

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 0850809021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2020-12-17

## Detaljplan för Roslagsbanan 18 mm i stadsdelen Norra Djurgården

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2017-18577

### Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

### Sammanfattning

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 Körbärsvägen och utveckla gemensamma ytor som bidrar till möte.

Då det finns ett stort behov av studentbostäder i Stockholm ser förvaltningen positivt på förslaget som innebär ett tillskott av cirka 174 nya studentbostäder, i närhet till Kungliga Tekniska Högskolan och kollektivtrafik. Förvaltningen ser också positivt på att fasaden på den nya bebyggelsen öppnas upp mot Körbärsvägen, i syfte att skapa ytor för social vistelse och för att bidra till ett ökat stadsliv, samtidigt som det är viktigt att de grönklassade byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. Förslaget innebär även att en förbättrad dagvattenhantering och förstärkning av grönstrukturen och den biologiska mångfalden kan utvecklas inom planområdet.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Roslagsbanan 18 med mm i stadsdelen Norra Djurgården. Synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 22 december 2020.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

## Ärendet

### 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.

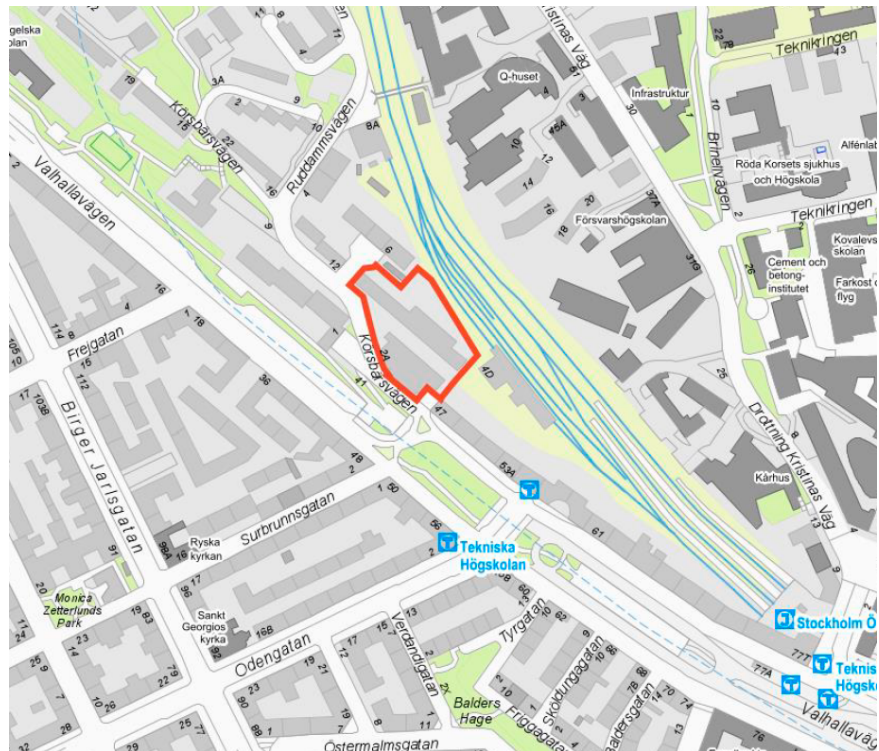
Behovet av studentbostäder är mycket stort i Stockholmsområdet och är ett prioriterat mål för stadens utveckling. Det kollektivtrafikhärläget vid Tekniska Högskolans tunnelbanestation gör en lokalisering av studentbostäder till planområdet som mycket intressant. Byggnadens exponerade läge innebär att 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 skydds- 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.

### Läge, areal och markägoförhållanden

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 kollektivtrafikhärläge, endast 50 meter från Tekniska Högskolans tunnelbanestation. Området har relativt god närservice och ligger nära utbildningsplats, flera parker och större grönområden.

Området som är aktuellt för planläggning är 6 950 kvadratmeter. 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.

