

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Våktaren 15, 35, 36 och 37 m.fl. i stadsdelen Kungsholmen, Dp 2011-08491



## Sammanfattning

### Planens huvuddrag och syfte

Detaljplanen syftar till att utgöra startskottet för en utveckling av Fridhemsplan som en förstärkt nod i ett mer sammankopplat framtida Kungsholmen i linje med Promenadstadens intentioner. Med utökade vistelsezoner av hög kvalitet längs Drottningholmsvägens norra sida, förbättrade kvaliteter som omstigningsplats för kollektivtrafiken, nya bostäder och utökade verksamhetslokaler för service och handel blir Fridhemsplan en mer tillgänglig och attraktiv central plats på Kungsholmen.

Planens syfte är att möjliggöra ca 90 nya lägenheter av hög arkitektonisk kvalitet genom ett nytt gårdshus, påbyggnader av befintliga hus mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan och utökade ytor för verksamhetslokaler genom ett upphöjt gårdsbjälklag. Planen skapar även förutsättningar för servicebostäder.

**Stadsbyggnadskontoret**  
Planavdelningen

Flemingsgatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-50827596  
Växel 08-50827300  
anna.rex@stockholm.se  
stockholm.se

Planen syftar också till att hantera dagvatten inom kvarteret på ett mer hållbart sätt genom nya gårds- och terrassbjälklag med god fördröjningsförmåga.

Genom detaljplanen möjliggörs utöver ca 90 nya lägenheter, även nya verksamhetslokaler om ca 1800 m<sup>2</sup>, och ca 2500 m<sup>2</sup> nya kontorsytor.

### **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	2-3 kv 2013
Granskning	3 kv 2014
Antagande	4 kv 2014

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>1</b>
Planens syfte och huvuddrag	1
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
Handlingar	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
<b>Förutsättningar</b>	<b>7</b>
Rekreation	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Befintlig bebyggelse	7
Stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
<b>Planförslag</b>	<b>16</b>
Övergripande gestaltungsprinciper	17
Väktaren 37	18
Väktaren 36	19
Väktaren 35	20
Väktaren 38	21
Väktaren 15	23
Gator och trafik	23
Särskilt boende	25
Teknisk försörjning	25
<b>Konsekvenser</b>	<b>26</b>
Behovsbedömning	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	27
Barnkonsekvenser	29
Störningar och risker	29
Ljushållanden	31
<b>Genomförande</b>	<b>34</b>
Tidplan	34
Organisatoriska frågor	34
Verkan på befintliga detaljplaner	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor	38
Genomförandetid	38

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Buller* ACAD 2013-03-20,  
ACAD 2013-03-21  
ACAD 2014-05-12
- *Brandskydd* Brandskyddslaget 2013-04-04  
rev. 2014-05-21  
Brandskyddslaget 2013-03-13  
rev. 2014-05-28  
Brandgruppen 2011-06-09  
rev. 2014-05-14
- *Parkering, bilar* Grontmij 2014-05-01
- *Parkering, cyklar* Sweco 2014-03-31
- *Fotgängare* Spacescape 2010-11-15
- *Avfall och logistik* Sweco 2013-08-29  
Rosenbergs 2013-03-08
- *Tillgänglighet* Hans Örnhall 2014-05-28  
White 2014-06-04  
Sweco 2013-04-10
- *Riskhänsyn* Brandskyddslaget 2013-01-18
- *Dagsljus* ACC 2014-02-05
- *Dagvatten* White 2014-03-20
- *Illustrationsmaterial* Alessandro Ripellino Arkitekter  
Sweco Architects  
White Arkitekter  
David Wiberg Industries

#### Medverkande

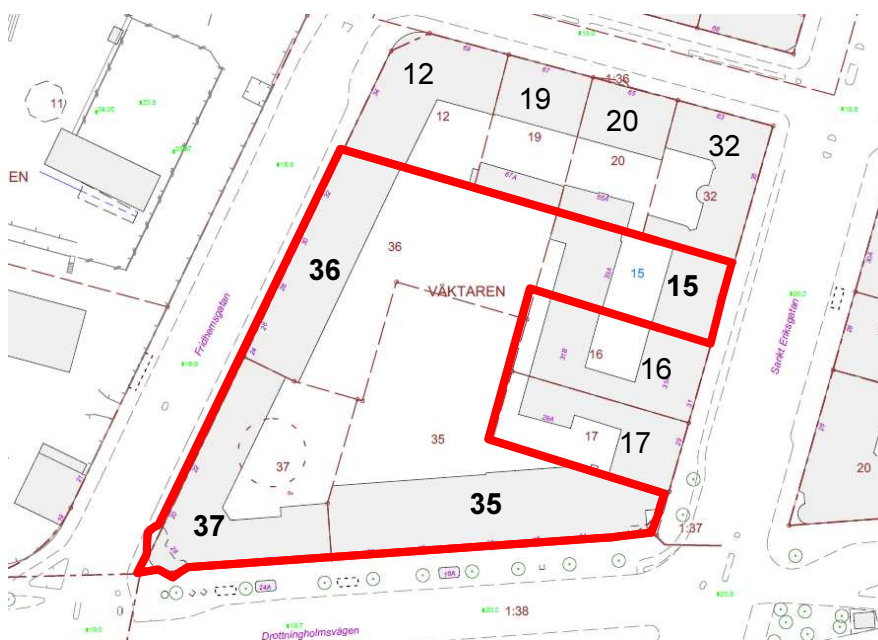
Planen är framtagen av Anna Rex med hjälp av Jonas Carlsson, Sweco Architects AB, Studio Planering & Urban Design.

## Plandata

### Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Kungsholmen och omfattar 0,9 ha.

Fastighet	Nr	Innehåll	Ägare
Väktaren	15	Kontor, bostäder, bibliotek	AB Familjebostäder
	35	Kontor, handel	Alecta
	36	Kontor, bostäder, handel	Alecta
	37	Kontor, bostäder, tunnelbana	AB Familjebostäder (tomträtt)
Kungsholmen	1:3	Gatemark	Stockholms Stad
	1:37	Gatemark	Stockholms Stad
	1:38	Gatemark	Stockholms Stad



Planområdet omfattar hela fastigheterna Väktaren 15, 35, 36 och 37.

## 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 om planerna för spårväg bli verklighet. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Detaljplan

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

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



*Samlad bild över gällande detaljplaner.*

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-12-12 stadsbyggnadskontorets redovisning av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanen.

