

Granskningsutlåtande

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

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Bakgrund	3
Synpunkter inkomna under granskning.....	3
Länsstyrelsen	3
SLL - Trafikförvaltningen	3
SISAB	4
Stockholms brandförsvaret	4
Hyresgästföreningen Kungsholmen och lokala föreningen.....	5
Brf Väktaren 16.....	5
Brf Väktaren 17.....	6
Danscompagniet, Fridhemsgatan 28	6
Boende, Fridhemsgatan 30	6
Boende, Sankt Eriksgatan 29.....	6
Boende, Fridhemsgatan 34	7
Boende, Drottningholmsvägen 28	7
Boende, Fridhemsgatan 30	7
Besvärberättigade	7
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts.....	8
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	9
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande.....	12

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av kvarteret Väktaren med förbättrade kvaliteter som omstigningsplats och ökad service, handel, verksamheter och fler bostäder. Planen medger påbyggnader av befintliga hus samt uppförande av ett gårdshus.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
www.stockholm.se

Genom detaljplanen möjliggörs ca 100 nya lägenheter och nya kontorsytor om ca 2500 m².

Planförslaget skickades ut för granskning 2014-08-13 – 2014-09-10. Under granskningen har 15 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. En del synpunkter handlar om områdets miljö kvalitetsnormer och om avsaknaden av en Miljökonsekvensbeskrivning samt om de tillkommande bebyggelsevolymerna.

Efter granskning har planförslaget reviderats enligt nedanstående:

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

Planförslaget har ytterligare reviderats efter granskningsskedet sedan SBN återremitterade ärendet till stadsbyggnadskontoret med uppdrag att låta den tillkommande våningen med kommersiella lokaler utgå (protokollsutdrag 2015-01-29 § 8).

Följande revideringar har gjorts sedan återremitteringen:

- Påbyggnad av gården för verksamheter inom Väktaren 35 och 36 har utgått.
- Antalet nya bostäder har sammantaget öka med 8 jämfört med tidigare förslag då inga befintliga bostäder försvinner till följd av tillkommande våningsplan för verksamheter.
- Inga passager genom kvarteret planeras i gatuplanet även om detta inte möjliggörs av detaljplanen.
- Byggrätten för gårdshuset har breddats 0,2 meter åt vardera sida för att bättre överensstämmer med konstruktionen i underliggande byggnad.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av kvarteret Väktaren med förbättrade kvaliteter som omstigningsplats och ökad service, handel, verksamheter och fler bostäder. Planen skapar även förutsättningar för servicebostäder. Planen medger påbyggnader av befintliga hus, påbyggnad/höjning av kvarterets gård, samt uppförande av ett gårdshus. Genom detaljplanen möjliggörs ca 90 nya lägenheter, nya handelsytor om ca 1800 m², och nya kontorsytor om ca 2500 m².

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2014-08-13 – 2014-09-10. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2014-08-13. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planen inför antagande behöver säkerställa att lägenheterna i den tillkommande bebyggelsen på gården får tillgång till direkt solljus. Redovisade takfotshöjder måste korrespondera till föreslagna bestämmelser avseende högsta nedre takfotshöjd och högsta totalhöjd och höjdbestämmelserna för gårdshuset behöver ytterligare tydliggöras för att säkerställa önskad utformning. Länsstyrelsen bedömer inte att det föreligger någon risk för påtaglig skada på riksintresset med förslagen utformning.

SLL - Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen påpekar att planerad biljetthall och delar av tunnelbaneanläggningarna ligger ovanför lägsta tillåtna nivå för schaktning som anges i planbestämmelserna och saknar därför skydd. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting föreslår att

följande text lägg till under runriken ”Utformning, utförande och byggnadsteknik”:

”Lägsta nivå för schaktning, sprängning, pålning, borrhning eller andra ingrepp är +13,5 meter över nollplanet. För område där tunnelbaneuppgång, och stationsentré/biljethall inklusive skyddszon eller andra ingrepp mellan +13,5 och +20,00 meter över nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av kollektivtrafikanläggning.”

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting önskar också få delta i den kommande planeringen av gaturummet för att säkra framkomligheten och tillgängligheten för kollektivtrafiken.

SISAB

SISAB har inget att erinra men vill uppmärksamma farorna med de ökade trafikflödena under byggtiden vid Sverige Finska skolan.