### 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.

**Östermalms stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104  
Box 24 156  
10451 Stockholm  
Växel 08-50810000  
ostermalm@stockholm.se  
stockholm.se

### **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.

### **Förutsättningar**

#### **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.

#### **Befintlig bebyggelse**

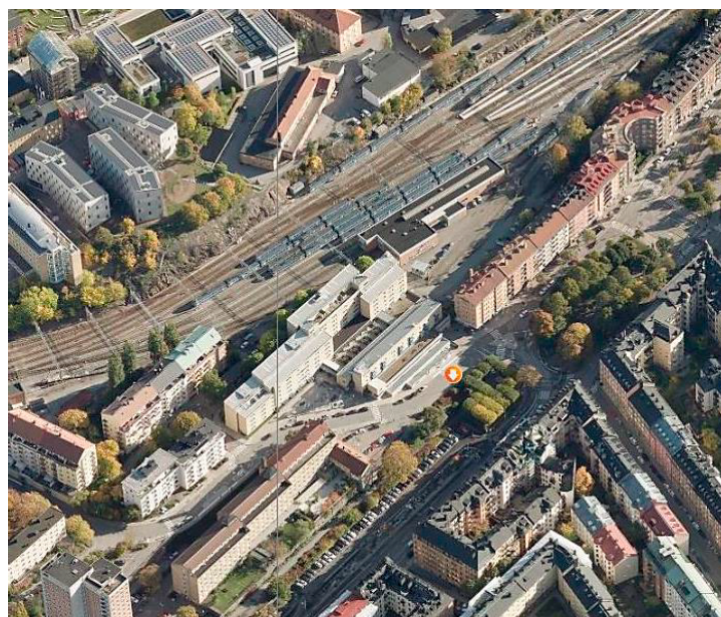
Fastigheten rymmer det internationella studenthemmet kallat Forum som uppfördes 1966 efter ritningar av A4 Arkitektkontor, Ragnar Uppman. Uppman och A4 var bland de främsta företrädarna för den strukturalistiska arkitektur som utvecklades under 1960-talet inom Byggnadsstyrelsen. Man skapade byggnader 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 fasadmaterial av tegel och betong.



*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).*

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

### Landskapsbild/stadsbild



*Snedbild över fastigheten Roslagsbanan 18 sett från nordväst.*

Östermalms stadsdelsförvaltning  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104  
Box 24 156  
10451 Stockholm  
Växel 08-50810000  
ostermalm@stockholm.se  
stockholm.se



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.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Bebyggelseområdet 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.

### **Planförslag**

Planförslaget möjliggör en utveckling av Roslagsbanan 18 vad gäller på- och tillbyggnad av befintlig studentbyggnad. Förslaget bedöms innebära ett tillskott av cirka 174 nya studentbostäder i ett attraktivt läge vid Tekniska Högskolans tunnelbanestation. Totalt kommer fastigheten gå från 326 till cirka 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 bestämningen till studentbostäder 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.

### **Ny bebyggelse**

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.

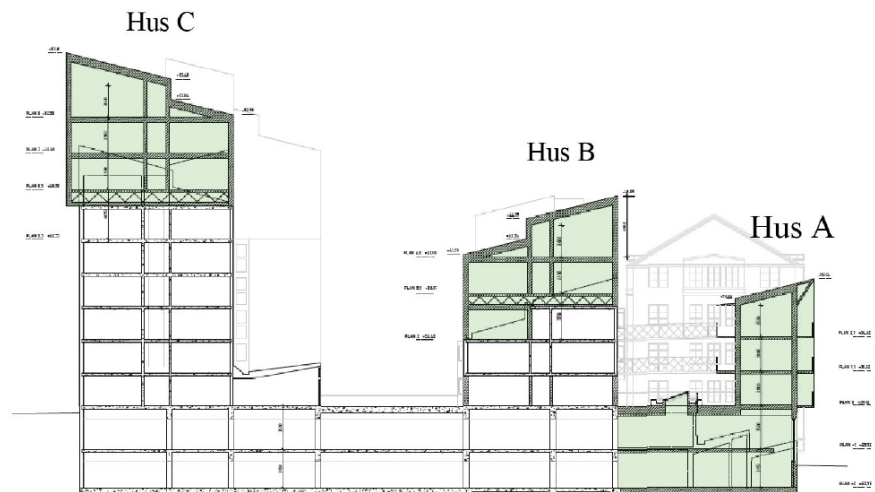
Under arbetet med gestaltningen av påbyggnaden har en viktig utgångspunkt varit att ta till vara och bejaka det man identifierat som Forums starkaste delar. Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen/Körsbärsvägen, de karaktäristiska pulpettaken vända mot gården, de genuina materialen och de strikta invändiga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