### Riksintressen

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

## Förutsättningar

### Rekreation

Planområdet ligger i en tät stadsdel där andelen parker och grönområden är liten. På nära gångavstånd från kvarteret Väktaren finns Kronobergsparken och Rålambshovsparken, med plats för rekreation och lek. Den fria gårdsytan inom kvarteret är idag relativt stor men delvis osammanhängande genom de olika gårdsnivåerna.

### 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). Avgränsningen i VISS 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 Mälaren-Stockholm god ekologisk status men uppnår inte 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

Under 1960-talet revs flera av kvarterets fastigheter och ersattes av den nuvarande bebyggelsen som planerades i ett sammanhang.

Gatuplanen i Väktaren 35 och 36 är enhetligt gestaltade med mörk polerad natursten och ett sammanhängande skärmtak. Skärmtaket

bidrar till att bryta ner gaturummets stora skala och skapar ett avgränsat rum intill fasaden, vilket ger vissa vistelsekvaliteter i det stökiga och bullriga stadsrummet.

Gångbanan mot Drottningholmsvägen är smal i relation till de många olika funktionerna och det intensiva nyttjandet av platsen. Ytorna upplevs trånga och svåra att överblicka genom skymmande friliggande kiosker, telefonkiosker och väderskydd i kombination med det relativt lågt sittande skärmtaket och den intensiva trafiken.

Den äldre bebyggelsen mot Sankt Eriksgatan är också enhetligt gestaltad med skärmtak och enhetliga material. För Väktaren 15 föreslås små förändringar kopplade till verksamhetslokalerna i kvarteret. Mot gården vänder sig också bebyggelsen inom Väktaren 16 och 17 som främst innehåller bostäder.

Fastighet	Byggnadsår	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 Östlinn
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

*Ansvarig arkitekt och byggnadsår för fastigheter inom och intill planområdet.*

### Väktaren 35

Byggnaden på Väktaren 35 mot Drottningholmsvägen är i grundformen ett rätblock med en fasad av ljusa betongelement som tillsammans med fönsterglas bildar horisontella band längs byggnadens hela längd. Ytan ges en rytm, variation och relief genom vertikala utskjutande betongskivor som ger en artikulerande skuggverkan och binder samman två eller flera våningar. Bottenvåningen är huvudsakligen uppglasad och utformad fritt från de övre våningarnas grammatik, vilket förstärks av det avgränsande skärmtaket. Hörnet mot öster utgör en indragen vinkel. Fasaderna mot gården har en annan karaktär med ljusgult tegel och ett enklare utförande.



### Väktaren 36

Byggnaden har sex våningar mot Fridhemsgatan och en rationell fasad i rött tegel kombinerat med grått skivmaterial i burspråken. Skärmtaket separerar bottenvåningen från den överliggande byggnaden. Källarplanen i Väktaren 35 och 36 är gemensamma.

### Väktaren 37

Byggnaden på hörnet mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan karaktäriseras av skyltarna på det avskurna hörnet. Huset är uppfört i sju våningar med en indragen plåtklädd vindsvåning. Hörnet utgör ett identitetsskapande fondmotiv. Skyltläget fanns även på den tidigare byggnaden som revs på 1960-talet. Fasadmaterialet är brunt tegel med avvikande förband som markerar fönsterband. Mot den överbyggda gården har fasaderna ljust tegel.



*Väktaren 36, 37 och 35 (angett från vänster till höger i bild).*



*Drottningholmsvägens norra gångbana framför Väktaren 35.*

## Väktaren 15

Bebyggelsen inom Väktaren 15 är uppförd på 1930-talet med sex våningar, slätputsad i ljus grönt mot Sankt Eriksgatan. Byggnaden inrymmer Kungsholmens bibliotek i bottenplanet och i gårds- husets tre nedersta våningar. I övriga delar innerhåller fastigheten bostäder och kontor.

## Stadsbild

Kvarteret Kulsprutan 1 på södra sidan om Drottningholmsvägen är en sekelskiftesbyggnad i gul puts med svart plåttak och ett fasadparti över hörnet med bredden ca 18,5 meter, hörntorn och ett förhöjt mittparti. Tillsammans med kvarteret Väktaren finns antydning till en port till innerstaden som är synlig på långt håll när man närmar sig Fridhemsplan västerifrån. Kvarteret Väktaren är i jämförelse med Kulsprutan 1 lägre och har en mindre bearbetad utformning av taklandskapet.

Miljön vid södra sidan av kvarteret Väktaren, mot Drottningholmsvägen, präglas starkt av trafiken. Bottenvåningen är stadsmässig med utåtriktade verksamheter, och har goda ljusförhållanden genom det sydvända läget. Trafikytor och körbanor tar stora ytor i anspråk. Trottoaren upplevs i relation till det stora gaturummet som smal med flera kiosker, skärmtak och annan möblering som bidrar till ett trångt utrymme för vistelse. Även Sankt Eriksgatan har ett urbant stadsrum med utåtriktade verksamheter i bottenvåningarna. Fridhemsgatans enkelsidiga gaturum innehåller utåtriktade verksamheter, men upplevs mindre intensivt.



## Kulturhistoriskt värdefull miljö

### Bebyggelse

Kvarteret Väktaren är ett slutet innerstadskvarter med byggnader från skilda årtionden med olika uttryck och innehåll. Inom planområdet är det endast Väktaren 15 som ingår i stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse. Fastigheten har klassificeringen gul vilket betyder att dess bebyggelse har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Övrig bebyggelse har inte inventerats. Den befintliga bebyggelsen inom Väktaren 35, 36 och 37 ersatte den småskaligare fastighetsindelning som fanns under 1900-talets första hälft.



*Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelsen.*

### Kulturlandskap

Från 1750-talet och fram till sekelskiftet 1900 var Kungsholmen en stadsdel med en stor mängd industrier och institutioner. Det förändrades i början av 1900-talet när en tjänstemannastadsdel började växa fram. Från 1800-talets slut inordnades institutionsmiljön i en tätare kvartersstruktur enligt Lindhagens rutnätsplan. År 1935 fick Fridhemsplan sitt namn. Från mitten av 1900-talet började platsen präglas av kollektivtrafiken. Från 1940-talet passerade spårvägslinjen Ängbybanan mellan Tegelbacken och Ängby platsen, vilken ersattes av tunnelbana 1952. En buss-terminal för bussarna mellan Stockholm och Mäläröarna fanns vid Fridhemsplan fram till 1968.

Fridhemsplan är en del av Kungsholmen som inte definieras av platser eller torg. Istället är det stråk med flöden av människor i den funktionsblandade miljön som i kombination med handel och service mot gatan konstituerar kulturarvet.

