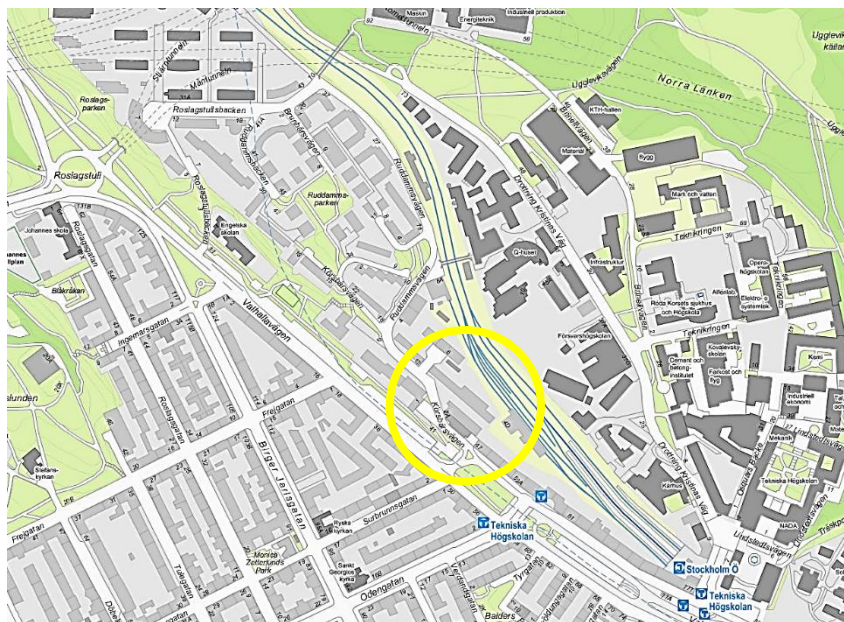


Planbeskrivning

Detaljplan för Roslagsbanan 18 mm i stadsdelen Norra Djurgården, S-Dp 2017-18577



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga på befintligt studenthem ”Forum”, tillskapa fler studentbostäder, kontorslokaler och kommersiell verksamhet i ett attraktivt läge. Ett vidare syfte är att förbättra möjligheten för ett rikt stadsliv genom att öppna upp bottenvåningarna mot Körsbärsvägen och utveckla gemensamma ytor som bidrar till möte.

Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafikhärla läget vid Tekniska Högskolans tunnelbanestation gör en lokalisering av studentbostäder till planområdet som mycket intressant.

Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverka på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll.

I syftet att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydd-och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Förslaget ska utformas som en väl gestaltad helhet i samklang med kulturhistoriska och stadsbyggnadsmässiga värden som bygger på ett rationellt och genomförbart byggande. Material ska vara robusta och hållbara över tid.

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

Följande tidplan har bedömts för den fortsatta detaljplaneprocessen:

Samråd	10 nov - 22 dec 2020
Granskning	Q2 2021
Antagande i SBN	Q4 2021

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Landskapsbild/stadsbild	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Kommersiell service	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker	21
Planförslag	22
Ny bebyggelse	23
Befintlig bebyggelse och gårdsmiljö	28
Gator och trafik	36
Teknisk försörjning	37
Gestaltungsprinciper	39
Konsekvenser	52
Undersökning om betydande miljöpåverkan	52
Naturmiljö	53
Miljökvalitetsnormer för vatten	53
Kultuhistoriskt värdefull miljö	54
Störningar och risker	60
Ljusförhållanden och lokalklimat	62
Barnkonsekvenser	63
Tidplan	63
Genomförande	63
Organisatoriska frågor	63
Verkan på befintliga detaljplaner	64
Fastighetsrättsliga frågor	64
Ekonomiska frågor	66
Tekniska frågor	67

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöanalys* (Bjerking AB, 2019-01-23)
- *Kulturmiljökonsekvensbeskrivning* (Bjerking AB, 2020-10-15)
- *Trafikbillerutredning* (Acad, 2020-05-13)
- *Utlåtande angående vibrationsrisk* (Byggnadstekniska Byrån, 2020-04-15)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2020-06-12)
- *PM om räddningstjänsten* (Brandskyddslaget, 2020-10-19)
- *Natur* (Ekologigruppen AB, 2020-10-16)
- *Dagvattenutredning* (Ekologigruppen AB, 2020-10-16)
- *Solstudie* (Sandell Sandberg, 2020-04-17)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial* (Sandell Sandberg, 2020-10-15)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med fastighetsägaren Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB. Projekterande arkitektkontor har Sandell Sandberg och Paju Arkitektur och Landskap varit.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga på befintligt studenthem, tillskapa fler studentbostäder, kontorslokaler och kommersiell verksamhet i ett attraktivt läge. Ett vidare syfte är att förbättra möjligheten för ett rikt stadsliv genom att öppna upp bottenvåningarna mot Körsbärsvägen och utveckla gemensamma ytor som bidrar till möte.

Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafikhärläget vid Tekniska Högskolans

tunnelbanestation gör en lokalisering av studentbostäder till planområdet som mycket intressant.

Byggnadens exponerade läge innebär att förändringar ska ske med hänsyn till stadsbild och kulturvärden i syfte att minska negativ påverkan på stadsbild och kulturmiljö, såväl på långt håll som på nära håll.

I syftet att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydd-och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

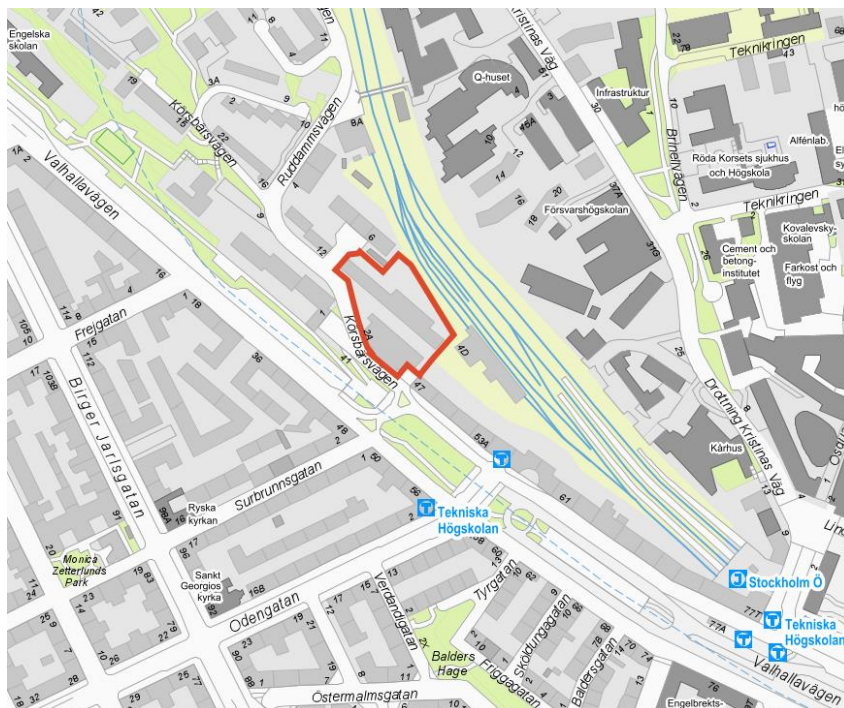
Förslaget ska utformas som en väl gestaltad helhet i samklang med kulturhistoriska och stadsbyggnadsmässiga värden som bygger på ett rationellt och genomförbart byggande. Material ska vara robusta och hållbara över tid.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Roslagsbanan 18 samt del av del av fastigheten Norra Djurgården 1:37. Fastigheten ligger nära stenstadens yttre gräns på en höjd vid Valhallavägens nordvästra del, nära Roslagstull i stadsdelen Norra Djurgården. I nordost ligger Roslagsbanans spårområde och öster om spåren KTH:s institutionsområde. I väster breder stenstadsbebyggelsen ut sig. Fastigheten ligger i ett mycket kollektivtrafiknära läge, endast 50 meter från Tekniska Högskolans t-banestation. Området har relativt god närservice och ligger nära utbildningsplats, flera parker och större grönområden.

Området som är aktuellt för planläggning är 6950 kvm. Roslagsbanan 18 ägs av Statens Fastighetsverk och är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB. Övrig mark ägs av Stockholms stad.



Planområdet är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Stockholm, laga kraftvunnen i mars 2018, ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringsmöjligheter föreslås (*Stadsutvecklingsområde – komplettering*). Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, skolor och idrottsytor samtidigt som stadsmiljön berikas med bättre parker och offentliga rum. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Genom att Roslagsbanan i framtiden kommer att förlängas i tunnel via Odenplan till T-centralen ligger planområdet i anslutning till ett potentiellt större utvecklingsområde för bland annat bostäder vid nuvarande Östra station.

Detaljplan

För fastigheten gäller följande planer:

- Pl. 6469, stadsplan för kvarteret Stinsen m.m., fastställd 1965. Inom fastigheten Roslagsbanan 18 anges användning bostadsändamål, garage, transformator och samhörigt ändamål.

- *Pl 6908*, ändrad stadsplan för delar av stadsdelarna Östermalm, Vasastaden m. fl, fastställd 1968. Planen anger begränsning av byggnadsdjupet.
- *TDp 2002-11171*, ändrad detaljplan för norra Vasastaden m.m., fastställd 2003. Planen anger varsamhetsbestämmelse och upphävande av vindsinredningsförbud.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadskontoret beslutade 2018-06-13 § 8 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för fastigheten Roslagsbanan 18 i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Fastigheten ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården* och angränsar till riksintresset för kommunikationer *Roslagsbanan*. De värden som ligger till grund för riksintresset får inte påtagligt skadas. Riksintresset för kulturmiljövården regleras enligt 4 kap. 6§ Miljöbalken. Riksintressen för anläggningar för kommunikationer regleras enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Planområdet ligger utanför den höjdbegränsande ytan för inflygningen till Bromma flygplats.

Kulturhistorisk klassificering

Fastigheten är markerad med grönt på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, vilket innebär att den har ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. En konsekvensanalys av förslaget har upprättats (Bjerking AB, 2020-10-15) för att belysa de konsekvenser för kulturhistoriska värden som kan uppstå vid förändringar i den fysiska miljön.

Plan-och bygglagen

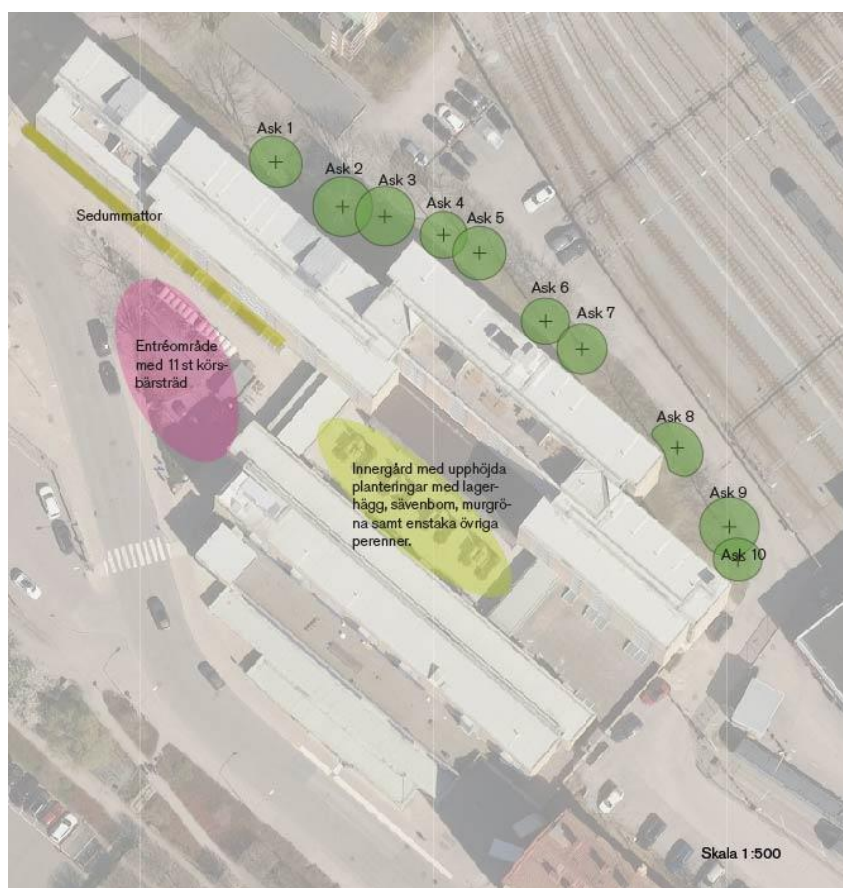
Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av Stadsmuseets klassificering och med anledning av att planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården, att bestämmelserna om skydd mot förvanskning enligt 8 kap.13 § plan- och bygglagen (PBL) aktualiseras för fastigheten.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

På fastigheten finns idag en begränsad mängd grönytor som kan delas in i fyra mindre delområden: entréområde med elva små körsbärsträd, sedummattor, innergård och en relativt smal remsa gräsmatta med tio askar på den bakre delen av huskropp. I övrigt består fastigheten av befintligt hus "Forum", samt stensatta eller asfalterade infarts- och parkeringsytor. Omgivande naturområde är främst hårdgjorda ytor, triviala lövträd och ett brynområde på andra sidan spårområdet.



Kartan visar aktuell fastighet med befintlig bebyggelse och inslag av naturmark.

Naturvärden

Den biologiska mångfalden är begränsad inom planområdet då det endast finns gräsyta, ett fåtal träd samt planetringslådor.

Askarna är rödlistade på grund av sjukdom (askskottssjuka). Askarna är stora och väl uppvuxna vilket ger både visuellt värde och ett ekologiskt värde (asken är en hotad art). Körsbärsträden är relativt små i storleken, samt har halvfyllda blommor, och bedöms främst ha ett estetiskt värde.

Genom att plantera mer växter, buskar och träd på olika nivåer och som blommar under olika delar av året finns det möjlighet att skapa mer biologisk mångfald inom området. Ett Natur-PM har tagits fram (Ekologigruppen, 2020-10-16) för att beskriva naturförutsättningarna inom kvarteret och hur detaljplaneförslaget kan påverka dessa förutsättningar.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet bedöms inte enligt Stockholms sociotopkarta ha några specifika rekreativa värden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Marken inom det aktuella planområdet utgörs av lera och berg i dagen.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill spår och vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna är grundlagda och konstruerade på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS460 48 61). Ett utlåtande angående vibrationsrisk har tagits fram (Byggnadstekniska Byrån, 2020-04-15).

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inga problem med stående vatten har rapporterats i området enligt uppgift från SSSB. Området ligger också långt ifrån och på en god höjd för att inte påverkas av översvämning från närliggande ytvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Strömmen och Brunnsviken för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 2020-06-16). Till 2027 ska måttlig ekologisk status uppnås för ytvattenförekomsten. God kemisk ytvattenstatus ska redan vara uppnådd men det finns mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen.

Brunnsviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 2020-06-16). Till 2027 ska god ekologisk status uppnås. God kemisk ytvattenstatus ska redan vara uppnådd med undantag i form av mindre stränga krav samt tidsfrist för ett antal förorenande ämnen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet går idag till det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, till Henriksdals reningsverk som i sin tur släpper ut det renade vattnet i Strömmen. Dagvattenmängderna blir troligtvis de samma efter exploatering då det endast kommer att ske en påbyggnad av befintlig fastighet. En dagvattenutredning har tagits fram (Ekologigruppen, 2020-10-16) för att utreda befintlig och blivande dagvattensituation samt för att ge förslag på dagvattenhantering på planerad exploatering.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten rymmer det internationella studenthemmet kallat *Forum* som uppfördes 1966 efter ritningar av A4 Arkitektkontor, Ragnar Uppman. Uppman och A4 var bland de främsta företrädarna för den strukturalistiska arkitektur som utvecklades under 1960-talet inom Byggnadsstyrelsen. Man skapade byggnader som föränderliga strukturer som skulle kunna byggas om och anpassas till nya tiders behov.

Bebyggelsen är placerad i en sluttning vid Körsbärsvägen nära Valhallavägen och bildar tillsammans med Domus och Nyponet ett centrum för studentboende som markeras genom liknande fasadmateriell av tegel och betong.

Studenthemmet Forum är en komplex byggnad som består av flera volymer, varierande i form och höjd, i stigande ordning från två våningar mot Körsbärsvägen upp till sju våningar mot Roslagsbanans spårområde. Volymerna bildar en skyddad bostadsgård som nås genom en loggia med skärmtak.

Tomtens höjdskillnad tas upp av ett garage i två nivåer. Garaget i formgjuten betong ger huset en tung och sluten sockel längs Körsbärsvägen.



Flygfoto över fastigheten Roslagsbanan 18 (1). Till vänster i bilden studenthemmet Domus (2) och till höger bostadshuset Roslagsbanan 1 (3). Marken mellan fastigheterna Roslagsbanan 1 och 18 är allmän platsmark (4).

Byggnaden karaktäriseras av distinkta smala och sammanfogade volymer i ljusgult tegel som kröns av pulpettak. Karakteristiskt är att pulpettaken lutar inåt mot gården. Närmast fasaderna finns gräsplanterad förgårdsmark med ett fåtal träd mot Roslagsbanan, körsbärsträd mot Körsbärsvägen, planteringslådor inne på gården samt sedumväxter på ett antal upphöjda planteringsytor med stödmurar av betong. I övrigt är tomten främst hårdgjord.

Förutom ca 300 studentrum finns även förenings- och kontorslokaler inom fastigheten. En elnätstation finns i betongvåningen mot Körsbärsvägen.

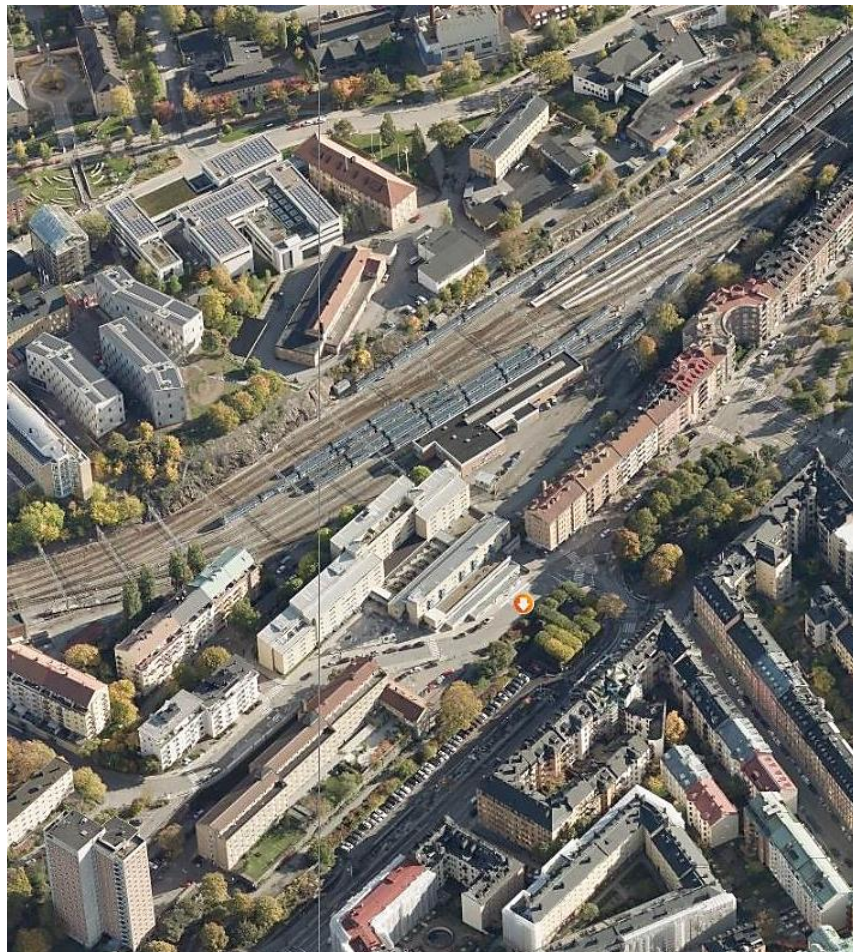


Fig. 1: vy över fastighetens huvudentré med sitt karaktäristiska pulpettak sett från Körsbärsvägen. Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen exponerar fastigheten Roslagsbanan 1 som fondmotiv (fig 2 och 4). Fig 3: vy från Körsbärsvägen. Fastighetens sydvästra fasad med sina slutna fasader och lastintag. I fonden studenthemmet Domus och Nyponet.



Vy från spårområdet. I fonden Studenthemmet Forum och Nyponet.

Landskapsbild/stadsbild



Snedbild över fastigheten Roslagsbanan 18 sett från nordväst.

Områdets präglas av en varierad bebyggelse, med byggnader av olika ålder, höjd och utformning som ändå skapar en miljö som hålls samman av fasadmateriell i tegel och ljusa putskulörer liksom av bebyggelsens tydliga anpassning till omgivande topografi.

Den fria vyn från nordost, från höjden på andra sidan Roslagsbanan, och från Valhallavägen gör bebyggelsen väl synlig, varför värdet av den enskilda byggnadens helhetsgestaltning är stort. Från Körbärsvägen är delar av bebyggelsen på Roslagsbanan 1 och på Körbärsbladet 5 och 9 (studenthemmet Domus och Nyponet) synliga genom Roslagsbanan 18 avtrappade höjd mot Valhallavägen (se vyerna på sidan 12).



Vy från nordost.

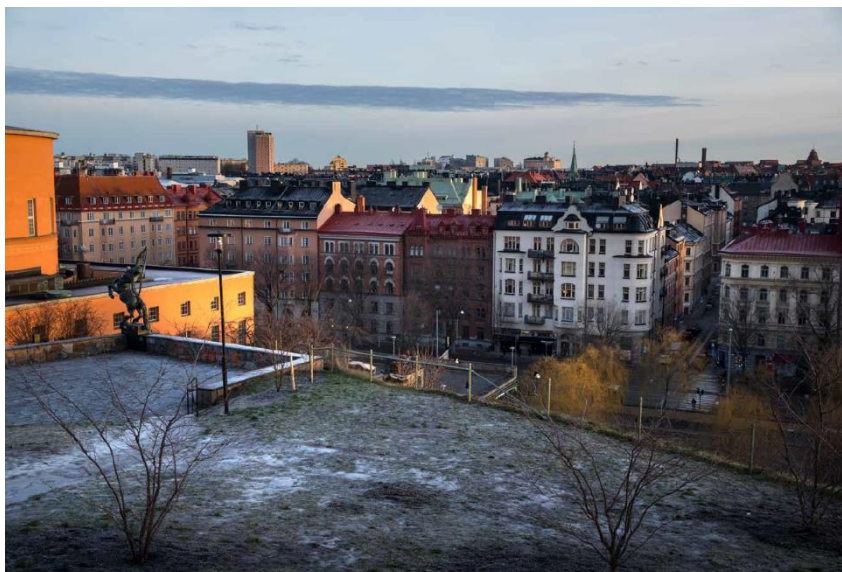


Vy från Valhallavägen.

På distans från Vanadislunden och Observatorielunden är bebyggelsen del av normalhöjderna i stadens siluett och del av stenstadens bebyggelsemassa och varierade taklandskap.



Vy från Vanadislunden.



Vy från Observatorielunden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, omgivet av två värdekärnor inom det så kallade institutionsbältet.

Området tangerar även stenstadens yttre gräns, med sekelskifteshus på den nordvästra sidan av Valhallavägen och 1930-talsbebyggelse på den nordöstra. Gränsen med stenstaden markeras av höghus Nyponet, som står som ett landmärke i fonden. I öster ligger KTH:s campusområde och i norr

Roslagstulls före detta sjukhusområde, som idag används av KTH och Stockholms universitet. Genom att miljön innehåller flera studentboenden; Domus, Nyponet och Forum, skulle den kunna betraktas som del av institutionsbältet. Tillsammans med Domus och Nyponet berättar Forum dels om det tidiga bostadsbyggandet för studenter, dels om det internationella studentutbytet efter andra världskriget.

De kulturhistoriska värdena berättar om att bebyggelsen och dess användning har hävd i området och utgör en värdefull del av utbildningsklustret KTH. Det är en välkänd studentmiljö som har funnits på platsen i närmare femtio år. Tillsammans med övriga studenthem i området; Domus, Nyponet och Katrumstullen 4, speglar Forum den tidiga utvecklingen i byggandet av studentbostäder. Detta förstärker byggnadens samhällshistoriska och socialhistoriska värden.

Arkitekturen uppvisar arkitektoniska värden, framförallt vad gäller byggnadsvolymernas utformning och anpassning till den sluttande terrängen samt kringliggande bebyggelse som utgör av den klassiska stenstaden och den modernistiska bebyggelsen i närområdet.

Ur ett nationellt perspektiv är området som helhet ett välbevarat exempel på hur många studentområden utformades vid den här tiden. De är ofta planlagda som ett kluster där gemensamma rum för olika aktiviteter vänder sig inåt i strukturen och den arkitektoniska utformningen håller sig också ofta enkel med tydliga volymer.

Genom fasadmaterialet i gult tegel anknyter Forum till de äldre studentbyggnaderna. Fönsterpartier är utförda i blå metallprofiler (ursprungligen trä) som kontrasterar mot det gula teglet. Byggnadskomplexet är stort, men genom att det består av flera, delvis förskjutna huskroppar och genom volymernas distinkta form och den blå accentfärgen skapas en varierad stadsbild och en spännande arkitektur.

Följande värdebärande karaktärsdrag har identifierats för byggnaden:

- Anpassning till topografin
- Anpassning till omgivande bebyggelse
- Genomtänkt utnyttjande av tomtens förutsättningar
- Byggnadernas orientering, parallellt med Valhallavägen
- Grupperingen kring en gård

- Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen
- Huskroppar bestående av sammanbyggda volymer
- Distinkt arkitektur, skarpskurna former
- Kontrasterande färgverkan i materialval
- Det gula fasadteglet
- Blå fönsterbågar, burspråk och trapphus
- Sockelvåningarna i betong
- Pulpettaken, som är vända in mot gården



Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen, pulpettaken som är vända in mot gården, distinkt arkitektur, skarpskurna former.



Exempel burspråk, förskjutna volymer, slits/ljusinsläpp mellan volymer, trapphus, blå profiler.



Exempel fasadutförande, fönstersättning, fönster, burspråk.



Exempel sockel i formgjuten betong, fasadtegel, synliga betongbalkar över fönster.

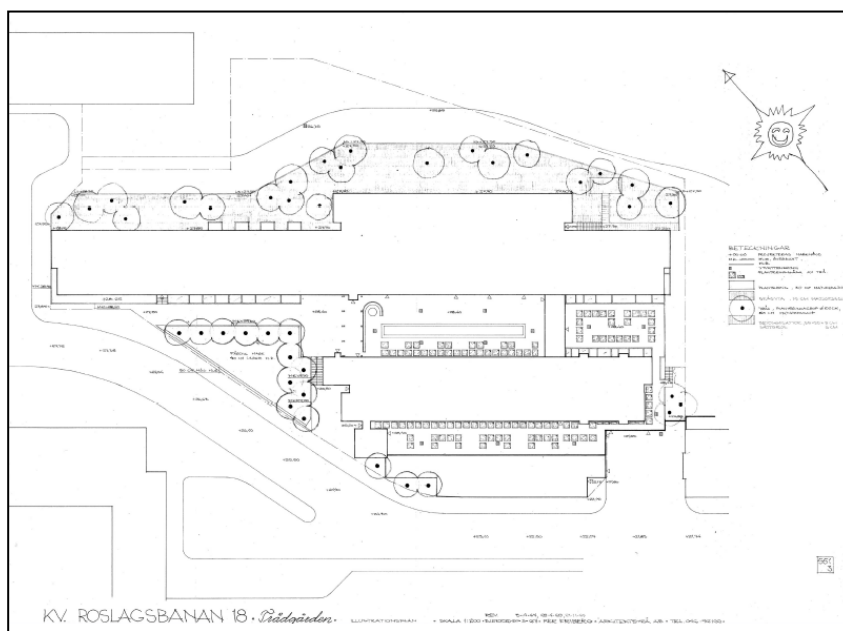
Mark och gård

Studenthemmet Forum består av tre huskroppar och mellan bostadshusen bildas överbyggda gårdsrum. Dessutom finns ytor vid entrén och bakom huskomplexet som ingår i den ursprungliga trädgårdsanläggningen.

Ursprunglig trädgårdsplan

Husen har grupperats och utformats för att få in maximalt solljus. Husens olika höjd och pulpettaken med fall in mot gården skapar ett skyddat rum, ”de omfamnar gården”. En Illustrationsplan och en planteringsplan signerade Per Friberg 1967 (rev. 1969) visar ursprunglig gestaltning.

Per Friberg anses vara en av Sveriges främsta landskapsarkitekter under senare delen av 1900-talet. Han kombinerar en fri och modernistisk ansats med ett klassiskt anslag. Utformningen anknyter gärna till dansk trädgårdstradition, som är mer arkitektonisk än den samtida svenska.



Ursprunglig trädgårdsplan, Per Friberg 1967

Anläggningen består enligt planen av den centrala innergården och ett mindre gårdsrum sydost om denna. De två gårdarna är förbundna med en dörr. Här finns också, en terrass i sydväst (på betongsocklen), en tresidig yta i anslutning till entrén, planteringar längs fasaden på den nordöstra långa huskroppen och ytan bakom Forum i nordost. Dessutom finns en mindre planteringsyta vid den sydöstra gaveln.

Entrén avgränsas från gården med en mur som är svängd i ena änden. Planteringskärl av trä finns dels på innergårdens sydvästra del, men även på den mindre sydöstra gården och på terrassen i sydväst.

