

**Handläggare**  
Anna Rex  
Telefon 08-508 27 596**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för Väktaren  
15, 35, 36, 37 m m i stadsdelen Kungsholmen  
(90 lägenheter), Dp 2011-08491****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Nina Åman

**Sammanfattning**

Detaljplanen är startskottet för en utveckling av Fridhemsplan som en förstärkt nod i ett mer sammankopplat Kungsholmen i linje med Promenadstadens intentioner. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av kvarteret Väktaren med förbättrade kvaliteter som omstigningsplats och ökad service, handel, verksamheter och fler bostäder och servicebostäder. Planen medger påbyggnader av befintliga hus, påbyggnad och höjning av kvarterets gård, samt uppförande av ett gårdshus. Genom detaljplanen möjliggörs ca 90 nya lägenheter, nya handelsytor om ca 1800 m<sup>2</sup>, och nya kontorsytor om ca 2500 m<sup>2</sup>.

Planförslaget skickades ut för granskning 2014-08-13 – 2014-09-10. Under granskningen har 14 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller den nya bebyggelsens påverkan på befintlig boendemiljö. Återkommande synpunkter handlar om försämrade dagsljusförhållanden, ökad insyn och mindre vistelseytor på innergården på grund gårdsbebyggelsen. Några synpunkter handlar om områdets miljökvalitetsnormer och om avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning samt om de tillkommande bebyggelsevolymerna.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Granskningsutlåtande, planbeskrivning, förminskad plankarta*

Efter granskningsskedet har, förutom redaktionella förändringar, även följande revideringar gjorts:

- Bestämmelsen för lägsta nivå för ingrepp sänks till +12,0 för befintliga lågt liggande delar inom Vaktaren 36.
- Bestämmelserna för både nytt gårdshus och befintlig överbyggnad på gården förtydligats.
- Placeringen av länken mellan biblioteket inom Vaktaren 15 och de utökade verksamhetsytorna i Vaktaren 35 regleras så att denna uppförs på ett tillräckligt avstånd från gränsen till Vaktaren 16 och balkongerna.
- Planområdesgränsen har utökats så att utkragande burspråk mot Fridhemsgatan och Drottningholmsvägen omfattas.

## Utlåtande

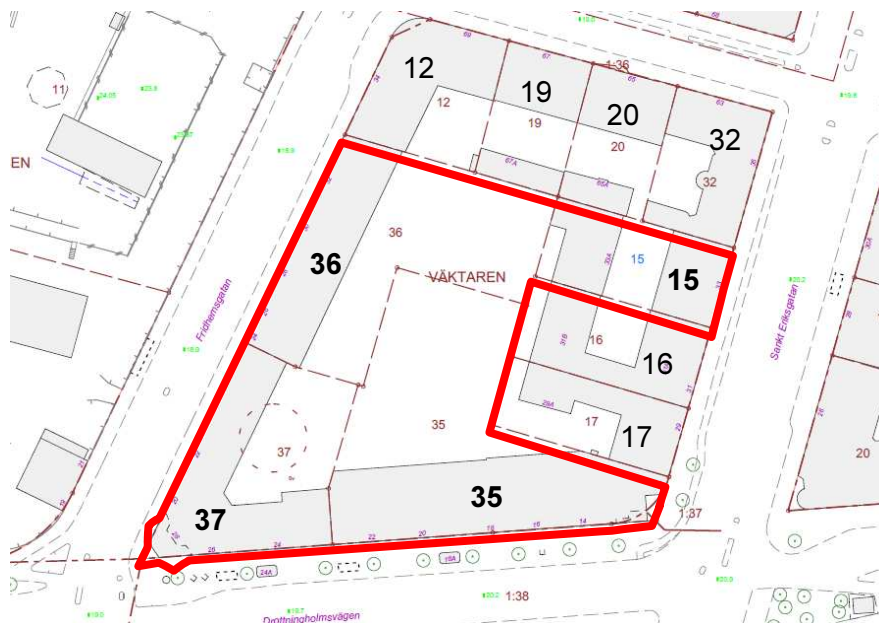


### Översikt

### Bakgrund

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Alecta och Familjebostäder. Vaktaren 37 upplåts åt Familjebostäder med tomträtt. Ägarnas vilja är att bygga på husen med bostäder och kontor mot Fridhemsgatan och Drottningholmsvägen, bygga över merparten av innergården med lokaler för service och handel, samt uppföra ett nytt gårdshus med bostäder. Som en del av projektet kan verksamhetsytornas entréer mot omgivande gator komma att förbindas.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2013-12-12 stadsbyggnadskontorets redovisning av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut detaljplanen. Nämnden uppmanade kontoret att tillsammans med trafikkontoret driva en omvandling av Drottningholmsvägen där människor och stadslivet prioriteras.