### **Stadslandskap med riksintresse**

Stockholms innerstad och Djurgården är ett riksintresse för kultur- miljövärden. Fridhemsplan berör inte någon av riksintressets värdekärnor. I riksintresset ingår stadens topografiska förhållanden som präglar stadsbilden, anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen och den begränsade hushöjden. Även rutnäts- mönstret och det tidiga 1900-talets byggnadssätt är viktiga karaktärsdrag.

### **Offentlig service**

#### **Skola och förskola**

Stadsdelsförvaltningen har inget ytterligare behov av förskole- platser inom planområdet.

### **Kommersiell service**

Fridhemsplan är en av Kungsholmens mest intensiva platser för service och handel. Staden och fastighetsägaren bedömer att det finns en ökande efterfrågan på verksamhetslokaler i den här centrala punkten för att tillgodose behovet av service och handel hos Kungsholmens växande befolkning.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Drottningholmsvägen är i sin trafikfunktion överordnad Hantverkargatan och Fridhemsgatan. Gatorna var tidigare sammankopplade vid platsen Fridhemsplan.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Framkomligheten och ytor för gående och cyklister upplevs som nedprioriterad till förmån för biltrafiken. Trots den breda sektion- en saknas separerade cykelbanor längs Drottningholmsvägen. På gångbanan finns cykelparkering. Enligt en fotgängarutredning (2010. 11.15) kan trängsel uppstå vid rusningstrafik, främst längs Drottningholmsvägen men även längs södra 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 linje 3 och 4 stannar på Drottningholmsvägen. Tunnelbanans biljetthall i gatuplan är väl synlig och tillgänglig vilket underlättar byte mellan trafikslag.

### 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).

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 garaget. Infart sker via Fridhemsgatan. Väktaren 37 har ingen tillgång till parkering.

### Tillgänglighet

Planområdet innehåller inga stora höjdskillnader och personer med funktionsnedsättning kan tillgängligt röra sig runt kvarteret.

## Störningar och risker

### Luft, lukt

MKN för kvävedioxid NO<sub>2</sub> 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.

Inga betydande obehag bland de boende av lukt från t ex restaurangkök har framkommit under planarbetet. Ventilationsanläggningarna kommer troligtvis byggas om i samband med den planerade utbyggnaden.



*Kvävedioxid NO<sub>2</sub> 2010 två meter över mark eller i gatunivå enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Röd färg innebär halter över gränsvärdet 60 µg/m<sup>3</sup>.*



*PM<sub>10</sub> 2010 två meter över mark eller i gatunivå enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund. Röd färg innebär halter över gränsvärdet 50 µg/m<sup>3</sup>.*

### Buller idag

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.

Totalt innehåller detaljplanen ca 26 befintliga lägenheter som inte uppfyller nuvarande bullerkrav enligt Stockholmsmodellen. Det rör sig om enkelsidiga lägenheter mot bullerutsatt sida i Väktaren 36 och 37.

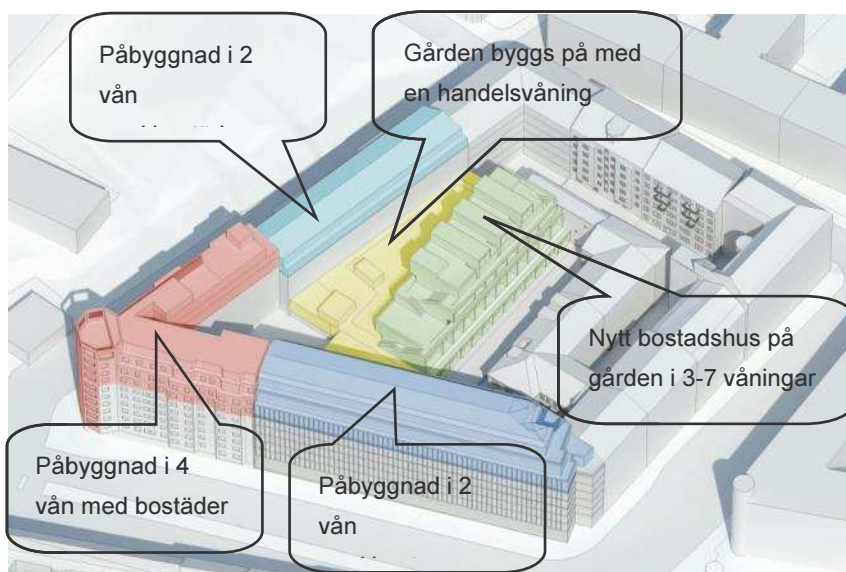


### Farligt gods

Drottningholmsvägen är enligt Länsstyrelsen i Stockholms län klassad som farligt gods-led mellan Brommaplan och Fredhälls trafikplats. Öster om E4/E20 är Drottningholmsvägen 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

Detaljplanen medger en om- och nybyggnad av fastigheterna Väktaren 15, 35, 36 och 37. Tillskottet blir ca 90 nya lägenheter varav ungefär hälften inryms i nytt bostadshus på gården (benämnt Väktaren 38). De nya bostäderna kommer upplåtas både som hyresrätter och bostadsrätter. Nya handelsytor om ca 1800 m<sup>2</sup> BTA planeras och ca 5000 m<sup>2</sup> BTA planeras ombyggda. Nya kontorsytor om ca 2500 m<sup>2</sup> BTA. Befintlig parkering och övrigt om ca 4000 m<sup>2</sup> BTA byggs om.



Detaljplanens tillförda byggrätter. Bild: White arkitekter

Inom planområdet byggs samtliga fastigheter utom Väktaren 15 på med 2 till 4 våningar vilket innebär att taklandskapet inom kvarteret blir mer varierat. Väktaren 15 kommer även fortsättningsvis att innehålla bibliotek, bostäder och centrumfunktioner. Inom Väktaren 35 skapas nya kontorsytor medan Väktaren 36 och 37 främst kompletteras med fler bostäder. På gården inom Väktaren 35 och 36 uppförs ett nytt gårdshus som i handlingarna benämns Väktaren 38. Ytterligare verksamhetslokaler skapas genom påbyggnad av gården.

I gatuplanet skapas nya entréer som länkar gatorna genom bottenvåningens sammankopplade verksamhetslokaler, vilket möjliggör nya rörelsemönster genom kvarteret.

