseende de resonemang som förts.*

#### **Handel och kultur**

Hyresgästföreningen anser att handeln bör kunna expandera under Drottningholmsvägen, eller längs Fridhemsgatan inom Kv Vallgossen. Hyresgästföreningen ifrågasätter vilka samhällsintressen som gynnas av ett galleriabygge i kvarteret. Merparten av de sakägare som har yttrat sig är emot etableringen av vad som uppfattas som ytterligare en galleria och hänvisar till Västermalmsgallerian. Några sakägare är kritiska till att hyresgäster som bedriver kulturverksamhet riskerar drabbas genom att befintliga lokaler behöver förändras och/eller få andra funktioner.

Svenska DansCompagniet AB som bedriver dansundervisning för ca 1300 elever och har ca 50 personer anställda – danspedagoger, musiker och receptionspersonal – ser inte att detaljplaneförslaget tar hänsyn till deras verksamhet då en av de stora entréerna skulle gå tvärs igenom deras lokaler. En nedläggning av Om DansCompagniet skulle få stora konsekvenser för kulturen vid Fridhemsplan. Man menar att adressen Fridhemsgatan 28 är perfekt eftersom det goda kollektivtrafikläget och läget i kvarteret gör att barn och gamla tryggt kan ta sig till och från undervisningen.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Handelsverksamhet inom Kv. Vallgossen (dagens skolfastighet) är inte aktuell p g a skolans egna utvecklingsplaner. Frågan om handel under Drottningholmsvägen hänger ihop med frågan om en ny tunnelbaneuppgång på södra sidan om Drottningholmsvägen och någon sådan uppgång är för närvarande inte aktuell (se stadsbyggnadskontorets ställningstagande under "Gator och trafik").*

*Befolkningstillväxten inom Stockholms stad innebär en växande efterfrågan av handel – det lokala behovet av handel lämnas dock till fastighetsägarna att bedöma. En hållbar stadsstruktur kännetecknas av en god kollektivtrafikförsörjning som minskar behovet av resor med bil. Vid de viktigare*

*omstigningspunkterna i staden är det rimligt med en intensiv markanvändning som innehåller service anpassad till kollektivtrafikresenärerna.*

*Detaljplanen ska förses med bestämmelser som säkerställer att bottenvåningar utformas för att utgöra tillskott i stadsmiljön och ge förutsättningar för levande offentliga rum.*

*En detaljplan reglerar inte vilka hyresgäster som en fastighetsägare hyr ut sina lokaler till. Dock har staden ett ansvar i att verka för social hållbarhet. Detaljplaneringens konsekvenser för de hyresgäster som bedriver kulturverksamhet måste därför klarläggas. I samband med detaljplanearbetet har ett samarbete mellan Kulturförvaltningen, Kungsholmens bibliotek och fastighetsägare inletts för att se hur biblioteksverksamheten kan utvecklas. Även om Danscompagniet är en affärsmässig verksamhet spelar den i kraft av sin omfattning och betydelse för utövarna en framträdande roll i Fridhemsplans kulturutbud. Fortsatt planarbete ska innebära att man för verksamheten noggrant kartlägger konsekvenserna av föreslagna åtgärder inom kvarteret.*

### **Olägenheter för grannar**

#### **Byggtid, insyn, skuggning, evakuering och hyreshöjningar**

En stor del av de sakägare som yttrat sig menar att förslaget kommer innebära en påtaglig försämring av dagsljusinsläppet i deras lägenheter. Man menar att fler solstudier behövs av hur den nya bebyggelsen påverkar den befintliga. Man har uttryckt en oro för byggtiden på fem år och det buller och störningar som det medför. Ett fåtal sakägare har uttryckt en oro för insyn i lägenheterna från gårdshuset. Hyresgästföreningen delar uppfattningen om försämrade boendemiljö till följd av skuggning etc och befärar att Fridhemsplan kommer att gentrifieras och att hyreshöjningar som projektet medför kommer att innebära att många inte kommer att ha råd att bo kvar. Hyresgästföreningen stöder inte påbyggnaden av fastigheterna i kvarteret, men är generellt positiv till att det byggs fler hyresrätter.