Gestaltningen kännetecknas av tydliga geometriska former. I mitten på den centrala gården finns en rektangulär bassäng, omgiven av bord och bänkar respektive kvadratiske planteringslådor. Marken är belagd med kvadratiske betongplattor. Det geometriska formspråket är typiskt för Per Friberg. Precist utformade planteringsbäddar är utställda som byggstenar. Som kontrast till det strikta formspråket, och till byggnadernas gula tegel och råa betongytor, har han valt växter med olika växtsätt, höjd, blomning och kulör. Vintergröna växter förekommer. Perenner planteras i lösa lådor av trä, medan buskar sätts i fasta planteringsbäddar vid husfasader samt på friytor vid entréerna.

Följande värdebärande karaktärsdrag har identifierats för Fribergs ursprungliga anläggning.

1. Rektangulära gårdsrum
2. Kvadratiske planteringslådor utställda som byggstenar
3. Rektangulär spegeldamm
4. Rektangulära planteringslådor vid den långsträckt fasaden utanför huvudentrén
5. Kvadratiske betongplattor på mark
6. Kontrast mot det strikta formspråket genom växter med olika växtsätt, höjd, blomning och kulör.
7. Planteringar och träd vid sydöstra gaveln
8. Gräsmatta och träd, uteplats på baksidan i nordost
9. Stödmurar i formgjuten betong
10. Inriktning på socialt umgänge/mötesplats – ej privatisering

Av ovanstående kvarstår följande delar, varav punkt 1, 4, 5, 8 och 9 bör bevaras.

1. Rektangulära gårdsrum
2. Kvadratiske planteringslådor utställda som byggstenar, dock sekundära
4. Rektangulära planteringslådor vid den långsträckt fasaden utanför huvudentrén (Hus C)
5. Kvadratiske betongplattor på mark
8. Gräsmatta och träd, uteplats på baksidan i nordost
9. Stödmurar i formgjuten betong

10. Inriktning på socialt umgänge/mötesplats, dock har delar privatiserats



Trappa och mur/räcke i formgjuten betong. Växtbädd och stödmurar i betong vid entré. Gräsmatta mot nordost, med kantsten av betong, 10 st askar och en plattsatt uteplats.

Vid en eventuell förändring av trädgårdsrummen och anslutande ytor bör man i första hand återställa det ursprungliga utförandet och i andra hand utgå från Fribergs ”grammatik” vid nygestaltning.

Kommersiell service

Området har relativt god närservice och ligger nära utbildningsplats, flera parker och större grönområden.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten som är föremål för detaljplanering ligger i ett befintligt gatunät som inte kommer att påverkas.

Biltrafik

Den berörda fastigheten ligger vid Körsbärsvägen där det är möjligt att ta sig fram med bil. Parkeringsplatser finns idag i garaget samt på fastighetens norra sida och används till största del av externa hyresgäster. Vissa platser i garaget används av SSSB. Studenterna har i allmänhet inte bil. Garaget nås via en infart från Körsbärsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Fastigheten ligger i anslutning till Vallhallavägen som är utpekad som regional cykelstråk. Parkering för cyklar finns i garaget samt vid huvudingången.

Kollektivtrafik

Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik. Fastigheten ligger i ett mycket kollektivtrafknära läge, endast 50 meter från Tekniska Högskolans t-banestation. I anslutning till fastigheten finns också hållplats för busslinje 61.

Tillgänglighet

Fastigheten angörs från Körsbärsvägen. Fastigheten ligger beläget på en höjdpunkt med högsta punkten på ca +29 meter i norr och lägsta ca + ca 22,5 m i söder. SSSB har entré i gaveln i Hus B. De flesta studenter använder idag garagets plåtdörr för att ta sig in i huset och sedan vidare till respektive trapphus därifrån. Parkeringsplatser för rörelsehinder finns i garaget.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Detta innebär inte att markföroreningar inte kan förekomma i samband med markarbeten.

Luft, lukt

Miljökonsekvensnormer för luft klaras för planområdet och förslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

Buller, vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Valhallavägen och Roslagsbanan. Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. En utredning angående buller har utförts (Acad, 2020-05-13). Riken för markvibrationer från Roslagsbanan och trafik på Vallhallavägen har också utrett (Byggnadstekniska Byrån, 2020-04-15).

Farligt gods

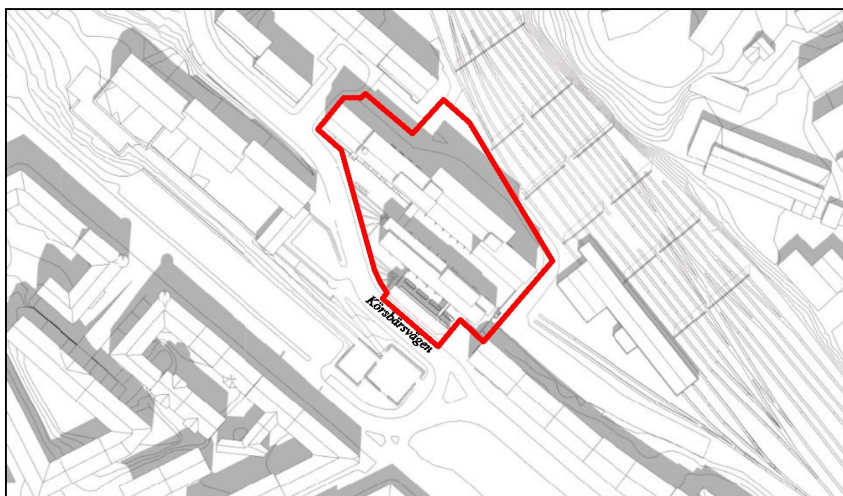
Valhallavägen är inte längre en primär farligt godsled utan ska endast användas som en omledningsväg då Norra länken är avstängd. Förutom Valhallavägen och Roslagsbanan finns inte några riskkällor med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare i planarbetet. Närheten till järnvägen ska

beaktas. En inledande riskanalys angående risken från Roslagsbanan har utförts (Brandskyddslaget, 2020-06-12). Syftet med riskanalysen är att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Planförslag

Planförslaget möjliggör en utveckling av Roslagsbanan 18 vad gäller på- och tillbyggnad av befintlig studentbyggnad. Förslaget bedöms innebära ett tillskott av ca 200 nya studentbostäder i ett attraktivt läge vid Tekniska Högskolans tunnelbanestation. Totalt kommer fastigheten gå från 326 till ca 500 lägenheter. Förutom studentbostäder kommer på- och tillbyggnad att inrymma nya kontorslokaler och kommersiella verksamheter som öppnar sig mot Körsbärsvägen för att stärka stadsliv längs gatan. Befintlig elnätstation får en ny placering i fastighetens befintliga garage i källarplanet. Befintliga markytor utvecklas avseende sociala funktioner, stadsliv, dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Motivet för att precisera bestämmningen till studentbostäder (B1) är att det behövs många fler studentbostäder i Stockholm och behovet kommer inte att minska. Ett ytterligare skäl för precisering är att säkerställa byggnadens ursprungliga kulturhistoriska funktion som studentbostadshus.



Översiktlig situationsplan. Sandell Sandberg.

Ny bebyggelse

Övergripande

Förslagen ska utformas som en väl gestaltad helhet i samklang med kulturhistoriska och stadsbyggnadsmässiga värden som bygger på ett rationellt och genomförbart byggande. Material ska vara robusta och hållbara över tid. Forums betydelse som samlingspunkt för studenter är en del av konceptet.

Förhållningssätt till kulturmiljön

Under arbetet med gestaltningen av påbyggnaden har en viktig utgångspunkt varit att ta till vara och bejaka det man identifierat som Forums starkaste delar. Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen/Körsbärsvägen, de karaktäristiska pulpettaken vända mot gården, de genuina materialen och de strikta invändiga modulmått har varit en förutsättning att förhålla sig till för den nya påbyggnaden och tillbyggnad.

Med hänseende till att fastigheterna ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården har en förutsättning varit att höjdförhållandena studeras med hänsyn till den omgivande stenstadens bebyggelse. Det är viktigt att byggnadens volymer fortsättningsvis förhåller sig till det omgivande stadsrummet och att vyerna mot Roslagsbanan 1 och Körsbärsbladet 5 inte byggs för. Stadens anpassning till naturen är ett av Stockholms särdrag och utgör en del av riksintresset, därför är det angeläget att höjden på nya påbyggnader anpassas så att den sluttande terrängen går att utläsa.

Förhållningssätt till stadsmiljön

Forum ska efter på- och tillbyggnad möta resten av staden med aktiverade och öppna bottenvåningar och därmed stärka Körsbärsvägen som entréstråk till Vetenskapsstaden. Möjligheten att utveckla gemensamma ytor som bidrar till möte och rörelse ska tas tillvara, till exempel genom utveckling av den triangulära entréytan vid Körsbärsvägen.

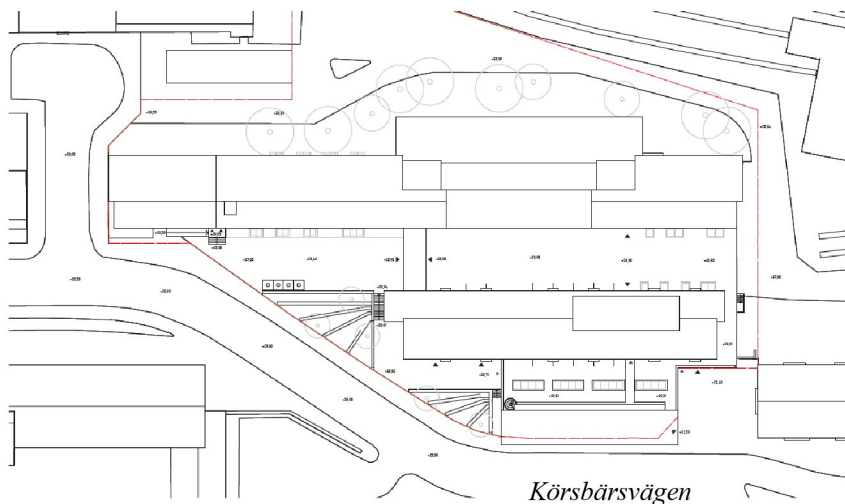
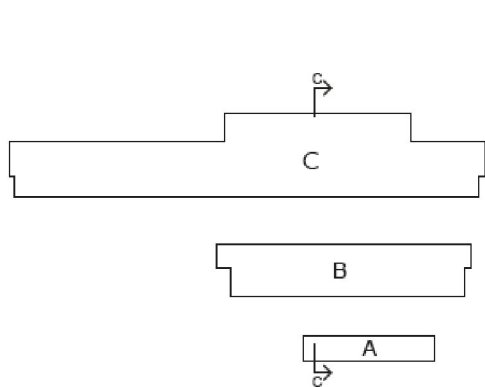
Förhållningssätt till arkitektur

De tillkommande volymerna ska tillföra kvalitéer till omgivningen och befintlig byggnad. Påbyggnad ska gestaltas med god arkitektur av hög kvalitet.

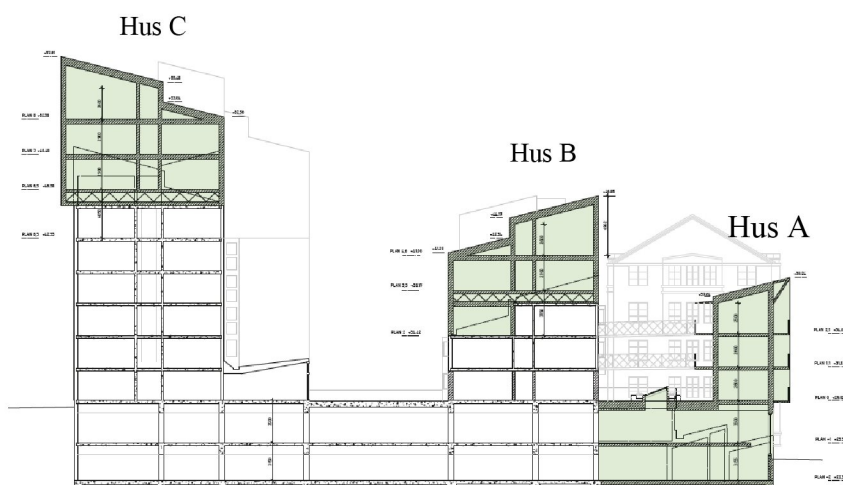
Se vidare *Gestaltningssprinciper*, sidan 39.

Förslag

Förslaget utgörs huvudsakligen av tre delar: en tillbyggnad mot Körsbärsvägen (Hus A) och två påbyggnader på övriga byggnadsdelar (Hus B och C).



Situationsplan. Sandell Sandberg.



Sektion CC. Sandell Sandberg.

Tillbyggnad mot Körsbärsvägen (Hus A)

Byggnadens nuvarande möte med gatan består idag av en sluten betongsockel som i princip helt saknar fönster och öppenhet. För att aktivera Körsbärsvägen föreslås den främre slutna betongfasaden ersättas med en högre ny volym i fem våningar med lokaler för kommersiell verksamhet och kontor i de nedersta våningarna samt studentbostäder i den översta.



Vy från Valhallavägen. Sandell Sandberg.

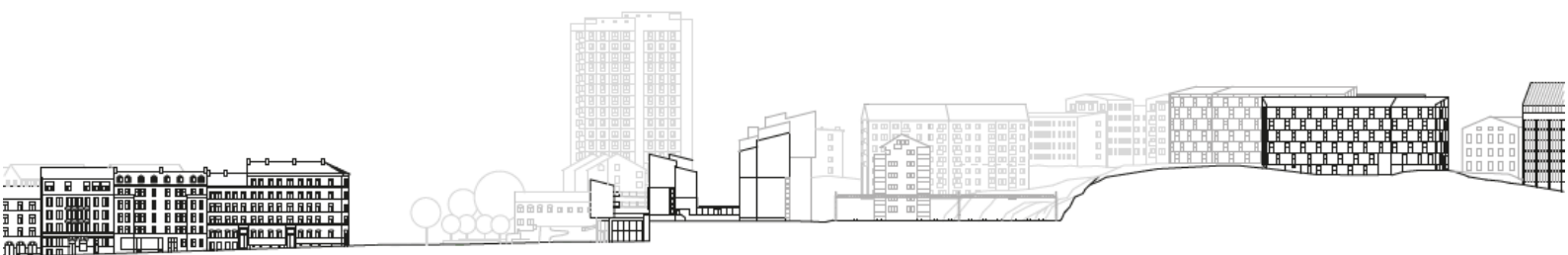
Den nya husvolymen får en publik sockelvåning delvis i dubbel våningshöjd. Här placeras Forums nya huvudentré tillsammans med kafé, coworking-yta, postboxar och reception till SSSB:s kontor. Idag används den anonyma plåtdörren till husets garage i detta läge av de flesta studenter som entré eftersom det är den närmsta vägen till tunnelbanan. Det är en bidragande orsak till placeringen av den nya entrén. På så sätt vill man förvandla infartplatsen till en attraktivare entréplats med uteserveringar.