### Övergripande gestaltningsprinciper

Drottningholmsvägens esplanadbreda stadsrum och Fridhemsgatans enkelsidiga och luftiga gaturum bedöms tåla en högre skala än den befintliga. De nya byggnadshöjderna bedöms kunna fungera väl som stadsbildsmässig markör av det historiska tullsnittet till stenstaden och Fridhemsplans ökade betydelse som central punkt i det framtida utvecklade och sammankopplade Kungsholmen.

Den nya bebyggelsen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet i både materialval och detaljhantering. En långsiktig arkitektonisk, teknisk och miljömässig hållbarhet ska vara vägledande.

Gestaltningsprincipen för påbyggnad av gathusen är att den första påbyggda våningen utförs i befintligt fasadliv. Därefter görs tillkommande våningsplan med trappade indrag. För påbyggnaderna hämtas kvalitativa uttryck och material från den befintliga byggnaden som tillsammans med tillägget gestaltas till en ny helhet med ett samtida uttryck. Gatuhusen ska anpassas till omgivande byggnader utanför planområdet genom att höjden successivt trappas av från de högsta delarna.

Gårdshuset får ett eget, friare uttryck än gathusen. Arkitekturen ska hålla hög nivå och spegla den samtida byggnadskonsten. Volymen ska styras av platsens förutsättningar och minimera de negativa konsekvenserna främst för ljusförhållanden i relation till befintliga bostäder.



Detaljplan för Väktaren 15, 35, 36  
och 37 m.fl.

*Vy från Drottningholmsvägen/Mariebergsgatan. Bild: Ripellino arkitekter.*



*Vy från gamla Fridhemsplan. Bild: Ripellino arkitekter & David Wiberg*

### **Väktaren 37 – bostadshus mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan med entré till tunnelbanan**

Huset byggs huvudsakligen på med tre bostadsvåningar, vilket i förslaget ger ett nytillskott om 30 lägenheter med 1-4 rum och kök. Ytterligare ca 7 lägenheter kan skapas om lokalerna på plan 1 konverteras. Byggnaden får 10-11 våningar mot Fridhemsgatan respektive Drottningholmsvägen. De översta våningarna utförs indragna.

Påbyggnaden utförs i tegel som med kulör och detaljering ska utgöra ett tydligt kvalitativt och samtida tillägg till det befintliga huset och skapar en ny helhet. I byggnadens hörn skapas delvis inglasade balkonger i den befintliga fasadens veck. Det innebär en tillförd och viktig boendekvalitet för nya och befintliga lägenheter som också möjliggör en tystare vandringsmöjlighet av innanför liggande rum. Det smala, avskurna hörnet, omvandlas till ett förtydligat hörnmotiv med en tydlig, geometrisk form som refererar till omkringliggande byggnaders hörntornsmotiv.

Mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan utförs påbyggnader med en våning i samma liv som befintlig fasad, därefter görs de påbyggda våningarna med trappvis indrag men med en upprepning den befintliga husformens veckighet. Den översta, teknikvåningen, utförs i mörk plåt i samklang med det omgivande taklandskapet.

Detaljplanen möjliggör två nya takterrasser. En terrass mot Fridhemsgatan och en bakom skyddande glas uppe på hörntornets krön. Terrasserna ska delvis bestå av genomsläppliga material



eller växtbäddar för planteringar eller odling och för att hjälpa till att fördröja dagvatten och stora regnmängder.

Bottenvåningen utvidgas mot väster genom att ytan under byggnadens utkragande hörn, som idag är utomhus, glasas in. Den nya hörnlokalen avses inrymma exempelvis ett café. Bottenvåningens fasader renoveras och kompletteras med nya, enhetliga stålpartier.

### **Väktaren 36 – bostadshus med verksamhetslokaler mot Fridhemsgatan**

Bostadshuset inom Väktaren 36 vid Fridhemsgatan föreslås byggas på med två nya bostadsvåningar. Det ger ett nytillskott av 20 lägenheter. Den första påbyggda våningen ersätter befintlig vindsvåning, den ovanförliggande 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 och den gamla beklädnaden byts mot ny i en kulör som tillsammans med teglet ger byggnaden en varm karaktär. Den översta våningen får en beklädnad av ljusare skivor. Översta våningens terrass får ett räcke i glas. Bottenvåningen ges nya glaspartier i rostfritt stål mörk polerad natursten.

Gårdsfasadens gula tegel behålls och de nya våningarna kläs med ljust skivmaterial. Lägenheter mot gården får balkonger eller terrasser med glasträcken.



Detaljplan för Väktaren 15, 35, 36  
och 37 m.fl.

*Vy mot öster. Bild: Sweco Architects*

### **Väktaren 35 – kontors- och handelshus mot Drottningholmsvägen**

Kontorshusets ventilationsvåning ersätts med ett nytt kontorsplan i befintligt fasadliv. Ytterligare två stegvis indragna kontorsvåningar tillförs. Den första utförs indragen mot Sankt Eriksgatan och den översta även mot Drottningholmsvägen. En ny installationsvåning möjliggörs med ytterligare indrag ovanpå påbyggnaden. Avtrappningarna mot gatan utförs som terrassytor. Kontorsvåningarna bygger vidare på den ursprungliga fasadens mönsterskapande element för att harmoniera med befintlig byggnad.

Det befintliga skärmtaket tas bort för att skapa en ljusare miljö närmast fasaden. Entrén till passagen från Drottningholmsvägen markeras med ett nytt skärmtak och tydlig belysning. Bottenvåningens verksamhetslokaler byggs om för att ge möjlighet till passage för gående genom kvarteret. En ny våning för utökade verksamhetsytor skapas genom en att höja upp gårdsbjälklaget en våning. I bottenvåningen ersätts befintliga glaspardier med nya i rostfritt stål. De idag tomma gavelytorna i hörnet Drottningholmsvägen – Sankt Eriksgatan anordnas för skyltning som hålls samman i utformning och höjd.

Det befintliga kontorshusets fasader av betong och klinker tvättas och lagas för att återfå sitt ursprungliga uttryck och ljushet.



*Vy mot öster. Bild: David Wiberg / Ripellino arkitekter / Sweco Architects*



### Väktaren 38 – nytt bostadshus på gården

Den skyddade gårdsmiljön innehåller rymliga balkonger till lägenheterna med gemensamma terrasser. Det nya gårdshuset ges en tandad siluett som trappar från den södra delen med två våningar till byggnadskroppens norra del som får ett taklandskap med alternerande höjder mellan fem och sex våningar och mellanliggande terrasser.