Stockholms brandförsvär

Stockholms brandförsvär påpekar att Drottningholmsvägen/Sankt Eriksgatan via Fridhemsplan utgör omledningsväg för trafik då E4:an /Essingeleden är avstängd och att farliga transporter då kan förekomma, byggnaden bör vara konstruerad med avseende på detta. I övrigt anger Stockholms brandförsvär följande:

- Då en byggnad planeras att uppföras ovanpå garage observeras att konstruktionen och brandcellsindelningen utförs så att rökutveckling i garaget inte kan spridas till ovanförliggande byggnad.
- Om byggnaden utförs med Tr2 trapphus får dessa inte ha förbindelse med källare.
- Eventuella hissar/hisschakt bör utformas så att rökspridning förhindras.
- Byggnaden utformas så att möjlighet att snabbt transportera in stegutrustning och övrig räddningsutrustning till gården underlättas. Dimensionerad maximal höjd över marken/gården för en bärbar stegutrustning är 11,0 meter.
- Befintliga lägenheter mot gården i befintliga fastigheter kan behöva nödutrymmas via brandförsvärets bärbara stegutrustning. Om detta är en förutsättning får möjligheten till nödutrymning i dessa delar inte försvåras/förhindras.
- Om lokaler för LSS boende planeras ställer detta särskilda krav.
- Biljethall/entrehall till T- bana måste ges sådan utformning att utrymning av T-banan underlättas samt att rök- och brandspridning förhindras mellan lokaler och T-banan.
- De publika verksamheterna, varuhuset, T-banan och även LSS boende bör skyddas med automatiska vattensprinkler.

- För att underlätta räddningsinsats i gårdshuset bör en horisontell ”stigarledning” avsedd för vatten för brandsläckning dras från gatan upp till gården.

Hyresgästföreningen Kungsholmen och lokala föreningen

Hyresgästföreningen motsätter sig att man höjer byggnaderna i kvarteret då det skulle hota hälsan för boende och besökande och motsätter sig stadens ståndpunkt att konsekvenserna av ett genomförande inte skulle påverka partikelhalterna i luften. Enligt Hyresgästföreningen är ståndpunkten i strid med luftdirektivet (2008/50EG). Hyresgästföreningen vill dock framhålla att ett underjordiskt kommersiellt centrum under Drottningholmsvägen inte föranleder miljöproblem och är vad de föreslår borde göras istället för bostäder.

Lokalt har Hyresgästföreningen lämnat synpunkter rörande dimensioneringen av galleriytorna och påbyggnaden. Den lokala Hyresgästföreningen efterfrågar en övergripande miljökonsekvensanalys inklusive en analys av stadsmiljöaspekterna samt att mer hänsyn tas till kulturinstitutionerna

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Brf Väktaren 16

På uppdrag av föreningens styrelse har Stockholmsbryggan Fastighetsekonomi AB lämnat föreningens yttrande. Föreningen anser att föreslagen ny bebyggelse kommer att medföra negativ inverkan på Väktaren 16. Bebyggelsen ligger mycket nära gårdshuset, lägenheterna i de nedersta lägenheterna i Väktaren 16 kommer att bli olämpliga enligt den nu framtagna dagsljusstudien. Bryggan önskar också att passagen från gården till gallerian flyttas cirka 2 meter från tomtgränsen och att en bestämmelse som begränsar byggrätten över gården införs. Även den utökade byggrätten för balkonger, loftgångar behöver minskas/begränsas. Gårdshuset har i granskningsskedet hamnat närmare Väktaren 16 vilket inte är önskvärt. Även gårdshusets byggrätts höjd har ändrats så att en hushöjd av totalt 48.5 m för hela huset medges för hela huset framför en avtrappning vilket innebär en väsentlig försämring vad gäller ljusinsläpp för gårdshuset inom fastigheten Väktaren 16.

Sammantaget kan Bryggans yttrande sammanfattas med att planförslaget gör en dålig avvägning mellan det allmänna och det enskilda intresset och att motstående enskilda intressen stor mot varandra, något som manifesteras i den oproportionerliga byggrätten för gårdshuset.

Brf Vaktaren 17

Brf Vaktaren 17 saknar solstudier som tar hänsyn till skuggeffekter, dagsljusinsläpp och inre gård för samtliga befintliga bostäder i kvarteret samt att genomförd solstudie fokuserar på optimala solförhållanden för boende i dagsläget och inte efter nybyggnation. Då flera av de berörda lägenheterna ligger under rekommenderat dagsljus motsätter sig Brf Vaktaren 17 nybyggnation i föreslagen omfattning.

