

Handläggare
Nina Åman
Telefon 08-508 27 544**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Antagande av förslag till detaljplan för Väktaren
15, 35, 36, 37 m m i stadsdelen Kungsholmen
(100 lägenheter), Dp 2011-08491****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Nina Åman

Sammanfattning

Detaljplanen är startskottet för en utveckling av Fridhemsplan som en förstärkt nod i ett mer sammankopplat Kungsholmen i linje med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av kvarteret Väktaren genom dels förbättrade kvaliteter i gatumiljön och som omstigningsplats för kollektivtrafiken, dels genom ett tillskott av bostäder, servicebostäder och kontor. Planen medger påbyggnader av befintliga hus och uppförande av ett gårdshus. 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 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.

Efter att nämnden inför antagande återremitterat förslaget till kontoret har förslaget reviderats så att inga nya volymer för kommersiella lokaler på gården ingår. Detta har inneburit att antalet bostäder har kunnat ökas något.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
www.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 Väktaren 36.
- Bestämmelserna för både nytt gårdshus och befintlig överbyggnad på gården förtydligats.
- 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.

Efter beslut om återremittering 2015-01-29 § 8 har följande revideringar gjorts:

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

Utlåtande

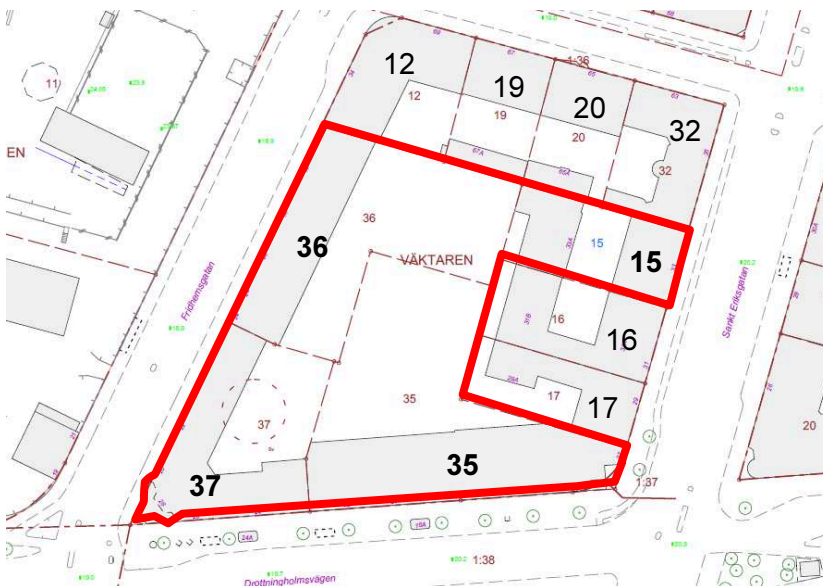


Översikt

Bakgrund

Kvartersmarken inom planområdet ägs av Alecta och Familjebostäder. Vaktaren 37 upplåts åt Familjebostäder med tomträtt. Ägarna önskar bygga på husen med bostäder och kontor mot Fridhemsgatan och Drottningholmsvägen, samt uppföra ett nytt gårdshus med bostäder.

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 skulle prioriteras. Stadsbyggnadsnämnden beslutade inför antagande att återremittera förslaget till kontoret med uppdrag att reducera tillkommande handelsytor med bibehållen genomförbarhet för bostäderna.



Planområdet omfattar fastigheterna Vaktaren 15, 35, 36 och 37.

Kvarteret Väktaren

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

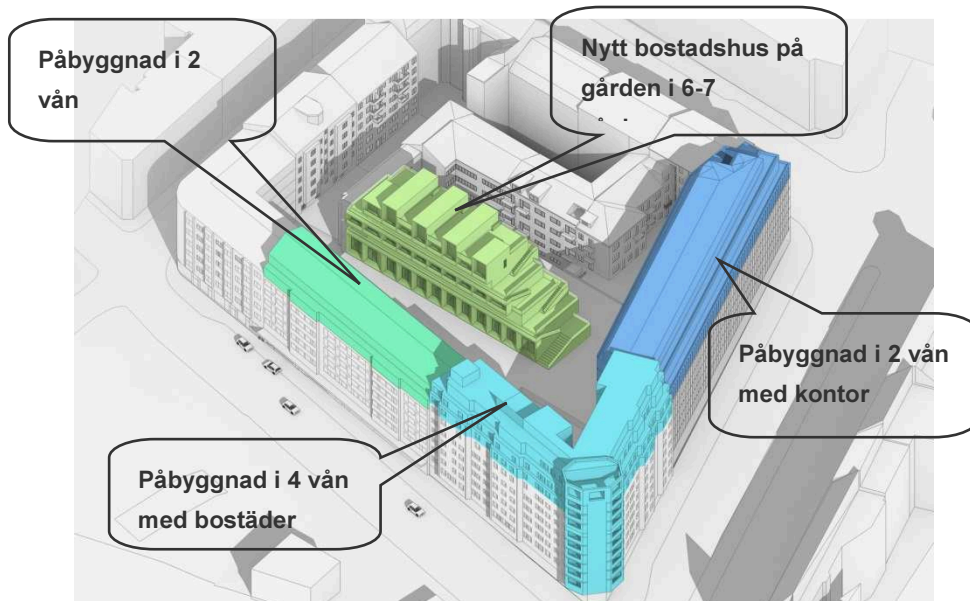


Väktaren 36, 37, 35 (från vänster till höger).