Byggnaden får genomgående lägenheter som nås via svalgångar som ligger växelvis längs husets östra respektive västra långsida. Svalgångarna förbinds genom terrasser i söder, och med trapphus i norr.

Fler av lägenheterna görs som etagelägenheter med tvåvångshöga balkongrum. Längre upp i byggnaden görs ettor och större lägenheter med terrass. Svalgångar har sittplatser/insynsskydd, räcken och trappor vid uteplatser och balkonger. På den ursprungliga gårdens nivå mot öster och befintliga bostadshus utanför planområdet, görs enkelsidiga lägenheter med generös takhöjd. De klär in den nya handelsvåningen och gör att gårdsrummet mot de befintliga bostadshusen präglas av bostadsanvändningen.

De nya bostäderna angörs från Fridhemsgatan och nås via trapphus och hiss i gathuset inom Väktaren 36. Bostäderna kan även nås via hiss och trapphus direkt från garaget eller via verksamhetslokalerna i bottenvåningen.

Gårdshuset utförs i betong, trä, glas och stål. En ljus färgskala som reflekterar mycket ljus till gård och bostäder. Terrasser och uterum utförs i trä och ska möjliggöra odling. Grönska ska prägla stora delar av byggnadens fasad och tak.



Detaljplan för Väktaren 15, 35, 36  
och 37 m.fl.

Nytt gårdshus och gård mot Väktaren 36. Bild: White arkitekter



*Nytt gårdshus och gård mot Väktaren 17, 16, 15. Bild: White*

### Gårdsmiljö

För att skapa en gård som bidrar till en hållbar dagvattenhantering ska den i tillräcklig omfattning förses med genomsläppligt material och vara planteringsbar med ett tillräckligt jorddjup som säkerställer goda förhållanden för mindre träd.

Den större och sammanhängande gårdsmiljön kommer användas gemensamt av boende i Väktaren 36 och i det nya gårdshuset. Även den del av gården som inte byggs på ska vara planterad för att bidra till en grönskande miljö även för angränsande befintliga bostäder.



*Förslag till gårdsutformning. Bild: White & Ripellino arkitekter*

Gården inom Väktaren 37 förses med avgränsande plantering mot den nedre nivåns fasad, förråd, upphöjd sittyta och kompletteras med ytterligare cykelparkering. Gården kommer att omges av nya väggar när gårdsbjälklaget höjs en våning på angränsande fastigheter. Väggarna ska hanteras så gården fortsatt blir trivsamt, genom t ex spaljéer, plantering och ljussättning.

### **Väktaren 15 – Biblioteks- och bostadshus mot Sankt Eriksgatan**

Gatuplanet i Väktaren 15 planeras fortsatt innehålla verksamhetslokaler för bl a det befintliga biblioteket. En ny entré till lokalerna inom Väktaren 35 föreslås mot Sankt Eriksgatan. I övrigt sker inga förändringar. Planen medger centrum, kontor och bostäder.



*Väktaren 15, fasad mot Sankt Eriksgatan. Bild: Sweco Architects*

### **Gator och trafik**

#### **Breddad gångbana**

I enlighet med Promenadstadens och Framkomlighetsstrategins intentioner om en promenadvänlig stad som prioriterar gående och stadsliv arbetar staden samordnat för att Drottningholmsvägen ska gestaltas om. Ambitionen är att minska upplevelsen av barriäreffekt genom att bygga om trafikleden till en integrerad stadsgata med bättre framkomlighet för gående och ökade vistelsekvaliteter. Drottningholmsvägens norra gångbana utmed kvarteret Väktaren föreslås breddad med ca 4,5 meter. Den ändrade sektionen möjliggörs genom att ta bort eller smalna av den breda mittrefugen. Även gångbanan längs Fridhemsgatan kan breddas.





*Förslag till utformning av en breddad gångbana längs Drottningholmsvägen.  
Bild: Sweco Architects & David Wiberg.*

För att skapa bättre förutsättningar för vistelse, spontana aktiviteter och överblickbarhet, föreslås befintliga kioskbyggnader tas bort. I det fina solläget längs fasaden skapas en definierad hybridzon för plats att stanna, sitta och serveringar. Trädraden flyttas ut till en träd- och möbleringszon så att platsen ramas in och trafiken avskärmas visuellt. Ett intimare rum skapas genom linspänd belysning.

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär nya och förändrade gångströmmar i området. Omkringliggande gator kopplas under dagtid ihop inom kvarteret, genom bottenvåningens verksamhetslokaler i gatunivå. Enligt genomförd fotgängarutredning kommer det att innebära en spridning av flöden och minska risken för trängsel på omkringliggande gator. Cykeltrafiken och behovet av cykelparkering förväntas öka genom planförslaget som innebär fler boende, arbetande och besökare i området.

### Kollektivtrafik

Planens genomförande förhindrar inte en framtida gångpassage under Drottningholmsvägen med uppgång från tunnelbanan på Drottningholmsvägens södra sida, vid platsen för gamla Fridhemsplan.

### Biltrafik och parkering

Väktaren 35 och 36 är idag underbyggda med garage. Väktaren 37 saknar parkeringsanläggning. Garaget nås via en dubbelriktad ramp från 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.

### **Tillgänglighet**

Bostäderna i det nya gårdshuset angörs från Fridhemsgatan och nås via trapphus och hiss i gathuset som sedan under gårdsnivån leder vidare till gårdshusets trapphus. En kompletterande angöring finns även från gathusets trapphus och hiss där man rör sig utomhus uppe på gårdsnivån och når gårdshuset i plan 2. Man når också bostäderna via hiss och trapphus direkt från garage i källarvåning eller från gallerian i gatuplanet.

### **Särskilt boende**

Planen säkerställer att LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) som efterfrågas av stadsdelsförvaltningen kan tillgodoses. Behovet är ca 8 små lägenheter och en gemensamhetslokal för samvaro och kontakt med personal.

### **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. Bestämmelse på plankartan anger att gården ska förses med planteringsbart terrassbjälklag och att fördröjningsmagasin medges.

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

#### **Avfallshantering**

Genomförda utredningar gällande avfallshantering och logistik visar hur avfall hanteras 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) 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. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk.

### Stadsbild

Detaljplanen medger en höjning av bebyggelsen mot Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan som kommer påverka upplevelsen av stadsrummet. På nära håll väntas den största förändringen ur ett fotgängarperspektiv uppstå när skärmtaket tas bort. Idag har man som fotgängare på gångbanan endast begränsad uppfattning av volymerna ovan gatuplanet. Gaturummet som präglas av trafik-



funktionen väntas få en annan balans om gångbanorna längs Drottningholmsvägen och Fridhemsgatan breddas.