I övrigt riktar Brf Vaktaren 17 kritik mot den ökade insynen, mot minskade lekytor för barn samt att byggnadshöjden på den tillkommande byggnaden blir högre än befintligt. I granskningshandlingarna saknas en lista över de förändringar som gjorts i planförslaget från samrådsskedet.

Hyresgäster**Danscompagniet, Fridhemsgatan 28**

Danscompagniet motsätter sig planens förslag om att gallerians entré ska gå rakt igenom deras lokaler, vilket anses påverka Danscompagniets möjligheter att bedriva verksamhet. Planförslagets sociala konsekvenser och miljökonsekvenser anses otillräckligt utredda.

Boende, Fridhemsgatan 30

Riktat kritik mot avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning samt att miljökvalitetsnormerna för NO₂ och PM₁₀ överskrids. Sakägaren riktar även kritik mot att bullerfrågan inte har belysts tillräckligt. Sakägaren uppmärksammar att byggnaden på innergården kommer att medföra minskad utsikt, sämre ljusförhållanden, och delvis mörkläggning av lägenheterna ibland annat vaktaren 36.

I övrigt har sakägaren synpunkter på att de minsta lägenheterna saknar balkonger, att skärmtaket över trottoarerna är borttagna samt att galleribyggnaden kommer att medföra störande verksamhet.

Boende, Sankt Eriksgatan 29

Riktat kritik mot ianspråktagandet av innergården samt hur deras bostad kommer att mörkläggas vintertid av den tillkommande bebyggelsen. Sakägarna lyfter gårdens betydelse som renare av luft samt behovet av en va-utredning.

Boende, Fridhemsgatan 34

Riktat kritik mot placering av uteservering vid en så bullerdrabbad väg Drottningholms gatan och ställer sig frågande till de ökade transporterna från den nya skolan och de nya planerade verksamheterna. Ett mer miljövänligt tänk efterfrågas.

Boende, Drottningholmsvägen 28

Riktat strak kritik mot byggandet av nya bostäder i ett sådant trafik- och bullerstört läge samt att de tillkommande bostäderna strider mot Miljöbalken kap 16 § 5 och EU:s luftdirektiv.

Boende, Fridhemsgatan 30

Har lämnat synpunkter på planeringsunderlaget och hanteras inte inom ramen för detta granskningsutlåtande.

Besvärberättigade

Boende		Drottningholmsvägen 24
Boende		Fridhemsgatan 30
Boende		Drottningholmsvägen 28
Boende		Drottningholmsvägen 26
Boende		Drottningholmsvägen 26
Boende		Fridhemsgatan 26
Boende		Drottningholmsvägen 24
Boende		Drottningholmsvägen 28
Boende		Drottningholmsvägen 24
Boende		Drottningholmsvägen 28
Boende		Fridhemsgatan 22
Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Fridhemsgatan 26
Boende		Drottningholmsvägen 26
Boende		Fridhemsgatan 34
Boende		Fridhemsgatan 20
Boende		Fridhemsgatan 26
Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Fridhemsgatan 20
BRF	Brf Väktaren 16	Sankt Eriksgatan 31
BRF	Brf Väktaren 17	Sankt Eriksgatan 29
Boende		Fridhemsgatan 26
Boende		Fridhemsgatan 34
Boende		Sankt Eriksgatan 29A
Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Fridhemsgatan 26

Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Sankt Eriksgatan 29
Boende		Fridhemsgatan 30
Boende		Fridhemsgatan 26
Boende		Sankt Göransgatan 67
Verksamhet	Gelateria Italiana	Drottningholmsvägen 22
Verksamhet	Bambia Skrädderi	Drottningholmsvägen 15
Verksamhet	Handskaffären	Sankt Eriksgatan 31
Verksamhet	Lion Bar	Fridhemsgatan 34
Verksamhet	Ljushuset	Drottningholmsvägen 13
Verksamhet	Mobilteleakuten	Sankt Eriksgatan 35
Verksamhet	Salong Guldlock	Sankt Eriksgatan 28
Verksamhet	Veronicas Blommor	Sankt Eriksgatan 33
Verksamhet	Florettas skor	Fridhemsgatan 26
Verksamhet	Svenska-	
	DansCompagniet	Fridhemsgatan 28
Verksamhet	Ram och bild Atelje	Sankt Göransgatan 65