Ovanpå den publika sockelvåningen tillkommer en ny bostadslänga i tre våningar med smal gavel lika de befintliga längorna. Dessa bostäder får en utkragande balkongzon mot sydväst och Valhallavägen. Balkongzonen kragar ut ovan stadens mark med 1,3 meter från underliggande fasadliv.

Påbyggnader (Hus B och C)

Forums två befintliga bostadslängor byggs på med 2-3 våningar där den nya påbyggnaden ges samma karaktäristiska pulpettak som de nuvarande huskropparnas befintliga taksiluett har idag, med lutning in mot det centrala gårdsrummet. Tillbyggnaden följer den befintliga byggnadens struktur vilket gör stamlägen och bäring för de nya delarna anpassas till underliggande system. Genom att följa byggnadens logik bejakas Ragnar Uppmans grundvision för hur Forum ska kunna leva vidare och utvecklas vartefter tider och förutsättningar förändras.

Påbyggnaden mot norr och Roslagsbanan (Hus C) ansluter i höjd till de högre markhöjderna på andra sidan spårområdet, där också byggnaderna är högre än det påbyggda Forum. Från längre håll så trappar Forum upp mot den högre skalan på andra sidan spåret.



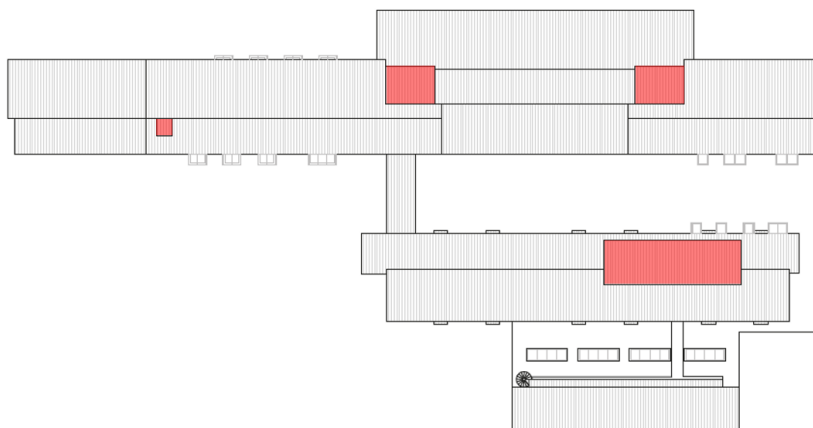
Sektion från Surbrunnsgatan över Valhallavägen till Malvinas väg. Sandell Sandberg.

Påbyggnaden för hus C mot Roslagsbanan kragar ut ovan befintligt hus med 1,1 meter från underliggande fasadliv. Denna utkragning förtydligar Forums nya årsring mot det större stadsrum som Roslagsbanan utgör. Genom att låta denna tillkommande påbyggnad kraga ut så blir det möjligt att tillskapa ytterligare bra och effektiva lägenheter med nutida standard som skulle vara svårt inom husets befintliga måttstruktur.



Vy från öster. Sandell Sandberg.

På Hus C tillkommer mindre påbyggnader för teknik på taket, och även på Hus B vänt mot gården på den lägre delen av byggnaden för att det ska synas så lite som möjligt.



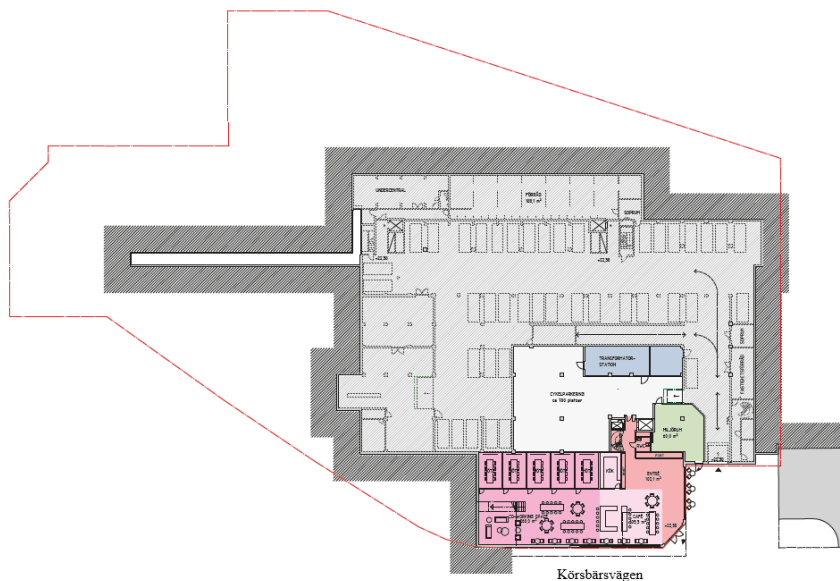
Takvåning med mindre påbyggnader för teknik.

Elnätstation

Den befintliga elnätstationen är placerad i den betongvåning som föreslås rivas mot Körsbärsvägen. En ny placering föreslås i källarplanet som nås från garaget på våning - 2. Elnätstationen placeras två våningar under närmsta lägenhet och uppfyller därmed de säkerhetsmått som finns angående eventuella elektriska eller magnetiska fält.

Användningsbestämmelsen för elnätstationen (E1 på plankarta) gäller för hela källarplanet -2, förutom den ljusa ytan i fasad mot Körsbärsvägen. Elnätstationen ska maximalt uppgå till 100 kvm. På så sätt ger planen flexibilitet när det gäller placering och god marginal när det gäller storlek. Bilden nedan visar en möjlig placering i källarplanet. Elnätstationen är ca 60 kvm. Stationen kan dock kräva större mått vid projektering pga befintliga pelarlägen och balkar.

Syftet med en ny placering inom det angivna användningsområdet är att tillföra Körsbärsvägen med aktiva och öppna bottenvåningar samt utveckla garageinfarten till en mer inbjudande plats.

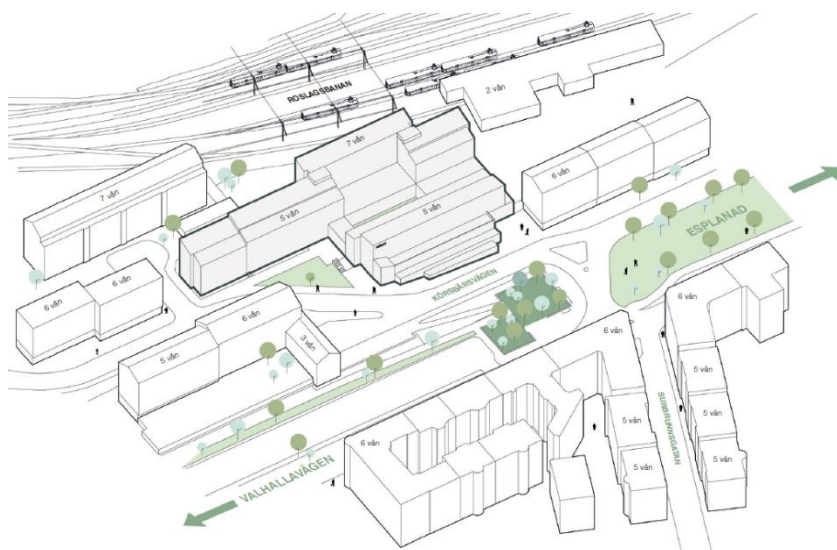


Plan -2. Bilden redovisar en möjlig placering för den nya elnätstationen i källarplanet (ytan med blå markering). De rosa ytorna redovisar Forums nya huvudentré tillsammans med kafé, coworking-yta och reception till SSSB:s kontor.

Befintlig bebyggelse och gårdsmiljö

Förslagets påverka på befintlig byggnad

Befintliga byggnader har mellan 5-7 våningar ovan mark med en sockelvåning i 2 våningar.



Fågelperspektiv från väst som visar Forums befintliga höjder och omgivningen.

Förslag till om- och påbyggnad innebär att Hus B i 5 våningar byggs på med 2 våningar, till totalt 7 våningar. Hus C i 5, 6 respektive 7 våningar byggs på med 2 våningar. Sockelvåningen i 2 våningar ersätts med en ny byggnad i 5 våningar (Hus A) som består av en bred bottenvåning i två våningar med terrass i samma läge som den befintliga och över denna en smal bostadsvåning i 3 våningar.



Sektion som visar ursprunglig byggnad som rivs samt förslag till nybyggnad. Sandell Sandberg.

Förslaget innebär att på Hus B rivs 2,3 meter (pulpettaget) och byggs på med 9 meter. Det gör att hus B blir 6,7 meter högre än tidigare. På Hus C rivs de översta 5 metrarna (pulpettak + en våning mot nordost) och byggs sedan med en 12 meter hög påbyggnad. Det gör att huset blir cirka 7 meter högre än idag. De delar som rivs innehåller lägenheter och teknikrum. De låga sockelvåningarna i betong mot Körsbärsvägen rivs i sin helhet.

Förslagets påverka på befintlig gårdsmiljö

Det är inte mycket av den ursprungliga markplaneringen från 1960-talet som finns kvar idag. Det som återstår av det ursprungliga trädgårdsplanen är: markbeläggningen med betongplattor, planteringar invid den långsträckta fasaden vid entrén, gräsmattan och ett antal träd på anläggningens baksida i nordost samt några stödmurar.

Spegeldammen på den centrala gården och den strikta geometrin har ersatts av en planteringslåda med svängd form längs med hela den sydvästra fasaden. Här finns planteringar med vintergröna växter samt ljuspollare. Förändringarna har medfört en ny gestaltning av innergården, karaktäristisk för 2000-talet. Gården präglades ursprungligen av strikt geometri. Den svängda planteringslådan innebär ett nytt formelement och den tidigare öppna gården har delats upp av spaljéer.



Den centrala gården. Ursprunglig utformning och dagens utformning.

Den lilla gården och terrassen kännetecknas idag främst av sin torftighet, med total avsaknad av eller fåtaliga planteringar. Ytan framför entrén till Forum har genomgått en påtaglig ombyggnad. Förslaget innebär att ett antal ursprungliga stödmurar i betong försvinner. Träden och gräsmattan på anläggningens baksida kommer vara kvar.

Skydds-och varsamhetsbestämmelser

I syfte att säkerställa ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs skydds-och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Hus C och Hus B förses med rivningsförbud upp till angivna plushöjder i meter över nollplanet (r1 respektive r2 på plankarta). Se illustration A på plankarta.

r 1 - Byggnad upp till angivna plushöjder över nollplanet får inte rivas: Hus C1: + 42 m, Hus C2: + 45 m, Hus C3: + 42 m, Hus C4 + 39 m.

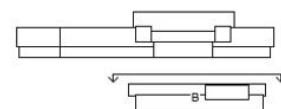
r 2 - Byggnad mellan angivna plushöjder över nollplanet får inte rivas: Hus B1: mellan +37,0 m och +31,23 m; Hus B2: mellan +34,0 m och +31,23 m. Rivningsförbudet omfattar fasad med befintliga burspråk. Fasadytor i anslutning till föreslagna gångbroar mellan Hus A och B undantas. Se förtydligande i principbilderna nedan.



Hus B1. Fasad mot svdväst.



Hus B2. Fasad mot nordost.



Skyddsbestämmelser i plankarta omfattar byggnadens exteriör (q1 och q2 på plankartan). Varsamhetsbestämmelserna i plankarta reglerar underhåll och reparationer av exteriöra byggnadsdelar (k1 och k2) samt ändringar av ursprungliga inslag i utemiljö (k3).

q1 - Hus C. Byggnadens befintliga fasader upp till ovan angivna plushöjder över nollplanet ska bevaras med avseende på utförande, material, fönstersättning och fönster.

Förtydligande:

- Fasadutförande: Fasadmaterialet är gult tegel i kryssförband, med synliga betongbalkar över fönstren. Sockeln är i formgjuten betong och livar med teglet. Fönstren är något indragna i fasaden.
- Fönstersättning: Huvudsakligen symmetriskt placerade fönster. Fönster av huvudsakligen liggande format. Fönsterband och kvadratiske fönster förekommer.
- Fönster, trapphus, slitsar/ljusinsläpp mellan olika byggnadsvolymer har blå kulör som kontrasterar mot det gula teglet.

k1 – Hus C. Vid exteriört underhåll och reparationer upp till ovan angivna plushöjder över nollplanet ska för Hus C anpassade material, kulörer och metoder användas. Det innebär:

- Formgjuten betong i socklar, stödmurar och räcken.
- Gult fasadtegel.
- Fönsterbågar/karmar och trapphus samt slitsar/ljusinsläpp mellan olika byggnadsvolymer i blå kulör lika befintlig.

För q1 och k1 se förtydligande bilder 1,2,4,5,6,7 på sidan 34-36.

q2 – Hus B. Byggnadens befintliga fasader mellan ovan angivna plushöjder över nollplanet ska bevaras med avseende på utförande, material, fönstersättning, fönster och burspråk. Bestämmelsen gäller fasad med befintliga burspråk. Fasadytor i anslutning till föreslagna gångbroar mellan Hus A och B undantas. Se förtydligande i principbilderna under rivningsförbud (r2).

Förtydligande:

- Fasadutförande: Fasadmaterialet är gult tegel i kryssförband, med synliga betongbalkar över fönstren. Fönstren är något indragna i fasaden.
- Fönstersättning: Huvudsakligen symmetriskt placerade kvadratiske fönster, liggande format förekommer. Burspråk är en karakteristisk del av fasaden.

- Fönster, burspråk och slitsar/ljusinsläpp mellan olika byggnadsvolymer har blå kulör som kontrasterar mot det gula teglet.

k2 – Hus B. Vid exteriört underhåll och reparationer mellan angivna plushöjder över nollplanet ska för Hus B anpassade material, kulörer och metoder användas. Det innebär:

- Gult fasadtegel.
- Betong
- Fönsterbågar/karmar och inklädnad av burspråk och slitsar/ljusinsläpp mellan olika byggnadsvolymer i blå kulör lika befintlig.

Fasadändringar tillåts för nya öppningar och infästning i anslutning till föreslagna gångbroar mellan Hus A och B. Se förtydligande i principbilderna under rivningsförbud (r2).

För q2 och k2 se förtydligande bilder 3, 4, 7 på sidan 35-36.

En skyddsbestämmelse införs för några utpekade ursprungliga stödmurar/räcke i formgjuten betong som ska bevaras. Bestämmelsen gäller för stödmur/räcke i formgjuten betong framför entré mellan Hus C3 och Hus C4 samt för trappa, mur/räcke mot sydväst.



Till vänster. Trappa och mur/räcke i formgjuten betong som bevaras. Foto mot nordväst. Till höger. Växtbädd vid hus C. Stödmurar i betong vid entré. Stödmur som bevaras inringad.

k3 - Ändringar av den ursprungliga trädgårdsanläggningen mot nordost vid hus C ska utföras varsamt och på ett sätt som väsentligen överensstämmer med trädgårdsanläggningens ursprungliga karaktär med tio askar, anlagd gräsyta med kantsten av betong samt plattsat uteplats.