Från Drottningholmsvägen vid Mariebergsgatan i väster kommer Väktaren 37 med sitt tornmotiv tydliggöra den historiska gränsen för stenstaden i ett öppet och storskaligt stadslandskap. Även på längre håll från väster kommer påbyggnaderna bli synliga över kvartersbebyggelsen kring Lindhagensplan. På långt håll kommer taklandskapet även påverkas i begränsad utsträckning från några få platser i innerstaden. Tillbyggnaden bedöms inte bli synlig i något känsligt sammanhang.

Drottningholmsvägens esplanadbreda stadsrum och Fridhemsgatans enkelsidiga och luftiga gaturum bedöms tåla en högre skala än den befintliga. De nya byggnadshöjderna bedöms kunna fungera väl som stadsbildsmässig markör av det historiska tullsnittet till stenstaden och Fridhemsplans ökade betydelse som central punkt i det framtida utvecklade och sammankopplade Kungsholmen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Stockholms innerstad och Djurgården är ett riksintresse för kulturmiljövården. I riksintresset ingår stadens topografiska förhållanden som präglad stadsbilden, anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen och den begränsade hushöjden. Även rutnätsmönstret och det tidiga 1900-talets byggnadssätt är viktiga karaktärsdrag. I detta ingår stadens taklandskap, där påbyggnaderna endast kommer att synas från ett fåtal platser i staden. Det bedöms som en acceptabel påverkan i ett sammanhang som inte är av hög känslighet.

Fastighetsindelningen i gatumiljön förändras inte. Service och handel som idag är utåtriktad mot omgivande gator får inte förändras med anledning av detaljplanen. Service och handel ska även fortsatt huvudsakligen vara utåtriktad mot omgivande gator. Detta regleras på plankartan. Detaljplanen bedöms kunna stärka de stråk och flöden som bedöms konstituera det lokala kulturarvet.



*Fotomontage. Perspektiv från korsningen Sankt Eriksgatan/Hantverkargatan med påbyggnad i två våningar. Bild: stadsbyggnadskontoret*



*Fotomontage. Vy från Södermalm med påbyggda gathus i ljus kulör. Bild: stadsbyggnadskontoret*



*Fotomontage. Perspektiv från Sankt Eriksgatan med påbyggnad i två våningar. Bild: stadsbyggnadskontoret*

### **Barnkonsekvenser**

Detaljplanen innebär en mer intensiv markanvändning inom planområdet som medför minskade friytor. Gården är inte i befintligt skick utformad med fokus på barns behov av lek, vilket kan ske när gården byggs om.

### **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 dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

#### **Farligt gods**

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

#### **Buller och vibrationer**

Bullerutredningar har tagits fram för att klargöra om det är möjligt att genomföra projektet med gällande bullerriktvärden. Utifrån utredningarnas slutsatser och med detaljplanens bestämmelser och föreslagna åtgärder bedöms markanvändningen i planen vara lämplig.

För samtliga nya bostäder i påbyggnadsdelarna 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 påbyggnadens samtliga våningsplan som innehåller bostäder. Inom Väktaren 36 klarar enkelsidiga enrumslägenheter mot gatan avstegsfall B på tillbyggda våningsplan med bullernedsättande åtgärder i form av franska balkonger med tät balkongfront av glas.

Detaljplanen föreskriver att vibrationer från tunnelbana inte får överskrida 0,4 mm/s i nya boningsrum och att nya bostäder ska utföras så att stomljud i boningsrummen inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage.

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.

För reglering av vibrationer i bostäder bör staden tillämpa 0,4 mm/s som nivå i likhet med Naturvårdsverket och Trafikverket. Inga riktvärden kan tillämpas för verksamhetslokaler då graden av känslighet är helt beroende av verksamhetens karaktär.

Planbestämmelser avseende buller är en avvägning mellan verksamhetsutövarnas behov och boendemiljöernas kvalitéer. Det är stadens bedömning att de intressen som framförts från SLL som huvudman för kollektivtrafiken tillgodoses genom planens bestämmelser.

### 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.

### Ljusförhållanden

Planförslaget innebär förändrade ljusförhållanden inom kvarteret och särskilt på gården till följd av det nya gårdshuset. För att utreda hur ljusförhållandena i bostadsmiljön förändras genom detaljplanen har solstudier gjorts. Utöver detta har också en dagsljusberäkning utförts för att belysa konsekvenserna för de mest berörda bostäderna i Våktaren 16 och 17.

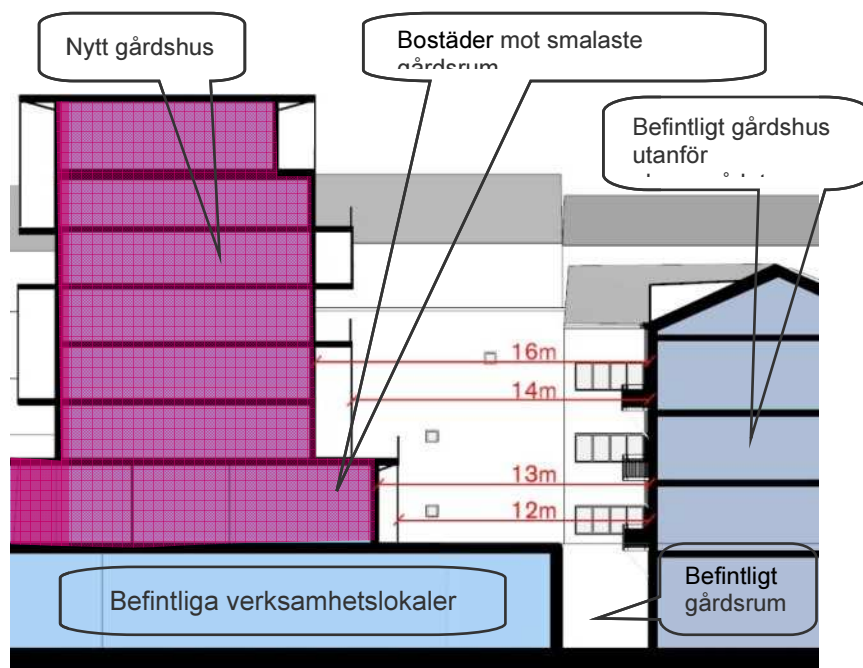
Gårdshusets utformning och placering på gården har bestämts med stor hänsyn till befintliga lägenheter. Den nya volymen har en renodlad bostadsfasad mot Våktaren 16 och 17. Vidare trappar den övre delen av volymen av mot söder och norr för att minska skuggverkan. Även med den minskade volymen blir förändringen för grannfastigheterna stor, framför allt för de nedre lägenheterna. De vetter idag emot en helt öppen gård på ca 50 x 70 meter och efter planens genomförande skapas ett avstånd om 14-16 meter för huvuddelen av fasaden och om 12-13 meter i den nedersta våningen, vilket motsvarar situationen vid en smal gata på Kungsholmen. Avståndet är inte ovanligt i stadsmiljö och många gårdsmiljöer har sämre förutsättningar. Förändringen är emellertid betydande.