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Byggrätter för bostäder och kontor på gathusens tak finns huvudsakligen kvar så som de redovisades i samrådet.
- Byggrätt för nytt gårdshus finns kvar i detaljplanen med samma högsta höjd som redovisades i samrådet. Huset föreslås emellertid som en rak byggnad som sänkts mot byggnaderna i kvarterets norra delar och trappningen mot söder har ändrats något.
- Byggrätt för delvis överbyggnad av gården finns kvar. Omfattningen har emellertid minskats mot kvarterets östra delar.
- Planområdet har inte utökats för att medge byggrätter inom Kv. Vallgossen.
- Minskningen av dagsljus för bostadsrum som vetter mot gården är huvudsakligen lika stor som i samrådet. Påverkan har emellertid minskats för några av de mest påverkade bostäderna.
- Minskningen av dagsljus på gården och gårdens yta är av samma omfattning som i samrådet.
- Förändringar av de kommersiella lokalernas indelning kan komma att ske i framtiden. Detta styrs inte av detaljplanen, och kan ske även med gällande plan.
- Bestämmelse om +20,0 som lägsta nivå för ingrepp till skydd för tunnelbanan kan inte införas.
- Tidigare föreslagna verksamhetsytor utförda som påbyggnad på gården, har utgått sedan förslaget återremitterades av SBN till stadsbyggnadskontoret 2015-01-29 enligt § 8.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Buller

Ett antal sakägare riktar kritik mot att bostäder byggs i ett så bullerutsatt läge som kvarteret Våktaren. Utifrån den utredning som tagits fram och utifrån detaljplanens bestämmelser bedöms föreslagen markanvändning dock vara lämplig. För samtliga nya bostäder i påbyggnadsdelarna kan avstegsfall B för trafikbuller i Stockholms län uppfyllas. Inom Våktaren 36 klarar enkelsidiga enrumslägenheter mot gatan avstegsfall B på tillbyggda våningsplan med bullernedsättande åtgärder i form av franska balkonger med tät balkongfront av glas.

Miljö kvalitetsnormer

Flera granskningssynpunkter handlar om att föreslagen plan medger bostäder på en plats där miljö kvalitetsnormerna för NO₂ och PM₁₀ överskrids och att ingen miljökonsekvensbeskrivning är upprättad. Staden gör bedömningen att planen inte antas medföra någon påtaglig miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbeskrivning är upprättad. Detaljplanen 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. Detaljplanens bidrag till ökade trafikmängder bedöms som försumbart i relation till den totala trafiken. 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. På gårdshuset klaras med alla sannolikhet miljö kvalitetsnormerna.

Planens genomförande bedöms inte försämra förutsättningarna för att MKN kan klaras i gatunivå. Inga vistelsezoner 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. Ett åtgärdsprogram under ledning av Länsstyrelsen är under framtagande där bland annat Drottningholmsvägen m.m. ingår. I åtgärdsprogrammet beskrivs hur miljö kvalitetsnormerna ska klaras och vilka åtgärder som ska leda till måluppfyllelsen. Åtgärdsprogrammet och hur miljö kvalitetsnormerna klaras följs upp med jämna mellan rum, om inte åtgärdsprogrammet leder till bättre luftförhållanden tas ett nytt åtgärdsprogram fram i syfte att uppnå måluppfyllelsen.

Ljusförhållanden, insyn och minskad gårdsyta

Många yttranden tar upp frågan om hur boendemiljön för befintliga och tillkommande bostäder blir i och med planens genomförande. Detta gäller särskilt bostäderna längst ner i det nya gårdshuset samt befintliga bostäder inom Väktaren 16 och 17. Även frågan om minskade gårdsytor och grönytor samt ökad insyn aktualiseras i samband med genomförandet av det tillkommande gårdshuset.

Det nya gårdshuset har gestaltats och placerats så att dagsljusintaget minskas så lite som möjligt. Den övre delen av volymen trappar av mot söder och norr för att minska skuggverkan. Vidare har byggnaden en renodlad bostadsfasad mot Väktaren 16 och 17.

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 och 17. Idag finns i det svenska regelverket allmänna råd för ljusnivåer i (SIS 91 42 01) och i Boverkets byggregler BBR står det att rum "... ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig,...". Dessa regler gäller dock endast vid nybyggnation. Generellt visar utredningarna att ljuset minskar i de berörda lägenheterna.

Lägenheterna mot gården har idag ett ovanligt gynnsamt läge. De nedre lägenheterna i de befintliga gårdshusen vetter 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. Det motsvarar situationen vid en smal gata på Kungsholmen. Det är avstånd som inte är ovanliga i stadsmiljön och många gårdsmiljöer har sämre förutsättningar. Förändringen till trots har staden i avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafikhärlägen, gjort bedömningen att de förändrade dagsljusförhållandena är godtagbara. Behovet av fler bostäder i Stockholm är stort och det är i linje med stadens strategi att tillskapa bostäder i attraktiva och kollektivtrafikhärlägen.