Se förtydligande bilder nedan samt ursprunglig trädgårdsplan på sidan 18.



Gräsyta mot nordost, med kantsten av betong, 10 stycke askar och en plattsatt uteplats. Förändringar utförs varsamt.

Förtydligande bilder:

q1



Bild 1
*Exempel på fasadutförande och fönstersättning.
Hus C4 och C3. Fasad mot nordväst.*



Bild 2
*Exempel fasadutförande, fönstersättning och fönster.
Hus C4 och C3. Fasad mot nordost.*

q2
k2



Bild 3

Exempel fasadutförande, fönstersättning, fönster och burspråk. Hus B1. Fasad mot sydväst.

q1
q2



Bild 4

Exempel fasad och fönstersättning och burspråk. Hus C2, C1, B2. Vy mot sydost.

q1
k1



Bild 5

Exempel förskjutna volymer, slits/ljusinsläpp mellan volymer. Trapphus. Blå profiler. Hus C4/C3.

q1
k1



Bild 6
Exempel sockel i formgjuten betong. Hus C.

q1
k1
q2
k2

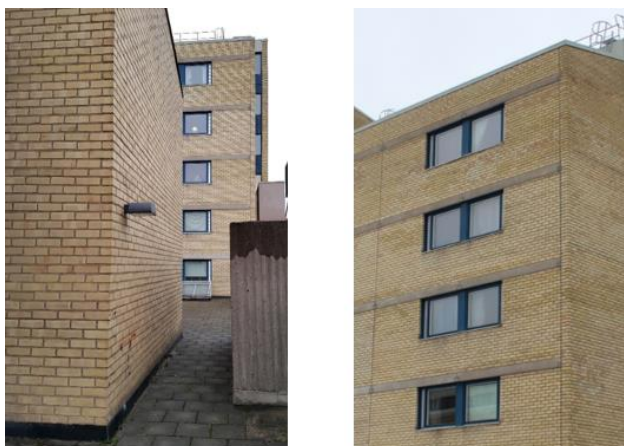


Bild 7
Exempel fasadtegel, synliga betongbalkar över fönster. På bilden till vänster syns Hus B i förgrunden och Hus C i bakgrunden. Bilden till höger visar Hus C.

Gator och trafik

Bil-och cykelparkering

Fastighetens läge i nära anslutning till kollektivtrafik samt att innehållet är studentbostäder innebär att parkeringsbehovet för bilar bedöms vara marginellt. Ett parkeringstal för cyklar enligt stadens rekommendationer för cykelparkering för studentbostäder ska istället tillämpas.

Parkering sker även fortsättningsvis i befintligt garage. De parkeringsplatser som finns på fastighetens norra sida kvarstår oförändrade.

Cykelparkering kommer inrymmas i garaget. Projektet har utgått från en parkeringsnorm på 1,5 cyklar / lägenhet vilket innebär ca 800 parkeringsplatser totalt (535 lgh totalt varav 297 befintliga). Merparten av dessa platser anordnas i garaget med infart från entréplatsen vid Körbärsvägen mot Vallhallavägen. Övriga platser anordnas utomhus, längs entréaxeln. Här finns plats för ca 60 cyklar.

Tillgänglighet

Angöring till fastigheten förändras inte mot tidigare situation. En ny entré öppnas vid garageinfarten vilken också är tillgänglig med bilangöring. Samtliga lägenheter har efter ombyggnad tillgång till tillgänglig entré. Entrén mellan Hus C3 och C4 görs tillgänglig med hjälp av en ny ramp som placeras i samma läge som befintligt, ursprunglig växtbädd. Det innebär att delar av bädden försvinner. Trappan görs bredare, men befintlig entrédörr kan bevaras, liksom en av stödmurarna i formgjuten betong.

Parkering för rörelsehindrade finns i garaget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Till-och påbyggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

El/Tele

Till-och påbyggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Energiförsörjning

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer även fortsättningsvis hämtas med sopbil via kantstensparkering vid Körbärsvägen.

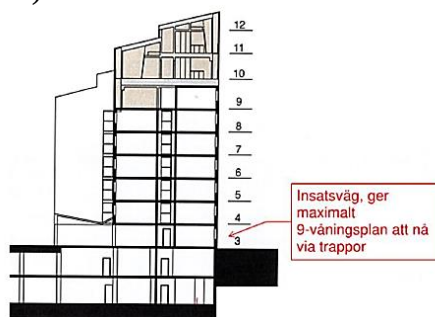
Avfallsbehållare under mark är placerade vid komplexet entréaxel mot Körbärsvägen. De är förlagda närmare gångstråket vid huvudaxeln för att underlätta en naturlig rörelse för brukarna.

Avståndet från kantsten för hämtning kvarstår lika befintlig situation.

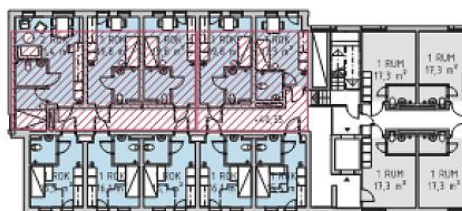
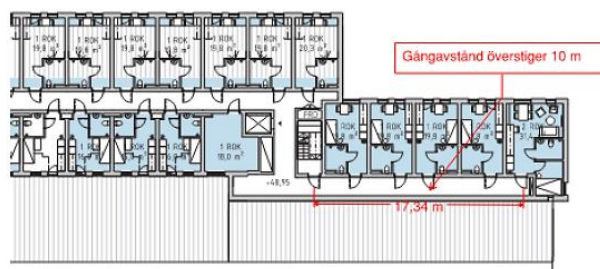
Kompletterande miljörum och grovavfallsrum placeras invändigt i Hus C4 och i garaget med entréer mot Entréaxeln respektive mot den nya entréplatsen. Samtliga Stockholm stads krav på tillgänglighet uppfylls.

Räddningstjänst

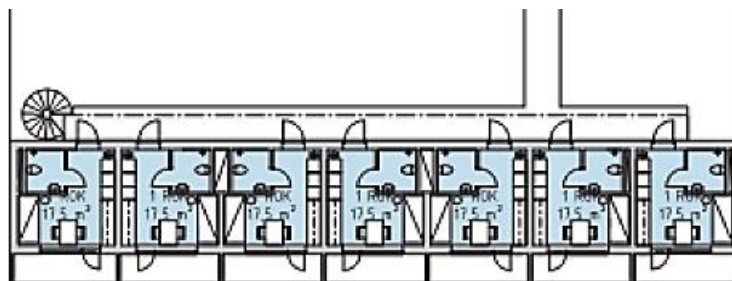
Efter påbyggnad ges maximalt 9-våningsplan varför räddningshiss ej behöver anordnas. Dock installeras stigarledning i trapphus (Hus C).



Byggnader med fler än åtta men högst 16 våningsplan ska utformas med tillgång till minst ett trapphus Tr2. Generellt utformas föreliggande påbyggnad med Tr2 trapphus samt brandtekniskt avskilda trapphus varför utrymning med räddningstjänstens stegutrustning ej är en förutsättning. Detta hade ej heller varit möjligt beroende av våningsantalet. Dock överstiger gångavståndet 10 m till avskilt trapphus (se figurer nedan), detta bör kunna påvisas möjligt med analytisk dimensionering och kompenserande åtgärder.



Loftgångshus (Hus A) kan utrymmas via oberoende vägar från respektive loftgång.



Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Tillbyggnadens stora grepp har varit att ta till vara och bejaka det man identifierat som Forums viktigaste karaktärsdrag.

- Anpassning till topografin
- Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen
- Huskroppar bestående av sammanbyggda smala volymer förskjutna i höjd och sidled
- Pulpettaken, som är vända in mot skyddade gård
- Grupperingen kring en gård
- Distinkt arkitektur, skarpskurna former
- Kontrasterande karaktär och färgverkan i materialval, genuina material

Principer för gestaltningen:

Byggnadsvolymerna inbördes relationer

Hus A-C i den befintliga anläggningen består alla av två volymer förskjutna i förhållande till varandra i höjd och sidled. På detta sätt skapas en varierad arkitektur så att det stora komplexet upplevs mindre massivt. Med utgångspunkt från gården är principen att den främre huskroppen är lägre och indragen vid gaveln. Mittpartiet av Hus C (C2) är tillbakadraget mot Roslagsbanan i förhållande till övriga delar (C1,C3,C4). När det gäller Hus B är den främre huskroppen (B2), mot gården, utdragen i förhållande till volymen mot Valhallavägen.

Principen har bibehållits i förslaget till påbyggnad och regleras i detaljplanen genom angivna volymer i höjd och sidled.



Fågelperspektiv från väst. Bilden visar den ovan beskrivna principen. Sandell Sandberg.

Påbyggnaderna livar med befintliga volymer. Avsteg från detta är dock att påbyggnaderna på Hus C kragar ut 1,1 meter över befintliga huskroppar.



Perspektiv från öster. Påbyggnaderna på Hus C kragar ut mot Roslagsbanan. Sandell Sandberg

Fasader och fönstersättning

Påbyggnaden ska i sin gestaltning vara tydlig urskiljbar från det befintlig byggnaden samtidigt ska fasadmaterialet få en kulör med koppling till befintlig byggnad och omgivande bebyggelses

färgskala. Fasaderna ska utformas med hög detaljeringsnivå och omsorg om detaljer.

Befintlig gul tegelfasad är slät och utan dekorationer, förutom de synliga betongbjälklagen. Fönstren i form av hål i mur eller fönsterband är något indragna i fasaden och klädda med blå plåt (tidigare blåmålat trä). Fasaden livas också av trapphus och burspråk klädda med blå plåt.

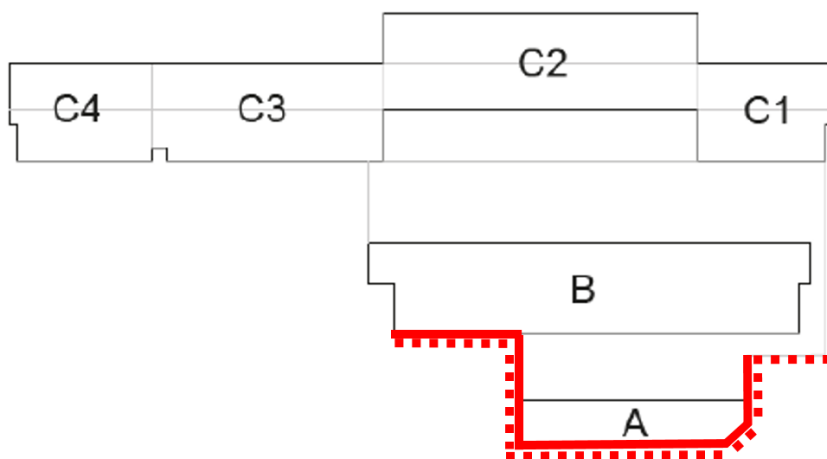
Den nya fasaden föreslås med keramikplattor, ett material som har släktskap med det befintliga fasadteglet. Fasadkeramiken får en vertikal indelning som kontrasterar mot teglets horisontala mönster. Eventuellt väljs en keramikplatta med en strukturerad yta i en ljus varmvit kulör vilket skapar kontrast mot det släta gula teglet vad beträffar yta, kulör och glans. Fasadmaterialet får en ljus varmvit kulör med koppling till omgivande bebyggelses färgskala. När det gäller sockelvåningen på Hus A, som ersätter betongsockeln, har man valt gult tegel som fasadmateriäl för att ansluta till övriga delar av befintlig byggnad.

Fönstren i påbyggnaderna föreslås utföras vertikala, stående som hål i mur och kontrasterar mot de befintliga horisontella fönsterbanden. Avsikten med de stående fönstren är att bryta horisontalliten och på så sätt skapa ett spel mellan gammalt och nytt. De nya fönsterkarmarna föreslås bli mörkt grå eller svarta. De nuvarande fönsterkarmarna, burspräken och trapphusen kommer att förbli blå.

Fasadens utformning regleras med en utformningsbestämmelse som anger att "Fasad ska utföras i ett icke ljusreflekterande material i en varm vitt kulör som ansluter väl mot tegel i befintlig byggnad. Den höga kvaliteten i såväl material som utförande ska motsvara befintlig byggnad" (f2 på plankartan). Bestämmelsen gäller för påbyggnader ovanför angivna plushöjder i meter över nollplanet i Hus B och C samt för Hus A förutom sockelvåningarna (plan -1 och plan -2).

Sockelparti i Hus A ska möta marken med en tydlig rytm. Sockelvåningen ska vara den stabila bas som byggnaden vilar på, samtidigt som den större öppenheten bidrar till ökad upplevelse av trygghet i gaturummet. Det är av stort vikt att sockelvåningen upplevs som omsorgsfullt bearbetad med material och detaljer av hög klass. Sockelvåningen föreslås förskjuten i förhållande till byggnadens bostadsparti och uppförs i tegel med samma gula kulör och med laggnng som liknar tegel i befintlig byggnad.

Ambitionen är att verksamhetslokaler och kontor ska bidra till att aktivera och belysa angränsande gata och utemiljö över hela dygnet för att skapa en trygg och levande stadsmiljö. För att säkerställa större öppenhet och därmed en ökad upplevelse av trygghet och offentlighet i gaturummet och i anslutning till föreslagna mötesplatser införs en utformningsbestämmelse som innebär att verksamhetslokaler för centrumändamål och kontor (plan -1 och plan -2) ska huvudsakligen utformas i ett öppet utförande med entré- och fönsterpartier av glas. Bestämmelsen gäller mot allmän plats och kvartersmark vid Körsbärsvägen (f1 på plankarta).



Den röda sträckande linjen visar vilka sockelvåningar mot allmän plats och kvartersmark ska utföras i tegel som liknar befintlig byggnad. Den röda linjen visar vilka delar av sockelvåningen ska dessutom utföras i ett öppet utförande. De röda sträckande rutorna markerar vilka delar i sockelvåningen utformas med ett öppet utförande i Hus A och B.



Hus A. Fasad mot sydväst.

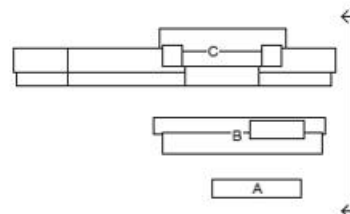
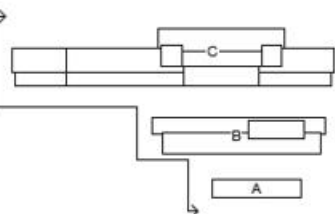


Hus B. Fasad mot sydväst.



Hus C,B,A. Fasad mot nordväst.

Hus A,B,C. Fasad mot sydost.



Hus A och den nya entrén. Fasadutsnitt mot sydost.