Enligt Boverkets Byggregler, BBR ska rum "...ha så god tillgång till dagsljus som möjligt". I allmänna råd står att "En förenklad metod för uppskattning av fönsterglasarea finns i SIS 91 42 01." Den genomförda dagsljusberäkningen visar att flera av lägenheterna hamnar under den rekommenderade nivån. Nivån ligger dock på samma nivå som flera befintliga lägenheter i motsvarande lägen i övriga delar av kvarteret. För att uppnå rekommenderade nivåer även för de lägre lägenheterna inom Våktaren 16/17 med ovanliggande balkongplattor hade fönsterarean i de befintliga fastigheterna behövt vara större. Simuleringen visar också att det är avståndet mellan byggnaderna som ger den stora förändringen. Att öka avståndet ytterligare är svårt på grund av strukturerande delar som hiss och trappor. Att sänka byggnadsvolymen förändrar endast resultatet marginellt.

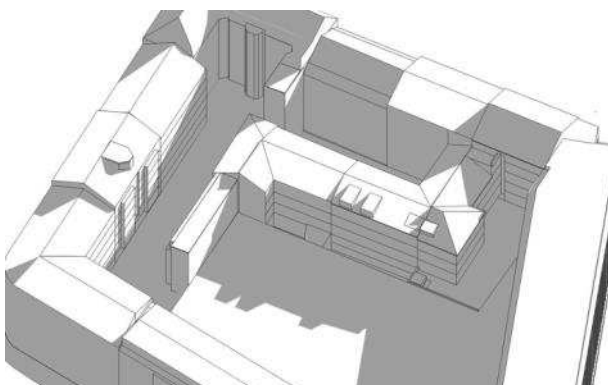
Någon fastslagen nivå för dagsljus finns inte i BBR och bedömningen handlar om hur tätt det är rimligt att placera byggnader i stadsmiljö. Då de planerade avstånden mellan bostadshusen inte är ovanliga i varken befintliga eller nya miljöer bedöms, försämringen till trots, att förslaget tillräckligt väl har anpassats för att minska påverkan på grannfastigheterna. De lägenheter som påverkas mest är lägenheter som inte har tillgång till dagsljus från annan innergård eller gaturum, eller som i utgångsläget är mörka.



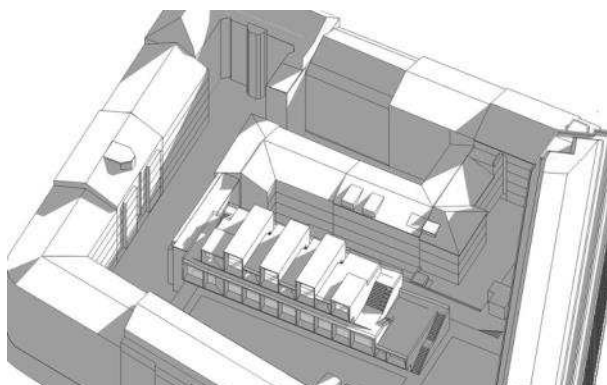
Staden har i vägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen, gjort bedömningen att de försämrade dagsljusförhållanden som detaljplanen föranleder för några enskilda lägenheter är godtagbara.



*Sektion genom Väktaren 16 och föreslaget gårdshus.*

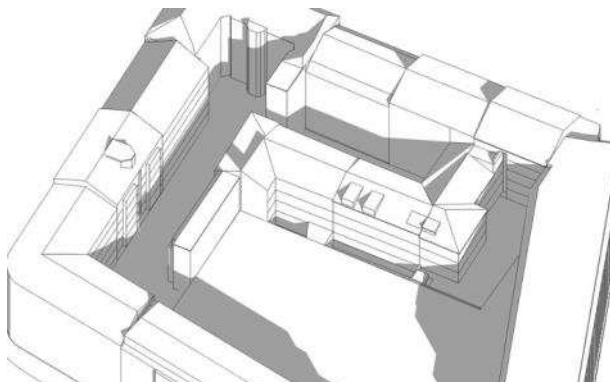


*Vy mot norr, befintlig situation, vår/höstdagjämning kl 9.*

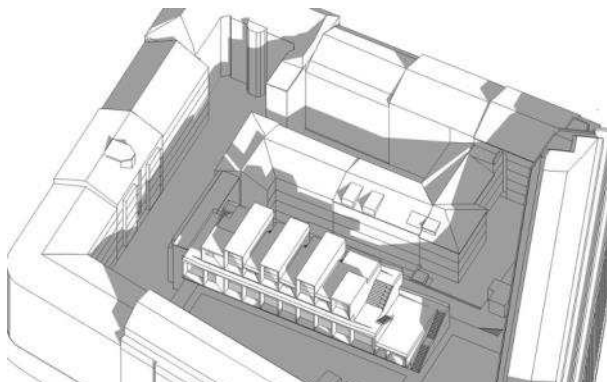


*Vy mot norr, förslag, vår/höstdagjämning kl 9.*

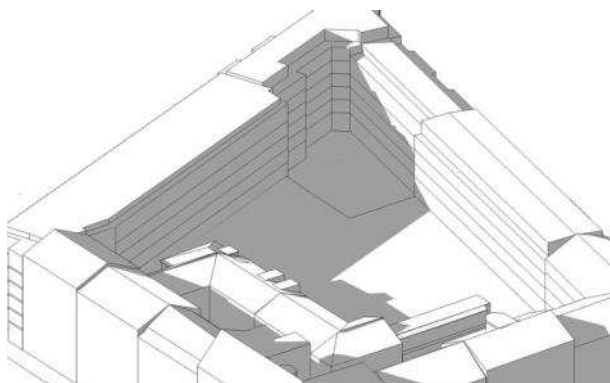




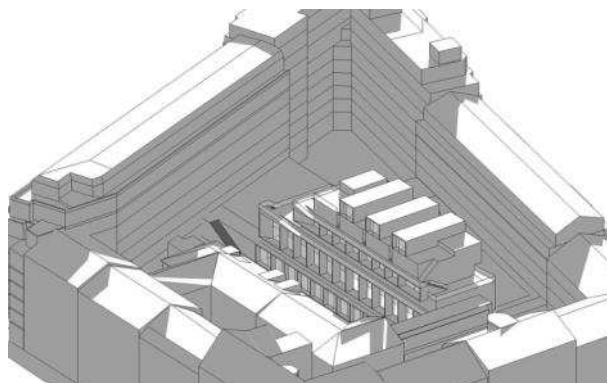
*Vy mot norr, befintlig situation, vår/höstdagjämning kl 15.*