Planförslag

Detaljplanen medger en om- och nybyggnad inom Väktaren 15, 35, 36, 37. Tillskottet blir ca 100 lägenheter varav ungefär hälften inryms i nytt bostadshus på gården. Drygt hälften av bostäderna kommer upplåtas som hyresrätter. Nya kontorsytor om ca 2500 m² planeras. Delar av befintlig parkering effektiviseras.

Inom planområdet kan samtliga gathus utom Väktaren 15 byggas på med två till fyra 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. På gården inom Väktaren 35 och 36 uppförs ett nytt gårdshus i 6-7 våningar som i handlingarna benämns Väktaren 38. Gårdshuset får egen entré från Fridhemsgatan genom Väktaren 36.



Detaljplanens tillförda byggrätter

Gestaltungsprinciper

Gestaltungsprincipen för påbyggnad av gathusen 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. Material och färgsättning i de indragna våningsplanen ska förhålla sig tydligt till den ursprungliga fasaden. Drottningholmsvägens mycket breda sektion och Fridhemsgatans 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 Våktaren 17, 16, 15.

Bild: White



Vy från polishusets garagedörrar.

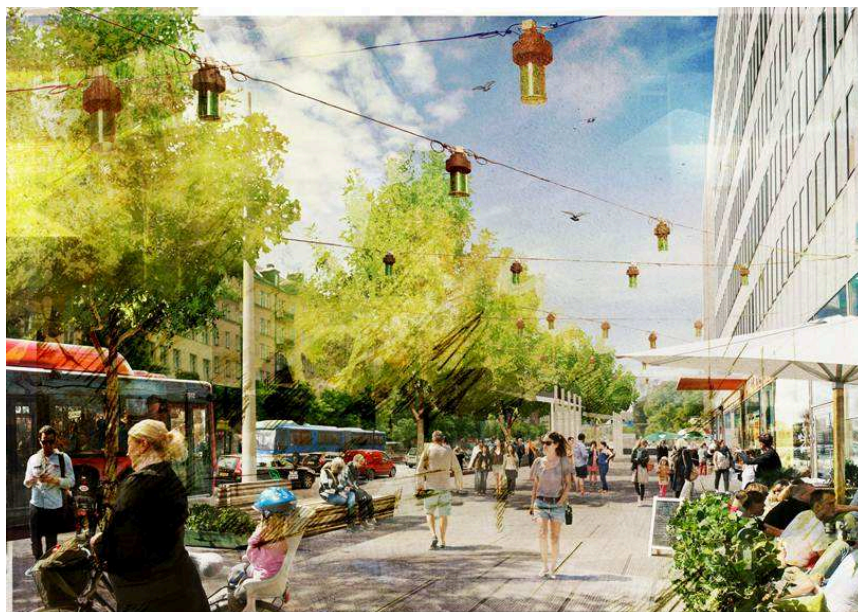
Bild: Sweco / David Wiberg

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Stadsbyggnadskontoret 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 Våktaren 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.

Cykeltrafik och behov av cykelparkering förväntas öka då planförslaget innebär fler bostäder.



*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 ombyggt garage i Väktaren 35-36. Det förutsätter dock att ett samutnyttjande av parkering sker, vilket innebär att ingen fast uthyrning med reservering för en viss hyresgäst kan förekomma.

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

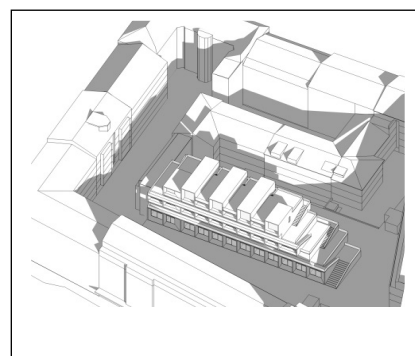
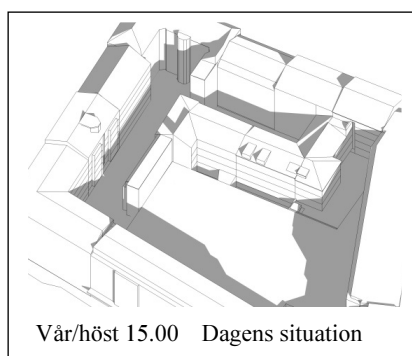
Luft

S:t 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 mot en helt öppen gård på ca 50 x 70 meter. Efter planens genomförande skapas ett avstånd om 13,5-14,5 meter, 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 kollektivtrafiknära 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 kollektivtrafiknära 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 miljö-

frågor 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 vistelseytor på innergården. Detta till följd av de tillkommande byggnadsvolymer. En del synpunkter handlar om miljö kvalitetsnormer och om avsaknaden av en miljökonsekvensbeskrivning.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning

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 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 vistelseytor av hög kvalitet längs Drottningholmsvägens norra sida samt nya bostäder och kontor kan Fridhemsplan bli 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, medger fler bostäder och arbetsplatser, och föreslår därför att detaljplanen antas.

SLUT