Ovanpå den publika sockelvåningen i Hus A utformas den nya bostadslängan i tre våningar med en smal gavel lika de befintliga längorna. Bostäderna föreslås med balkonger mot söder och Valhallavägen och ger ett mer välkomnande intryck till Forum. Balkongerna kragar ut 1,3 meter från fasadliv och bidrar till att ge husets front en levande fasad. Insidan av balkongerna kläs med stående träpanel för att skapa en varm och omhändertagen känsla. Inglasning medges inte. Räcken ska utgöras av genomsiktligt material (f3 på plankarta).



Hus A. Fasadutsnitt mot sydväst.

Lägenheterna i hus A nås via entrébalkonger (loftgångar) som ansluter via gångbryggor till trapphus i hus B. Det är viktigt att både balkongerna, utrymningstrappa, bryggorna och gångar mellan de olika huskropparna får en lätt utformning med hög detaljeringsnivå och omsorg om detaljer. Detaljer såsom dragsteg, infästningar och liknande ska utformas med omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Balkongerna, utrymningstrappa och bryggorna föreslås få lätt utformade räcken i metallnät för att bostadsgården ska få en luftig och öppen karaktär mot Roslagsbanan 1 i nordväst riktning och mot Körsbärsbladet 5 i sydost riktning (f6 och f7 på plankartan).

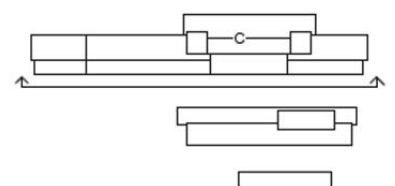
Räcken/mur till takterrass ska utföras till en maximal höjd av 1,5 meter (f5 på plankartan). Gången mellan hus B och C ska utföras med glaspartier för att skapa större avskildhet men samtidigt större genomsiktighet mot nordväst (f8 på plankartan).



Till vänster: entrébalkonger till Hus A och gångbryggor mellan Hus A och B. Till höger: gången mellan hus A och B.

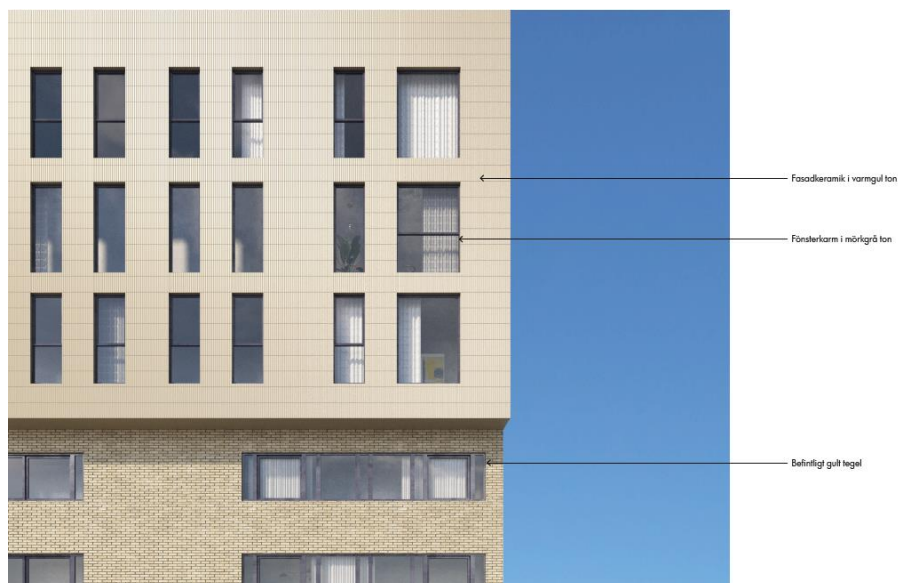
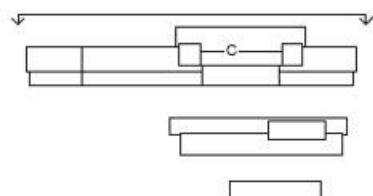


Hus C. Fasad mot sydväst.





Fasad mot nordost. Hus C



Hus C. Fasadutsnitt mot nordost. Sandell Sandberg.

Tak

Den nya påbyggnaden och tillbyggnaden ges samma takvinkel på pulpettaget som det befintliga huset vända mot gården. Taket är idag till största delen täckt med korrugerad omålad plåt, medan påbyggnaden föreslås få tak belagt med papp eller plåt. Kulören föreslås bli mörkgrå eller svart för att smälta in i stadsbilden på håll. Det är viktigt att föreslagna teknikvåningar utformas som en integrerad del av husets gestaltning.

Detaljplanen säkerställer takets utformning genom en generell planbestämmelse som anger att ”Taket ska utformas som pulpettak i mörkkulör och med icke ljusreflekterande material”. Högsta tillåtna takvinkel är 14 grader.



Fågelperspektiv från väst över taklandskapet. Bild Sandell Sandberg.

Markens anordnande

Landskapsgestaltningen knyter an till de idéer som landskapsarkitekt Per Friberg ritade för kvarteret. Fokus låg då på att skapa sociala platser för studenterna att vistas i. Ambitionen i det nya förslaget är att uppnå samma enkla sammanhållna uttryck och materialitet som i grundintentionen.

För att säkerställa att utemiljöns grundläggande karaktär utgör utgångspunkt för utemiljöns nya gestaltning införs en bestämmelse för markens anordnande (n1) och en utformningsbestämmelse för bostadsgårdarna (f 5) som anger att trädgårdsanläggningens ursprungliga karaktär med ett geometriskt formspråk, enkla material och varierade växter ska beaktas vid förändring.

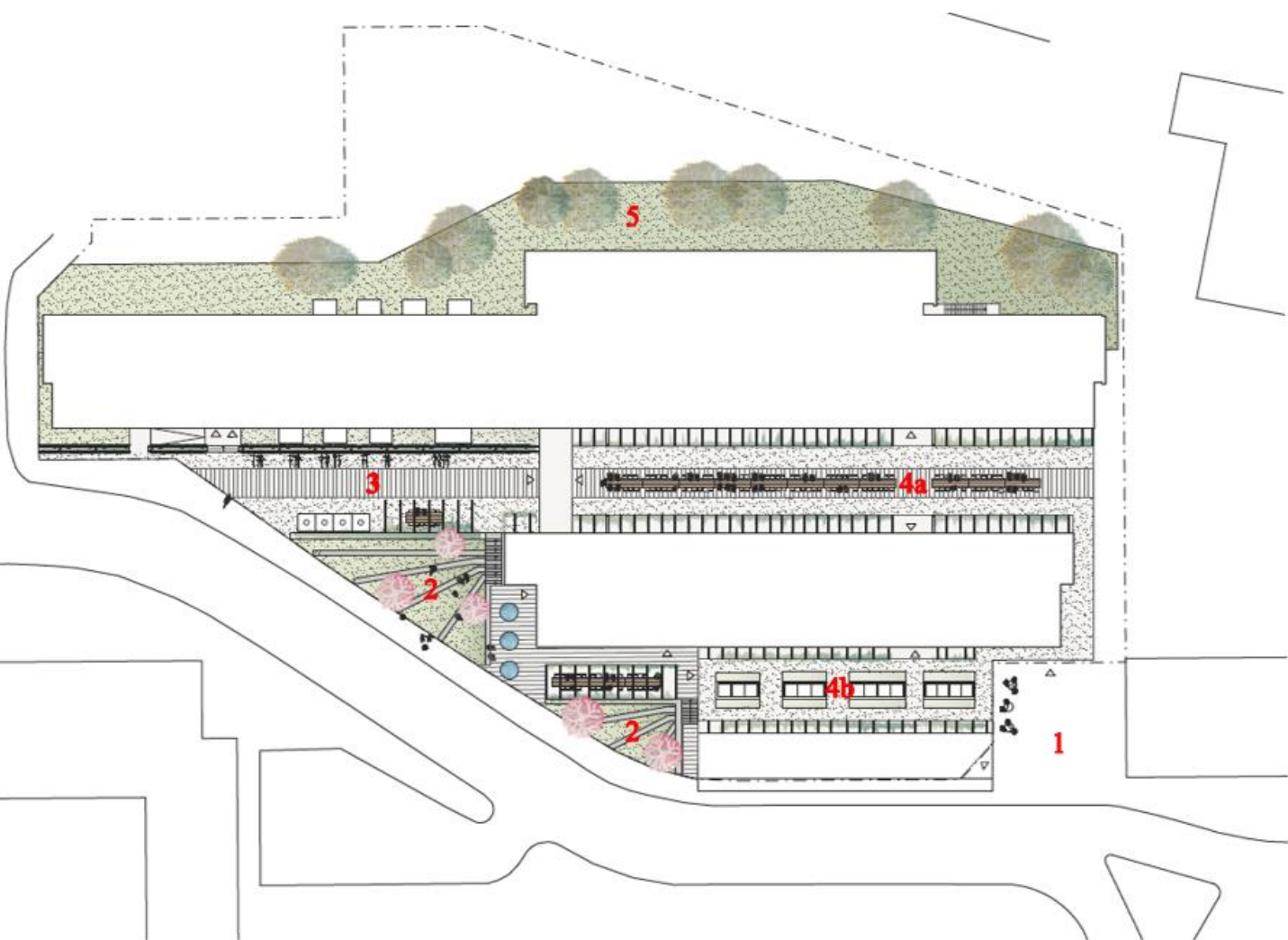
Det innebär.

- Tydliga geometriska former (främst kvadratiska och rektangulära), utformning präglad av repetition och enkelhet.

- Enkla material: exempelvis betong eller natursten som material i markbeläggning, kantsten och växtbäddar, trä i planteringslådor.
- Varierad växtsammansättning med olika växtsätt, höjd, kulör och blomning under olika säsonger som kontrast till strikt geometri och råa betongytor.

Samtidigt vidareutvecklas platsen för att uppfylla dagens och framtidens behov. Ambitionen är att den obebyggda kvartersmarken ska ges en utformning som främjar sociala funktioner, stadsliv, dagvattenhantering och biologisk mångfald.

Översiktligt har planområdets utemiljö delats in i 5 olika element. Nedan följer en beskrivning av respektive del och aktuella gestaltningsidéer inom ramen för pågående projektering.

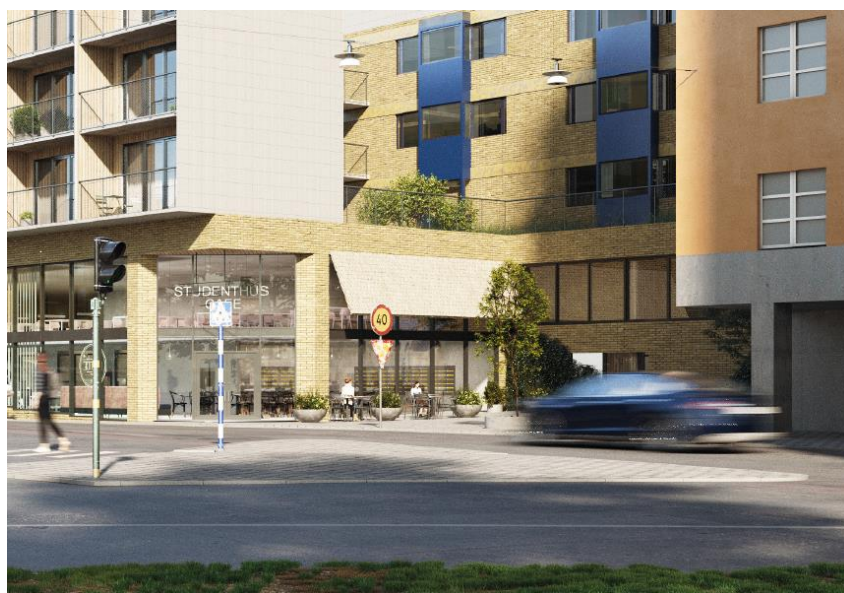


Illustrationsplan över gård och förgårdsmark. Paju Arkitektur och Landskap.

Entréytan (1)

Vid Körsbärsvägens möte mot Vallhallavägen skapas en ny huvudentré för kvarteret. Platsen vid Körsbärsvägen får en mer urban karaktär med den nya byggnaden. Vid fasaden föreslås en plats för en uteservering på allmän plats. Garageentrén till kvarteret kommer att finnas kvar i fonden av platsen.

Planområdet omfattar inte infartplatsen mellan Roslagsbanan 1 och 18 som enligt gällande detaljplan är gatumark. Inför granskning kommer staden i samarbete med SSSB att studera om och i så fall hur marken skulle kunna utvecklas för att få en mer torgsliks karaktär med större urbana värden. Upplåtelse för uteservering på allmän plats kräver polistillstånd och godkännande från Trafikkontoret.



Vy från Valhallavägen mot den nya entréplatsen. Sandell Sandberg.

Solfjädern – Gröna gradänger vid Körsbärsvägen (2)

Den stora höjdskillnaden längs mellan Valhallavägen i söder och Roslagsbanan i norr synliggörs i form av granitmurar placerade i en solfjäderform som följer höjdkurvorna. Dessa murar skapar möjlighet till sittplatser och gradänger i bästa solläge längs med Körsbärsvägen höjdtrappning. Ytan mellan gradängerna blir en ängsklädd grönyta under körsbärsträd. Två tvärgående trappor mellan stödmurar leder till entréer till Hus A och Hus B. En förplats med ett vattenspel samt en sittyta i en pergola avslutar gestaltningen in mot fasaden på Hus B. Solfjädern ger studenthemmet en tydlig platsbildning som vänder sig inbjudande mot staden.



Vy från väster mot de gröna gradängerna. Sandell Sandberg.

Entréaxeln (3)

Entréytan mot den nuvarande huvudentrén och bostadsgården ordnas upp med cykelparkering, pergola och avfallshantering. Nya planteringsytor med häckar och klängväxter tillkommer. En ny ljusare markbeläggning läggs framför entrén för att markera stråket.



Perspektiv från nordväst och Körsbärsvägen mot Entréaxeln. Sandell Sandberg.

Bostadsgårdarna (4a och 4b)

Den ursprungliga gårdsanläggningen mellan hus B och Hus C bestod av den centrala innergården och ett mindre gårdsrum sydost om denna. Hus B och Hus C är förbundna med en gång och mellan de två gårdarna finns en dörr. Förslaget innebär att gången tas bort och gårdarna slås samman till ett helt gårdsrum. Skärmtaket som förbinder Hus B med Hus C vid huvudentrén ersätts av en gång med glaspartier för att skapa större avskildhet men samtidigt större genomsiktlighet mot nordväst (f8 på plankarta).

Ett gemensamt långbord av trä i gårdens fulla längd placeras i mitten av bostadsgården. Marklägenheterna ges en avskiljare genom en pergolarad med klängväxter för att skapa en privat yta. Betongplattorna ersätts av en ljus sten. Plantering anordnas i upphöjda kärl.



Perspektiv över den inre gården mellan Hus B, till vänster, och Hus C, till höger. Sandell Sandberg.