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

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)

### Kvarteret Våktaren

Kvarteret Våktaren är ett slutet innerstadskvarter med byggnader från skilda årtionden med olika innehåll och uttryck. Inom planområdet är det endast Våktaren 15 som ingår i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering av bebyggelse. Under 1960-talet revs flera av kvarterets fastigheter och ersattes av den nuvarande bebyggelsen som planerades i ett sammanhang.

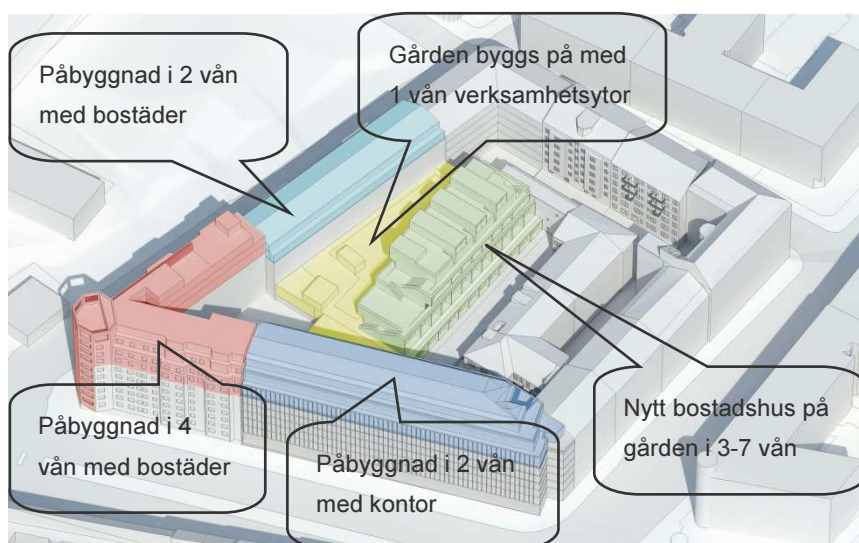


Våktaren 36, 37, 35 (från vänster till höger).

## Planförslag

Detaljplanen medger en om- och nybyggnad inom Väktaren 15, 35, 36, 37. Tillskottet blir ca 90 nya lägenheter varav ungefär hälften inryms i nytt bostadshus på gården. Bostäderna kommer upplåtas både som hyresrätter och bostadsrätter. Nya handelsytor om ca 1800 m<sup>2</sup> medges och ca 5000 m<sup>2</sup> byggs om. Nya kontorsytor om ca 2000 m<sup>2</sup> planeras och ca 8000 m<sup>2</sup> byggs om. Befintlig parkering m m om ca 4000 m<sup>2</sup> byggs om.

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 mer kontor medan Väktaren 36 och 37 främst kompletteras med fler bostäder. Ytterligare verksamhetsytor skapas genom påbyggnad av gården. I gatuplanet skapas nya entréer som kan koppla samman stråken så att nya rörelsemönster möjliggörs. På gården inom Väktaren 35 och 36 uppförs ett nytt gårdshus i 3-7 våningar som i handlingarna benämns Väktaren 38.



*Detaljplanens tillförda byggrätter*

## Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprincipen för påbyggnad av gathuset innebär att den första påbyggda våningen utförs i befintligt fasadliv. Därefter utförs tillkommande våningsplan med indrag. Bebyggelsen anpassas till omgivande gathus som inte ingår i detaljplanen genom att höjden successivt trappas av. Material och uttryck hämtas från den befintliga byggnaden, men med frihet att markera tillägg. Materialval och färgsättning i de indragna våningsplanen ska förhålla sig tydligt till den ursprungliga fasaden.

Drottningholmsvägens mycket breda sektion och Fridhemsgatans idag enkelsidiga gaturum bedöms tåla en högre skala. I kombination



med att gatumiljöerna görs mer attraktiva skapas bättre förutsättningar för ett rikligt stadsliv.