En hyresgäst i Väktaren 19 ifrågasätter att lägenhetens fönster mot gården sätts igen av det planerade gårdshuset.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*En utredning av hur ljusförhållandena förändras ska göras för de befintliga lägenheter som bedöms bli mest påverkade av förslaget. Även insyn beaktas. Slutsatserna blir utgångspunkter i bearbetning av samrådsförslaget. Utbyggnaden kommer ske i etapper enligt byggherrarnas planering. Hyresnivåer, normalt fastighetsunderhåll som byte av stammar, fönster och ventilation är inte en planfråga och inte heller eventuell evakuering av hyresgäster. Sådana frågor regleras i civilrättsliga lagar och avtal.*

*De kvarvarande gårdsytorna måste hålla hög kvalitet och samrådsförslaget gårdsmiljö behöver därför utredas ytterligare. Den planerade övre handelsvåningen behöver omarbetas så att konsekvenserna blir mindre för bostadsgården och de befintliga bostäder som bedöms bli mest påverkade.*



*Perspektivbild. Samrådets förslag bearbetat avseende gårdsmiljön – nu med ett större inslag av bostäder. Befintliga grannfastigheter illustrerade med överbyggnad med uteplatser.*

*Innan detaljplanens antagande ska frågan om gårdshusets anslutning mot brandmuren vid fastigheten Vaktaren 19 – som är försedd med fönster – ha klarats ut.*

## **Förskola**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att den fortsatta planeringen av förskolans utevistelse inriktas mot att minst motsvara 10 kvadratmeter per barn. Kan inte detta tillgodoses bör förskolan utföras med färre avdelningar.

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Ambitionen är att i det fortsatta arbetet se till möjligheterna att effektivisera gårdens funktioner och överväga samutnyttjande. Stadsdelsförvaltningen och byggherren skall fortsätta att gemensamt diskutera förskolans utformning för att innan planens antagande ha nått en överenskommelse.*

## **Gator och trafik**

### **Gång- och cykeltrafik**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MF) föreslår att trottoarer breddas för ökad framkomlighet i syfte att stärka området som en knutpunkt för kollektivtrafiken. MF och exploateringskontoret önskar att cykelparkering utökas. Trafikkontoret anser att en analys av utrymmesbehovet på trottoaren runt kvarteret behövs i ett fortsatt arbete. Hyresgästföreningen saknar det helhetsgrepp över Fridhemsplan som beskrivs i start-PM så att stadsmiljön och trafiksituationen kan hanteras samlat.



### Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen SLL anser att trafikförutsättningarna bör utredas djupare för att ta fram en väl fungerande bytespunkt för kollektivtrafiken. Särskilt ska förutsättningarna för busshållplatser i bytespunkten utredas och utvecklas. Exploateringskontoret ser inga ekonomiska möjligheter att flytta tunnelbane-spärrarna till källarplan de närmaste åren, vilket är nödvändigt vid en eventuell tunnel under Drottningholmsvägen.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret instämmer i att gatumiljön bör förbättras för en mer attraktiv bytespunkt i kollektivtrafiken. I anslutning till planarbetet bedrivs nu i samarbete med berörda förvaltningar ett samverkansprojekt för Fridhemsplan med syfte att skapa en attraktiv stadsmiljö för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer. En ny tunnelbaneuppgång på södra sidan om Drottningholmsvägen är inte aktuell av flera skäl; sådan ombyggnad skulle inte självklart innebära en förbättring av omstigningen mellan trafikslagen t-bana och buss. Frågan kan dock behandlas i samverkansprojektet.*

*Trafikförvaltningens önskemål när det gäller samrådsförslagets förbindelse mellan handelsytor och biljetthall tillmötesgår i det fortsatta planarbetet där gestaltningen inriktas mot en handelsvåning i gatuplan med entréer utan direkt koppling till spärrlinjerna.*

*Stadsbyggnadskontoret kommer att arbeta vidare för att säkerställa tillräckliga ytor för cykelparkering.*

### Teknisk försörjning

#### Dagvatten

Länsstyrelsen anser att staden bör överväga att ta fram en separat dagvattenplan där bland annat behovet av en gemensamhetsanläggning för omhändertagande av dagvatten utreds.