Mellan Hus B och nya Hus A anläggs en ny terrass (gård), bredare än den befintliga. Den förses i mitten med lanterniner för att ge mer ljus till de nya kontorsytorna under terrassen. Tacklanterniner samordnas med upphöjda planetringsytor placerade i en rak linje längs med gårdens riktning. Även här läggs en ljus sten. Lanterniner föreslås med pulpettak med samma vinkel som övriga taktytor och en maximal höjd av 1,5 meter.



Perspektiv över den främre gården mellan Hus A, till höger, och Hus B, till vänster. Sandell Sandberg.

Parkytan i norr (5)

Gräsytan med tio planterade askar på kvarterets baksida mot nordost behålls oförändrad.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten kommer att ske i magasin under markytan i de båda solfjädrarna i nordväst samt i parkytan nordost om kvarteret. Se vidare på sidan 67.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms inte allvarligt påverka stadens gröna infrastruktur då det även fortsatt kommer finnas grönytor och gröna samband i området, eventuellt även i större omfattning än tidigare. Det är fortsatt värdefullt att upprätthålla en grön inramning kring husets ena långsida i form av askarna, då det finns en visuell vinning för de boende i fastigheten och området bortom askarna består av hårdgjord yta i form av spårområde. Gestaltning av nya utemiljöer och val av växter bör ske med ambitionen att tillföra nya värden, exempelvis genom att plantera blommande träd, buskar och perenner som gynnar pollinerande insekter. På Naturvårdsverket samt Ekologigruppens hemsida finns information om invasiva arter som bör undvikas, samt förslag på ersättningsarter. För pollinerande arters skull bör fylldblommiga arter undvikas, liksom gräs som varken ger nektar eller pollen. Så mycket variation som möjligt förespråkas vad gäller val av växtarter och när på säsongen de blommar. Skalbaggas som kan nyttja äldre askar gynnas av död ved i larvstadiet och flockblommiga och korgblommiga arter i vuxenstadiet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Strömmen och Brunnsviken för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Strömmen har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 2020-06-16). Till 2027 ska måttlig ekologisk status uppnås för ytvattenförekomsten. God kemisk ytvattenstatus ska redan vara uppnådd men det finns mindre stränga krav och tidsfrister för ett antal förorenande ämnen.

Brunnsviken har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (VISS 2020-06-16). Till 2027 ska god ekologisk status uppnås. God kemisk ytvattenstatus ska redan vara uppnådd med undantag i form av mindre stränga krav samt tidsfrist för ett antal förorenande ämnen.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom föreslagna dagvattenåtgärder med regnbäddar och skelettjordar väntas minska föroreningsutsläpp från området. Dagvatten från

planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledning samt till dagvattenledning som mynnar i Brunnsviken. Dagvattnet i den kombinerade ledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen.

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Förslagets konsekvenser för anläggningens kulturvärde
Arkitekten Ragnar Uppman var bland de främsta företrädarna för den strukturalistiska arkitektur som utvecklades under 1960-talet inom Byggnadsstyrelsen. Man skapade byggnader som föränderliga strukturer som skulle kunna byggas om och anpassas till nya tiders behov. Forum bedöms kunna tåla en påbyggnad.

Förslaget innebär att den ursprungliga anläggningen förändras, men man har i förslaget byggt vidare på de viktigaste karaktärsdragen:

- Anpassning till topografin
- Anpassning till omgivande bebyggelse
- Genomtänkt utnyttjande av tomtens förutsättningar
- Byggnadernas orientering, parallellt med Valhallavägen
- Grupperingen kring en gård
- Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen
- Huskroppar bestående av sammanbyggda volymer förskjutna i höjd och sidled
- Distinkt arkitektur, skarpskurna former
- Kontrasterande karaktär och färgverkan i materialval
- Pulpettaken, som är vända in mot gården



Sektion längs med Valhallavägen. Projektet är markerat med tunn röd linje.

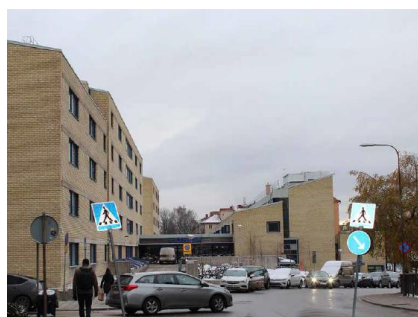
Rivning av de översta våningarna på hus B och C innebär att 2-5 meter av ursprungliga byggnader med pulpettak försvinner, vilket är negativt för kulturvärdet. Rivningen är dock inte av den omfattningen att det påverkar byggnadens kulturvärde som helhet.

Rivningen av sockelvåningarna i betong och uppförandet av en helt ny entrébyggnad förändrar upplevelsen av komplexet och den brutalistiska arkitekturen, men kan accepteras från kulturmiljösynpunkt. Dock vore det önskvärt om den del av betongsocklen som idag har garageinfart, fönsterband och fasad av formgjuten betong kunde behålla betongfasaden för att bevara något av karaktären.

Rivningen av den lilla kubformade tegelbyggnaden, som är en karaktäristisk volym, är negativt för kulturvärdet.



Vy från Körsbärsvägen mot öster, före och efter.



Vy från Körsbärsvägen mot sydöst, före och efter.



Vy från Körsbärsvägen mot norr, före och efter.



Vy från Valhallavägen, före och efter.



Vy från gångbro över spårområdet, före och efter.



Vy från nordost, från höjden på andra sidan Roslagsbanan. Före och efter.

Avvikelserna från ursprungligt formspråk - som stående fönster och utkragad påbyggnad mot Roslagsbanan kan med fördel bearbetas vidare.

När det gäller val av material/kulörer finns ambitionen att anknyta till befintlig byggnad. Till nya Hus A har man valt gult tegel vilket är positivt och till påbyggnaderna föreslås ett keramiskt fasadmateriäl i en ljus, varmvit kulör. Det finns dock en risk att det sistnämnda materialet kommer kontrastera för mycket mot det släta gula teglet genom sin struktur, kulör och även genom sin glans. Det keramiska materialet kan ge ytan ett perfekt, homogent intryck, jämfört med teglet som med sina skiftande nyanser uppvisar en mer varierad yta. Med föreslaget fasadmateriäl och kulör bedöms de nybyggda delarna dra till sig uppmärksamhet och därmed dominera för mycket över den befintliga byggnaden.

När det gäller taket bör man välja material och kulör som inte innebär för stor kontrast mot fasaden.

Denna bedömning har gjorts utifrån tillgängligt underlag och noggranna materialprov kan bidra till att avgöra om bedömningen är korrekt.

Som helhet bedöms förslaget innebära att miljöns och objektets karaktärsdrag, identitet samt visuella kvalitet och läsbarhet i stor uträkning bibehålls men i vissa fall försvagas, vilket motsvarar liten-måttlig negativ konsekvens för byggnadens kulturvärden.

Förslagets konsekvenser för Riksintresset

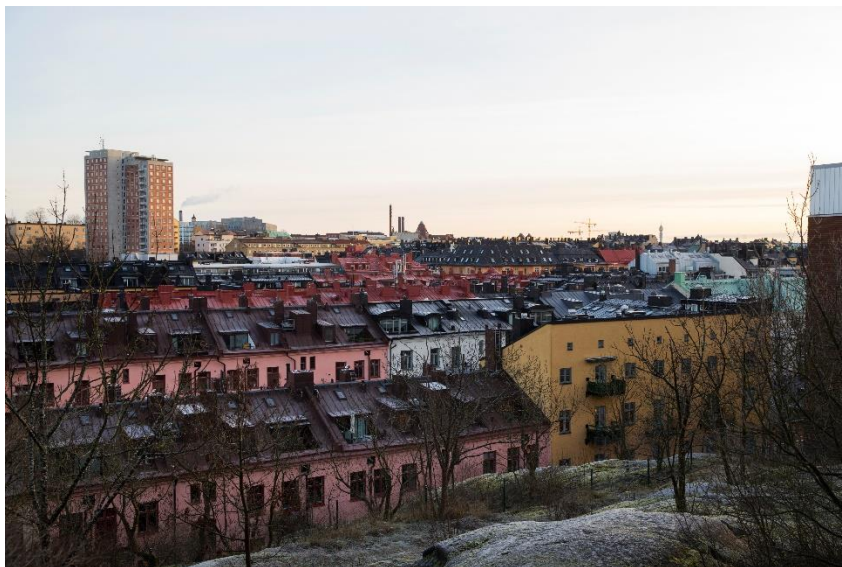
Påbyggnaden bedöms inte innebära negativa konsekvenser för riksintressets värdekärnor eller särdraget Stenstadens yttre gräns.

Påbyggnaden bedöms inte innebära negativa konsekvenser för riksintressets uttryck, förutom när det gäller stadsiluetten, eftersom horisontlinjen bryts från en utvald vy (Vanadislunden). När det gäller frågan om påverkan är tillräckligt allvarlig för att riskera påtaglig skada på riksintresset kan bedömningen som gjordes av nyligen uppförda Malvinas backe tjäna som en vägledning. Stadsbyggnadskontoret och den antikvariska konsekvensanalysen ansåg då att den nya bebyggelsen var en del av den sammantagen skalförskjutning som alla planerade och pågående planer innebar, och att denna förskjutning i volym och höjd kommer att kunna avläsas som ett nytt lager av arkitektur.

Ett påbyggt Forum kommer bli ett nytt inslag i stadsbilden. Med utgångspunkt från de fotomontage som gjorts och mot bakgrund av bedömningen som gjordes när det gäller Malvinas backe, bedöms inte ett påbyggt Forum påverka stadssiluetten i sådan grad att riksintresset skadas allvarligt. Viktiga landmärken som KTH:s huvudbyggnad och f.d. Röda Korset syns fortfarande. En ljus byggnad med blankt fasadmaterial kan komma att dra till sig mer uppmärksamhet än ett mer nedtonat val och på så sätt påverka stadsbilden mer.

Det nuvarande förslaget bedöms innebära liten-måttlig negativ konsekvens för riksintressets uttryck pga påverkan på stadsiluetten. Det innebär att miljöns karaktärsdrag, visuella kvalitet och läsbarhet försvagas något.

Sammanfattningsvis bedöms en påbyggnad på Forum enligt nuvarande förslag inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.



Vy från Vanadislunden, före.



Vy från Vanadislunden, efter.



Vy från Observatorielunden, före.



Vy från Observatorielunden, efter.

Störningar och risker

Markföroreningar

Fastigheten är bebyggd sedan länge och byggnaden är grundlagd på berg. De påbyggnader som planeras påverkar inte marken under byggnaden och den nybyggnad som är aktuell görs på en i dag bebyggd del av befintlig byggnad som kommer att rivas.

Om det inte görs några markarbeten i jord vid nybyggnationen så behöver man inte göra provtagning. Om man kommer behöva gräva bort jord vid nybyggnationen så måste man inför eventuell borttransport veta om den innehåller föroreningar. Även om jorden ska återanvändas inom befintlig fastighet så måste man säkerställa att den inte innehåller föroreningar.

Om markföroreningar skulle upptäckas under byggnationen så ska blanketten ”Underrättelse om förorenad mark eller fastighet” fyllas i och skickas till miljöförvaltningen

Buller och vibrationer

Planområdet utsätts för trafikbuller från framförallt Valhallavägen, Körsbärsvägen samt Roslagsbanan. Trafikbullernivåerna vid den befintliga byggnaden, där påbyggnad samt ombyggnad planeras, uppnår maximalt 65 dBA ekvivalent ljudnivå samt 85 dBA maximal ljudnivå mot fasad. För påbyggnaden uppgår den beräknade maximala ljudnivån till 79 dBA.

Lägenheter med trafikbullernivå under 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot fasad kan utformas valfritt ur trafikbullersynpunkt. För lägenheter med fasad som utsätts för över 60 dBA ekvivalent ljudnivå men under 65 dBA ekvivalent ljudnivå behöver lägenheterna vara under 35 m² för att klara krav enligt Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Det finns inga lägenheter där fasaden utsätts för högre trafikbullernivåer än 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Möjlighet till gemensam uteplats som klarar krav enligt trafikbullerförordningen finns mellan hus B och C.

Krav enligt trafikbullerförordningen uppfylls om lägenheterna utformas enligt ovan. Om projektet vill förbättra ljudkvaliteten kan lägenheterna närmast Valhallavägen exempelvis förses med fönster mot loftgång.

Förekomst av kännbara vibrationslaster från Roslagsbanan och trafik på Valhallavägen har inte meddelats SSSB av bostadshyresgäster eller SSSBs personal som arbetar i

fastighetens lokaler. Grundförstärkningar bedöms inte att behövas utföras under de befintliga bostadshusen. För ny bostadsbyggnad mot Körsbärsvägen kan eventuellt grundförstärkningar behövas men inget behov av sprängning.

Översvämningsrisker

Inga problem med stående vatten har rapporterats i området enligt uppgift från SSSB. Området ligger också långt ifrån och på en god höjd för att inte påverkas av översvämning från närliggande ytvatten.

Den nya planen skiljer sig endast lite från nuvarande situation och översvämningsrisken beräknas inte öka. Nybyggnationen kommer inte att skära av några flödesstråk, det kommer inte att ske nybyggnation i lågpunkt och översvämningsrisken för grannfastigheter kommer inte att öka.

Nivåskillnaden mellan innergården och terrasserna och höjden på gatan i söder är ca 6,5 m. Den stora nivåskillnaden kan innebära att även när dagvattennätet i gatan i söder står fullt ligger innergården på en sådan höjd att trycknivån ligger lägre än nivån för innergården och att innergården och terrasserna därmed är skyddade från översvämning.

I ombyggnadsförslaget ingår att riva den södra slutna passagen. Detta innebär att dagvatten från innergården och terrasserna kan avledas västerut via den norra öppna passagen. Den låga nivåskillnaden mellan golvnivå och marknivå på innergård och terrass innebär dock fortfarande en risk att vatten kan rinna in i byggnaden om de invändiga stuprören skulle stå fulla eller vara igentäppta. Garageporten mot Körsbärsvägen i söder ligger lägre än gatumarken och det riskerar att uppstå stående vatten runt entrén och att dagvatten leds in i byggnaden.

Farligt gods

Aktuell fastighet är belägen i nära anslutning till Stockholms Östra station. Stationen utgör en ändpunkt för Roslagsbanan. Spårområdet består av fler än tio spår där de två spåren närmst aktuell byggnad utgörs av servicespår för tåg på väg in till servicehall. Dessa bedöms därmed inte utgöra spår för linjetrafik. Roslagsbanan trafikerar enbart av persontåg.

I analysen har en riskinventering för området utförts där eventuella riskkällor inom 150 meter har undersökts. Utifrån denna har tågbrand och urspårning på Roslagsbanan identifierats

som möjliga olycksrisker. Utöver detta utgör även Roslagsbanan ett riksintresse och därmed ska bebyggelse i närheten av denna utredas ur riskperspektiv. Eventuell brand i tillbyggnaden har därmed identifierats som en eventuell olycksrisk för Roslagsbanan.