*Vy från gamla Fridhemsplan.*

*Bild: Ripellino / David Wiberg*



*Nytt gårdshus och gård mot Vaktaren 17, 16, 15.*

*Bild: White*



*Vy från polishusets garagedfart.*

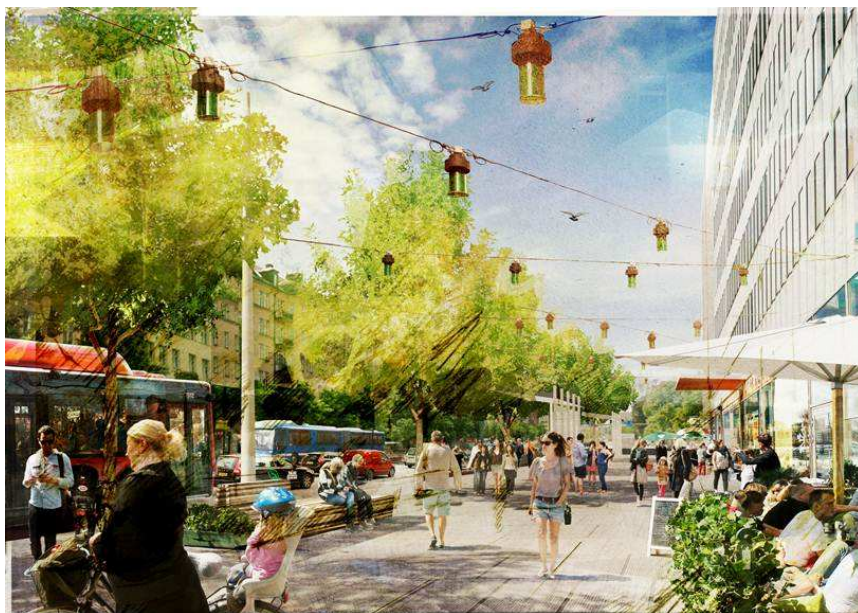
*Bild: Sweco / David Wiberg*

## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

Stadsbyggnadskonstnären och trafikkontoret har i samband med planarbetet verkat för att Drottningholmsvägen ska omgestaltas. Ambitionen är att minska barriäreffekten genom att bygga om trafikleden till en integrerad stadsgata med bättre framkomlighet för gående och ökade vistelsekvaliteter. Samtidigt har åtgärder planerats för förbättrad framkomlighet på Sankt Eriksgatan, Fleminggatan och Drottningholmsvägen. Drottningholmsvägens norra gångbana utmed kvarteret Väktaren föreslås breddad med ca 4,5 meter genom att minska den breda mittrefugen. Även gångbanan längs Fridhemsgatan kan breddas. Detta möjliggör ett rikare stadsliv med serveringar och sittplatser i ett fint solläge.

Planförslaget möjliggör nya och förändrade gångströmmar i området genom att omkringliggande gator dagtid kan kopplas ihop inom kvarteret, genom verksamhetslokalerna i gatuplanet. Det innebär en önskvärd spridning av flödena och minskar risken för trängsel på omkringliggande gator. Cykeltrafik och behov av cykelparkering förväntas öka då planförslaget innebär både fler bostäder och ökade verksamhetslokaler.



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

### Biltrafik och parkering

Väktaren 35 och 36 är idag underbyggda med garage. 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 Väktaren 35 och 37 kan inrymmas i planerat om- och tillbyggt garage i Väktaren 35-36. Det förutsätter dock att ett samutnyttjande av parkering sker. Beräknad parkeringsefterfrågan för de båda fastigheterna blir 109 bilplatser. Befintliga garagen rymmer 114 bilplatser. Detta gör att en reserv på 5 – 11 bilplatser finns för ev. parkeringsförluster i kommande fördjupningsstudier i projekteringsskedet eller i förvaltningsskedet.

### **Kollektivtrafik**

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

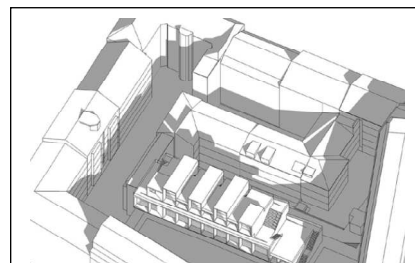
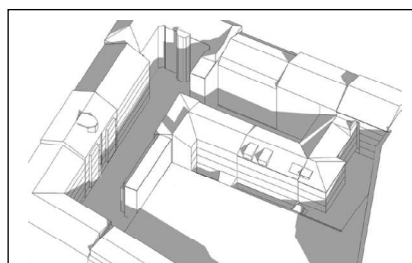
## **Störningar och risker**

### **Luft**

St: 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. Detaljplanen bedöms ge en försumbar påverkan på luftkvaliteten genom byggrätternas bidrag till ökad trafik i relation till trafikmängden på de aktuella gatorna. En ökning av byggnadernas höjd med 2-4 våningar bedöms inte heller försvåra möjligheterna att klara miljökvalitetsnormen i gatunivå. Luftkvaliteten vid de tillkommande bostäderna kan sannolikt klara miljökvalitetsnormen, då luften så högt upp är utspädd. Luftintag för tillkommande lägenheter kan placeras antingen i taknivå eller på gården där partikelhalterna är lägre än mot gatan. Detta kontrolleras i samband med bygglov. Kvalitet på tilluft till bostäder kan ytterligare förbättras om nytt ventilationssystem med partikelfilter installeras.