#### El/Tele

Fortum meddelar att det krävs plats för ny elnätstation för att klara elförsörjningen.

#### Räddningstjänst

Särskilda krav på utrymning gäller på LSS boende.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Plan- och genomförandebeskrivningen bör enligt yttrandet kompletteras med en dagvattenutredning med bl.a. uppgifter om ytornas omfattning för dagvattenhantering före och efter planens genomförande. Ett förslag på placering av transformatorstation tas fram.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) föreslår att planbestämmelsen gällande inomhusbuller skärps, med anledning av det bullerutsatta läget och föreslår även att buller från fläktar och kylanläggningar observeras. Länsstyrelsen är beredd att acceptera tekniska lösningar för att åstadkomma acceptabel ljudnivå i Våktaren 37. Så kallat industribuller från tillkommande verksamheter får inte påverka befintliga eller planerade bostäder på gården. Till skillnad från MHN anser inte Länsstyrelsen att kravet på befintliga bostäders utformning kan ställas med anledning av trafikbuller. Trafikförvaltningen SLL poängterar att stomljud och vibrationer riskerar att genereras från såväl tåg som installationer.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att befintliga bullerutredningar behöver kompletteras med resonemang kring s k industribuller. Det behöver utredas vidare om det är möjligt och rimligt att införa de nya och strängare bestämmelserna avseende ljudmiljön för befintliga bostäder.*

## Miljö- och klimataspekter

### Miljökonsekvenser

Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets uppfattning om att planen inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Hyresgästföreningen anser att djupare beskrivning av påverkan på framtida luftkvalitet, kulturmiljö och stadsbild behövs.

### Luftkvalitet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att genomförandet av detaljplanen inte försvårar uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luftkvalitet. Den marginella ökning av partiklar i gatunivå som kan förväntas bör dessutom sättas i relation till den generella förbättring av luftkvaliteten som skett till följd av minskad andel dubbdäck. Vissa sakägare påpekar att luftkvaliteten i området är undermålig redan idag och att förslaget kommer att förvärpa situationen ytterligare.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Stadsbyggnadskontoret bedömer att konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen inte kan anses påverka partikelhalterna i luften till den grad att några speciella åtgärder måste vidtas.*

## Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter kunnat identifieras mellan den tillkommande handelsvåningen på gården och kvalitéer i en del av de befintliga bostäderna som vetter ditåt. Med hänsyn till den intensiva plats i staden som Fridhemsplan utgör är det viktigt att innergårdarna blir fortsatt attraktiva.

Gården måste utformas så att alla ytor tas till vara som bostadsgård och utevistelse för förskola. Stadsbyggnadskontoret anser att man vid utformning av gården skall prioritera boende och de förskolebarn som skall vistas där.

En omvärdering av de olika trafikslagen vid Drottningholmsvägen kan behöva göras enligt framkomlighetsstrategin. Vid sidan av arbetet med detaljplanen för kv Väktaren kommer stadsbyggnadskontoret i det påbörjade samverkansprojektet tillsammans med övriga förvaltningar och byggherrar att fortsätta verka för ett mer attraktivt Fridhemsplan.

Konsekvenser för kulturverksamheter utreds vidare.

### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet:

- Skuggning och förändring av dagsljus i befintliga bostäder
- Bostadsgårdens utformning (nivåer, användbarhet)
- Bottenvåningarnas bidrag till stadslivet utanför
- Byggnaders bidrag till stadsbilden – gestaltning av hörn, fasader och tak
- Entréers placeringar i gatuplan och relation till biljetthallen
- Utformning av gatumiljöerna runtomkring
- Konsekvenser för kulturverksamheter

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

#### **Tidplan**

Plansamråd	2 kv 2013
Granskning	1 kv 2014
Antagande	3 kv 2014

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner samrådsredogörelsen och beslutar att förslaget korrigeras enligt kontorets förslag och ställs ut.