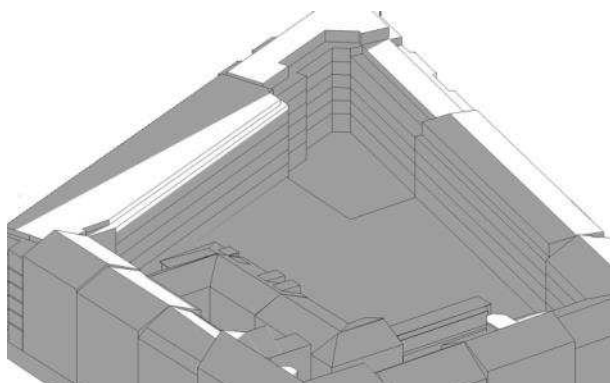
*Vy mot norr, förslag, vår/höstdagjämning kl 15.*



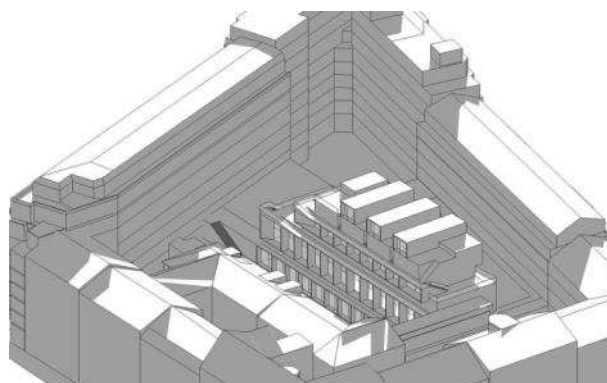
*Vy mot söder, befintlig situation, vår/höstdagjämning kl 9.*



*Vy mot söder, förslag, vår/höstdagjämning kl 9.*



*Vy mot söder, befintlig situation, vår/höstdagjämning kl 15*



*Vy mot söder, förslag, vår/höstdagjämning kl 15*

## Genomförande

### Tidplan

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 16 juni, 2011.

Plansamråd	2-3 kv 2013
Granskning	3 kv 2014
Antagande	4 kv 2014

### 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.

## 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. Fastighetsindelingsbestämmelser (registrerade som tomtindelningar) upphör enligt följande: 0180-UTL28P23 upphör helt för Väktaren 15. 0180-B26/1970 samt 0180-B10/1974 upphör i sin helhet.

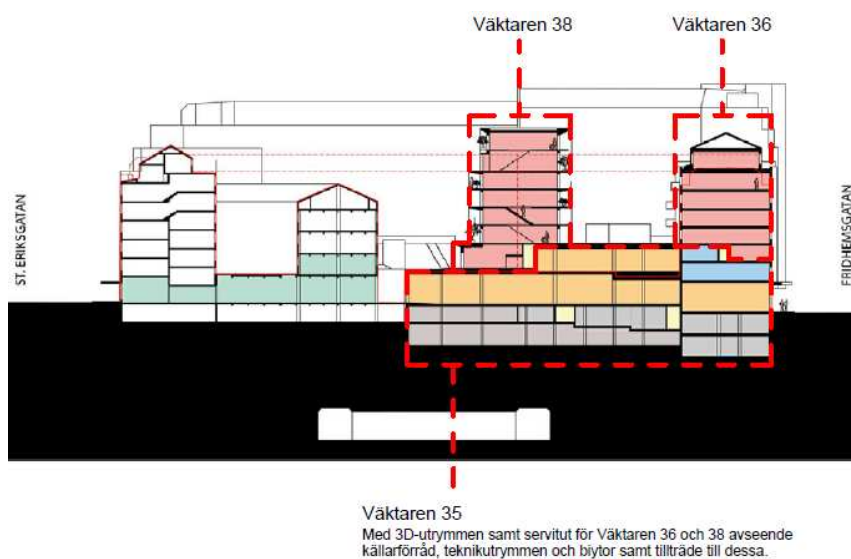
## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

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

### Användning av mark

Markanvändningen inom planområdet förändras endast marginellt. Däremot kommer marken ges en högre nyttjandegrad.



*Föreslagen fastighetsindelning, sektion mot söder.*

## Fastighetsbildning

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

Delar inom dagens Väktaren 36 med kommersiell användning avses att, genom fastighetsreglering överföras till Väktaren 35.



De kommersiella delarna inklusive garage samlas därigenom i en fastighet. Återstående bostadsdelar kommer därmed att utgöra en tredimensionell 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.

Utrymmen för tunnelbana med tillhörande skyddsområde samt tunnelbaneuppgång, biljetthall, maskinrum, förråd med mera är genom ett officiälservitut upplåtet för Stockholms Läns Landsting (SLL). Servitutet består oförändrat.

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.

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 Fridhemsgatan/ Drottningholmsvägen (ca 6 m<sup>2</sup>) inom Våktaren 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.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning avses inrättad för bostadsgården ovanpå översta handelsplanet, så att gården kan nyttjas gemensamt av boende i Våktaren 36 och den föreslagna fastigheten Våktaren 38. Delägarna i gemensamhetsanläggningen kommer att utgöras av Våktaren 36 och 38 med 1 andel vardera. Detta gäller även den del av befintligt gårdsbjälklag som inte byggs på.

De planerade tredimensionella avstyckningarna kommer att medföra behov av 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**

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

Ett antal befintliga servitut belastar berörda fastigheter. I samband med fastighetsbildning och reglering kommer dessa att ses över. Ett antal tunnelservitut finns också inom planområdet. 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.

### **Ersättning vid markförvärv/försäljning**

Tomträttshavaren betalar tomträttsavgäld enligt avtal med Staden.

### **Gatukostnader**

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

### **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.

### **Grundläggningsarbeten**

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.

### **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.