### **Ljusförhållanden**

Planförslaget innebär förändrade ljusförhållanden inom kvarteret till följd av bland annat det nya gårdshuset. För att utreda hur ljusförhållandena för de boende i de befintliga bostäderna förändras genom detaljplanens genomförande har solstudier genomförts. Utöver detta har också en dagsljusberäkning utförts för att belysa konsekvenserna för de mest berörda bostäderna i Väktaren 16, 17.





Gårdshusets utformning och placering på gården har gestaltats och placerats för att maximera dagsljusintaget. Den nya volymen har en renodlad bostadsfasad mot Väktaren 16 och 17. Vidare trappar den övre delen av volymen av mot söder och norr för att minska skuggverkan. De mest berörda bostäderna i gårdshuset vetter idag emot en helt öppen gård på ca 50 x 70 meter. 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. Det är avstånd som inte är ovanliga i stadsmiljön.

I avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafikhöga lägen, gör kontoret bedömningen att de förändrade dagsljusförhållandena är godtagbara. Behovet av fler bostäder i Stockholm är stort och projektet är i linje med stadens strategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafikhöga lägen.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Synpunkter under samråd och granskning**

#### **Samråd**

Planförslaget sändes ut på samråd 2013-05-28 - 2013-07-09. Under samrådet inkom 75 yttranden samt en protestlista med 154 namnunderskrifter. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak, framför allt vad gäller kollektivtrafik och gestaltning. Sakägare och remissinstanser efterlyste det helhetsgrepp kring platsen Fridhemsplan som startpromemorian beskrev som en ambition för detaljplaneprojektet. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter ansåg att olägenheterna var för stora och att skuggning av befintliga bostäder behövde minska, att bostadsgården borde fredas och att gatumiljöerna behövde rustas. Behovet av en ny galleria i området ifrågasattes. Det fanns också en oro bland de boende i hyresrätterna för evakuering och höjda hyror.



### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2014-08-13 – 2014-09-10. Under granskningen inkom 14 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget och framförde synpunkter i sak, bl a vad gäller den nya bebyggelsens påverkan på befintlig boendemiljö. Återkommande synpunkter från boende handlar om försämrade dagsljusförhållanden, ökad insyn och mindre vistelsezoner på innergården. Detta till följd av de tillkommande byggnadsvolymer. En del synpunkter handlar om miljö kvalitetsnormer och om avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning.

### Kontorets samlade bedömning

Planförslaget går i linje med kontorets stadsplaneringsinriktning som går ut på att förtäta kring redan byggda strukturer i kollektivtrafikhöga lägen. Detaljplanen utgör även startskottet för en utveckling av Fridhemsplan som en förstärkt nod i ett mer sammankopplat Kungsholmen i linje med Promenadstadens intentioner.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget. Återkommande synpunkter från de boende handlar om försämrade dagsljusförhållanden, ökad insyn och mindre vistelsezoner på gården. En del synpunkter handlar om områdets miljö kvalitetsnormer och om avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning samt om de tillkommande byggnadsvolymer. Trafikförvaltningens har önskat ett utökat skydd för tunnelbanans anläggningar.

Planförslaget medför konsekvenser för den befintliga bostadsmiljön. Med hänsyn till detta har gårdshuset gestaltats och placerats så att dagsljusintaget minskas så lite som möjligt. Volymen har en renodlad bostadsfasad mot Väktaren 16 och 17 och trappar av mot söder och norr för att minska skuggverkan. Avståndet mellan nytt och befintliga gårdshus är inte ovanligt i stadsmiljö och många gårdsmiljöer har sämre förutsättningar.

Kontoret gör i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder bedömningen att konsekvenserna för befintliga bostadsmiljöer är godtagbara.

Med utökade vistelsezoner av hög kvalitet längs Drottningholmsvägens norra sida, nya bostäder och utökade verksamhetslokaler för service och handel blir Fridhemsplan en mer tillgänglig och attraktiv plats på Kungsholmen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning är att detaljplanen är genomförbar, kan bidra med utvecklad service, fler arbetsplatser och bostäder, och föreslår att detaljplanen antas.

SLUT