För att möta de synpunkter som fanns i samrådet om handelsvåningens slutna vägg mot Väktaren 16 och 17 omarbetades förslaget så att verksamhetsytorna minskas, mellanrummet ökar och det nedersta planet utgörs av bostäder med glaspartier. I samrådsförslaget var det långsmala gårdshuset vinklat, vilket medförde konstruktiva problem. Istället är nu gårdshuset rakt så att bärande väggar träffar den befintliga konstruktionen.

När det gäller innergården så minskar den till ytan men i samband med genomförandet av planen uppgraderas innergården till att blir mer kvalitativ. Den större och sammanhängande gårdsmiljön kommer användas gemensamt av boende i Väktaren 36 och i det nya gårdshuset.

Efter att planen återremitterats till stadsbyggnadskontoret har förslaget bearbetats så att befintlig gårdsnivå huvudsakligen behållas. Som konsekvens kan bostäder bevaras i Väktaren 36 på två trappor vilka i tidigare förslag skulle konverteras till verksamhetslokaler.

Brand, risk och farligt gods

Stockholms brandförsvär har i sitt yttrande lämnat flera synpunkter, som har tillgodosetts sedan samrådet. Mer detaljerade synpunkter kommer att utredas i senare skeden och bedöms kunna hanteras.

Riksintresse

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 om skärmtaket tas bort. Från Drottningholmsvägen vid Mariebergsgatan i väster kommer Väktaren 37 med sitt tornmotiv markera den historiska gränsen för stenstaden i ett öppet och storskaligt stadslandskap. Även längre 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 dock inte bli synlig i något känsligt sammanhang.

Tunnelbanan

Trafikförvaltningen/SLL avser att i fastighetsbilda för tunnelbanans anläggningar. Stadens bedömning är att den nya detaljplanen ger förutsättningar för att tunnelbanan ska kunna fastighetsbildas som 3D-fastighet, till skillnad från gällande plan. SBK föreslår att illustrationslinjen på plankartan för tunnelbanans trapplopp revideras enligt granskningsyttrandet från Trafikförvaltningen. Formulering av bestämmelse på plankartan om lägsta nivå för ingrepp har reviderats. Ett bestämmelseområde inom Väktaren 36 har införts för befintliga källarutrymmen som ligger djupare än +13.5. Bestämmelse om lägsta nivå för ingrepp har därför sänkts till +12,0 för att skydda dessa anläggningar.

Den av SLL önskade bestämmelsen om höjning av lägsta nivå för ingrepp till +20,0 inom trapploppen har inte kunnat införas, och behovet regleras i separat avtal. Detta skulle innebära att användningen av befintliga anläggningar skulle begränsas i allt för stor omfattning

Plankartans bestämmelser, formalia

I enlighet med önskemål från *Brf Väktaren 16* har plankartans bestämmelser för reglering av bebyggelse på gården gjorts mer entydig med mindre utrymme för tolkning, då inga rättsfall finns kring den typen av reglering. Förtydligandet gäller både nytt gårdshus och befintlig överbyggnad på gården. Byggrätten är emellertid oförändrad. Placeringen av länken mellan biblioteket inom Väktaren 15 och de utökade verksamhetsytorna i Väktaren 35 styrs så att denna inte kan uppföras allt för nära balkongerna på Väktaren 16.

Länsstyrelsen anser att planen inför antagande behöver säkerställa att lägenheterna i den tillkommande bebyggelsen på gården får tillgång till direkt solljus. Detta har utretts och solljuskravet i BBR bedöms uppfyllt. Länsstyrelsen vill även att redovisade takfotshöjder måste korrespondera till föreslagna bestämmelser avseende högsta nedre takfotshöjd och högsta totalhöjd och höjdbestämmelserna för gårdshuset behöver ytterligare tydliggöras för att säkerställa önskad utformning. Detta bedöms vara korrigerat i antagandehandlingen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Planförslaget går i linje med kontorets stadsplaneringsinriktning som går ut på att förtäta kring redan byggda strukturer i kollektivtrafiknära 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 vistelseytor på gården. En del synpunkter handlar om områdets miljökvalitetsnormer 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.

Staden 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 och nya bostäder 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, att den kan bidra till fler arbetsplatser och bostäder, och föreslår att detaljplanen antas.

Nina Åman
enhetschef