Utifrån en kvalitativ bedömning av sannolikheter och konsekvenser har en sammanvägd bedömning gjorts av huruvida identifierade olycksrisker kan påverka risknivån inom aktuell fastighet.

Utifrån den inledande analysen bedöms det ej nödvändigt att genomföra en mer detaljerad analys av identifierade risker. Av de identifierade riskerna i anslutning till området bedöms ingen medföra en oacceptabel risk för planerad tillbyggnad. Detta eftersom avståndet till fastigheten är tillräckligt stort för att konsekvenser av en eventuell olycka ej ska bli omfattande, samt att tågen kan förväntas färdas med en låg hastighet till följd av servicedepån samt närliggande station.

Utifrån analysen har även bedömning gjorts att planerad tillbyggnad ej medför några ökade risker för Roslagsbanan. Detta eftersom avståndet till spår och kontaktledningar utgör ett tillräckligt skydd.

Därför anses risknivån för tillbyggnaden och Roslagsbanan som acceptabel.

Elektromagnetiska fält

Den nya elnätstationen placeras två våningar under närmsta lägenhet och uppfyller därmed de säkerhetsmått som finns angående eventuella elektriska eller magnetiska fält.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudier är gjorda innan och efter exploatering och visar skuggeffekter på befintlig studentbyggnad, gårdsytor och omgivande bebyggelse vid vårdagjämning och den 20 juni.

Bebyggelsen ligger i en diagonal nordvästlig och sydostlig riktning och ger bara en mindre tillkommande skuggpåverkan på befintliga studentbostäder och omgivande bebyggelse. På kvällen faller et mesta av den tillkommande skuggan över Roslagsbanans spårområde. Den inre innergården får en mindre tillkommande skuggpåverkan främst mitt på dagen men den tillkommande nya

byggnadsvolymen vid Körsbärsvägen skuggar den främre innergården helt eller delvis under eftermiddagen.

Barnkonsekvenser

Planen medför ingen påverka på barns möjligheter att röra sig eller använda det offentliga rummet. Planförslaget innehåller studentbostäder och kontor och ingen särskild barnkonsekvensbeskrivning har därför tagits fram. Planförslaget bedöms bidra till ökad trygghet läng Körsbärsvägen genom nya publika lokaler i bottenvåning.

Tidplan

Samråd	Q4 2020 (10 nov - 22 dec)
Granskning	Q2 2021
Antagande i SBN	Q4 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av fastighetsägare.

Exploateringskontoret tecknar nödvändiga avtal med fastighetsägaren för genomförande av planen.

SSSB ansvarar för alla genomförandefrågor inom planområdet.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän plats och fastighetsägare är ansvarig för kvartersmark.

Avtal

Följande avtal behöver träffas för genomförande av planen:

- Markanvisningsavtal med fastighetsägaren avseende mark som föreslås överföras från staden till Statens fastighetsverk med anledning av utkragande byggnadsdel.
- Överenskommelse om exploatering mellan staden och fastighetsägaren.
- Avtalsservitut för allmängång trafik inom x-område ska tecknas till förmån för staden.
- Avtalsservitut för transformator till förmån för Stockholm Exergi.
- Skydds-och varsamhershbestämmelser hänför sig till skyddet av byggnadens exteriör och utemiljö. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska tecknas med Stadens genom dess exploateringskontor innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringsavtal ska vara tecknat mellan staden och fastighetsägaren innan detaljplanen antas av stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringskontoret ansvarar även för att andra nödvändiga avtal tecknas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Stadsplan Pl 6469 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar hela fastigheten Roslagsbanan 18 och del av fastigheten Norra Djurgården 1:37. Statens Fastighetsverk äger fastigheten Roslagsbanan 18 som är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB. Övrig mark ägs av Stockholms stad.

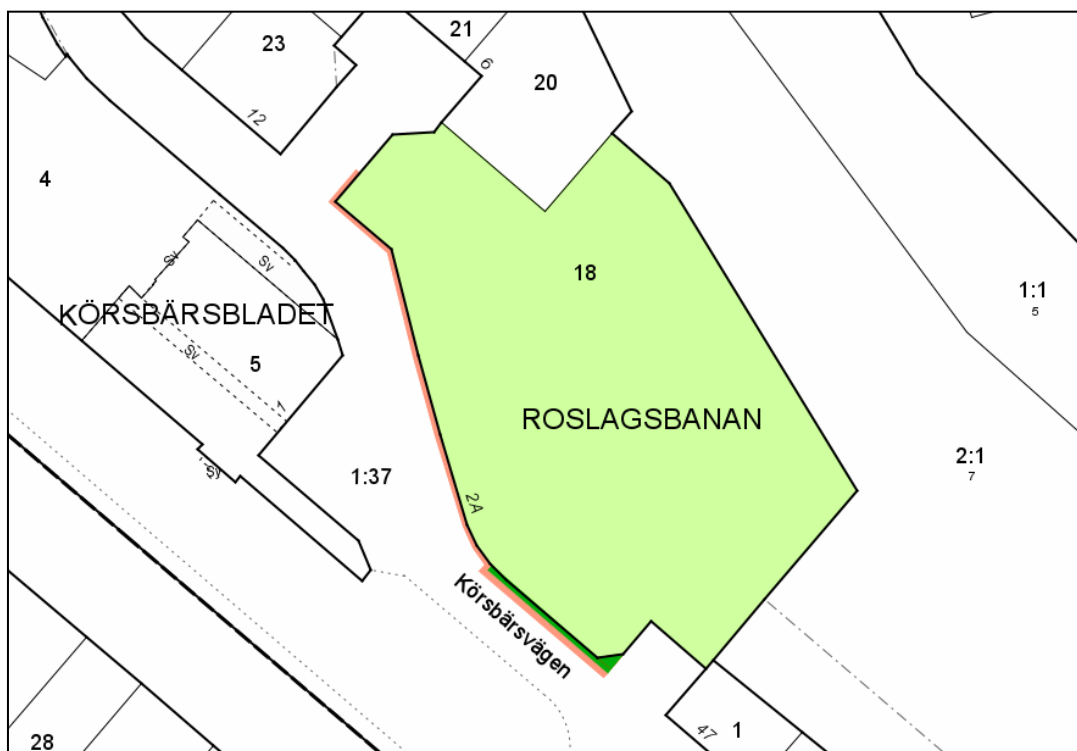
Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planen möjliggör markanvändning för studentbostäder, centrumändamål, kontor, tekniska anläggningar och parkering inom kvartersmark.

Fastighetsbildning

För planen genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder, centrum, kontor, parkering och teknisk anläggning) ska utgöra en eller flera separata fastigheter. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet mm prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder, garage respektive transformatorstation i nuvarande plan. Några mindre områden ändras från allmän plats (gatumark) till kvartersmark (bostäder, centrum, kontor, parkering och teknisk anläggning). Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att ansökan inkommit från berörd fastighetsägare. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.

Genom fastighetsreglering ska mark i planen avsatt för studentbostäder (B1) mm överföras från Norra Djurgården 1:37 till fastighet Roslagsbanan 18. Avtal om marköverföringen från Norra Djurgården 1:37 ska vara tecknat innan detaljplanen antas.



*Illustration som visar ändrad markanvändning inom planområdet.
Ljusgrön= mark som fortsatt är kvartersmark. Grön=mark som ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Ljusröd= mark som fortsatt är allmän platsmark.*

Ledningsrätter

Inom planområdet finns inget känt behov av ledningsrätt.

Servitut

Markreservat för allmän gångtrafik (x) har avsatts under utkragande byggnadsdel vid Körsbärsvägen. Rätten ska säkras genom inrättande av avtalsservitut till förmån för stadens traktfastighet.



Illustration som redovisar markreservat (x) under utkragande byggnadsdel som består av utkragande balkonger (grön) och utkragande bostadsrum (röd).

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade (avtalsservitut), bland annat för transformatorstation, avloppsledning, gas, vattenledning, förbud värmecentral, fjärrvärmeverk mm. Transformatorstationen kommer få en ny placering i garaget i fastigheten Roslagsbanan 18. Transformatorstationen får fortsatt planstöd men rättigheten behöver förnyas. Övriga rättigheter fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutning till vatten och avlopp bekostas av fastighetsägaren.

Gatukostnader

Återställning av gatumark bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

El och tele m.m.

Anslutning till erforderlig infrastruktur bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella miljöskyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren.

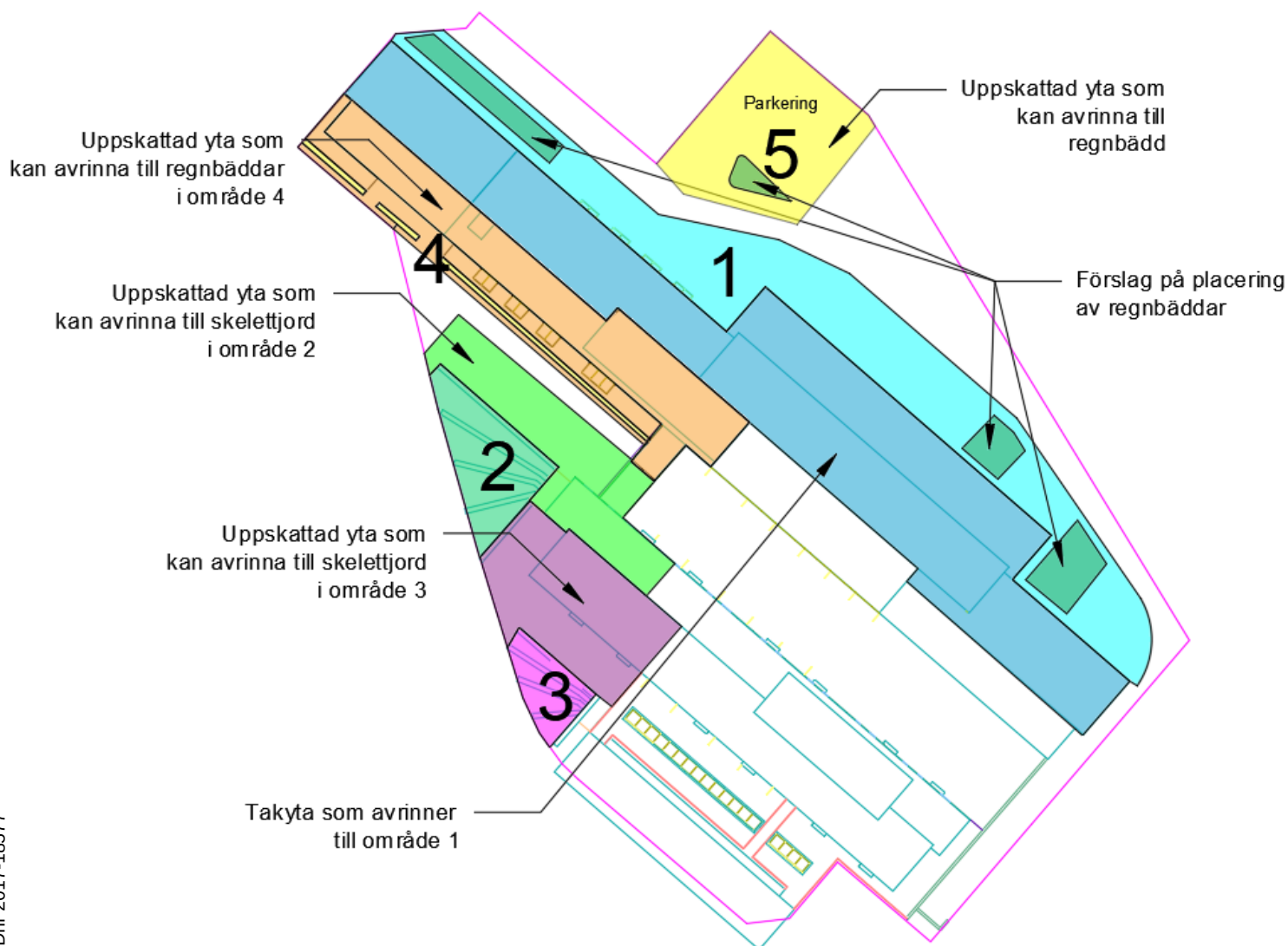
Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Till-och påbyggnad ansluts till befintliga nät och infrastruktur vad gäller vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenflödet ökar marginellt efter ombyggnation till ca 120 l/s från 115 l/s före ombyggnation för ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,0. För samma regn med klimatfaktor 1,25 ökar flödet från 180 l/s till 185 l/s.

För att uppnå stadens åtgärdsnivå för dagvatten på 20 mm fördröjningsvolym för hårdgjord mark erfordras ca 95 m³ fördröjningsvolym. I utredningen föreslås användning av regnbäddar och skelettjord för att hantera delar av områdets dagvatten. Övriga ytor (tak och innergårdar) föreslås avledas till eventuella planteringar för att ytterligare fördröja och rena dagvattnet samt bidra med bevattning.



Avrinningsytor och förslag på hantering av dagvatten.

Förslaget resulterar i en total fördröjningsvolym på ca 65 m³. Förslaget uppnår inte åtgärdsnivån på ca 95 m³ men är framtaget för att ta hand om det dagvatten som kan ledas till respektive yta. I förslaget renas dock områdets mest förorenade yta, parkeringen, samt en del av omgivande väg. Med föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningsmängder och koncentrationer med ca 10 – 80 %.

Det finns möjlighet att öka ytan regnbäddar i område 1 och volymen skelettjord i område 2 och 3 vilket gör att åtgärdsnivån kan uppnås, men det är endast effektivt (ur fördröjnings- och reningssynpunkt) om en större del dagvatten kan ledas dit. Dagvatten från takytor och innergårdar (vitt område i södra delen av området i figur ovan) kan inte på ett enkelt sätt ledas till fördröjningsytorna i område 1 – 5 och innergårdarna avvattnas

via brunnar som leder dagvattnet via interna ledningar direkt till ledningsnätet i söder. För att fördröja dagvatten från de taktor som antas inte kunna ledas till något av de större fördröjningsmagasinen kan upphöjda regnbäddar användas vilket ökar fördröjnings- och reningskapaciteten för området men troligtvis inte tillräckligt för att uppnå åtgärdsnivån (ytterligare 30 m³ vilket motsvarar ca 100 m² upphöjda regnbäddar).

Föroreningsutsläpp från området minskar kraftigt efter föreslagna åtgärder. Den särskilt förorenade parkeringsytan och en stor del av områdets dagvatten tas om hand i regnbäddar och skelettjordar. Val av takmaterial får en avgörande påverkan på föroreningsutsläpp eftersom alla fastighetens taktor är planerade att bytas ut vid tillkommande påbyggnad.

El/Tele

Till-och påbyggnad ansluts till befintlig infrastruktur vad gäller el och tele.

Fjärrvärme

Fastigheten är idag ansluten till fjärrvärme och planeras för att även fortsättningsvis vara så.

SLUT