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.

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

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



*Sektion CC. Sandell Sandberg.*

#### *Tillbyggnad mot Körbärsvägen (Hus A)*

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



*Vy från Valhallavägen. Sandell Sandberg.*

**Östermalms stadsdelsförvaltning**  
Parkmiljöavdelningen norra innerstaden

Karlavägen 104  
Box 24 156  
10451 Stockholm  
Växel 08-50810000  
ostermalm@stockholm.se  
stockholm.se

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 bärning 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. 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.*

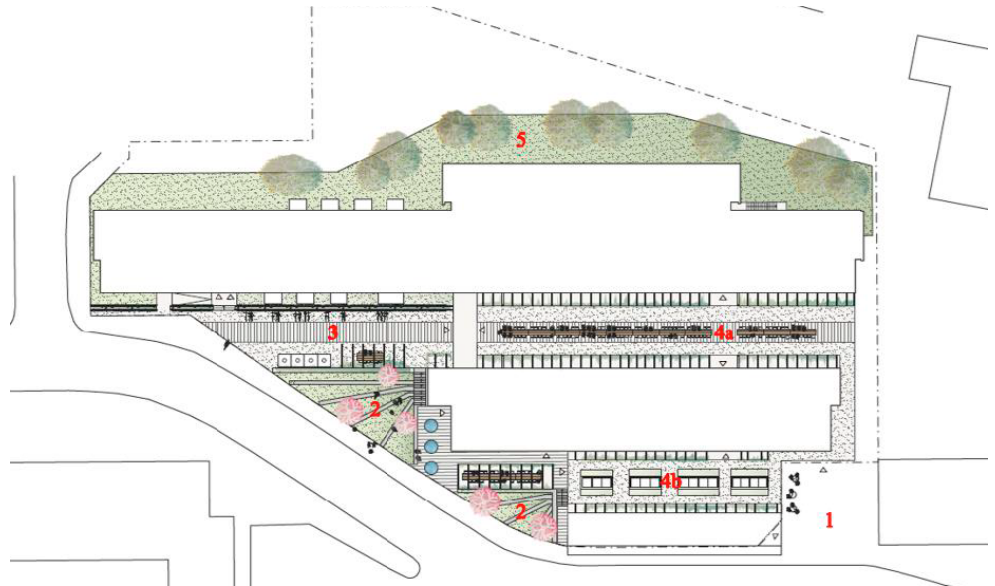
#### ***Förslagets påverkan på befintlig byggnad***

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

#### ***Bil-och cykelparkering***

Fastighetens läge i nära anslutning till kollektivtrafik samt att innehålllet 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.

## Markens anordnande



*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 torgslisks karaktär med större urbana värden.

### 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 Körsbärsvägens 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 sittytta i en pergola avslutar gestaltningen in mot fasaden på Hus B. Solfjädern ger studenthemmet en tydlig platsbildning som vänder sig inbjudande mot staden.

**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.

**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 genomsiktighet mot nordväst. 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.

**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.

**Dagvatten**

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

**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.

## Tidplan

Samråd Q4 2020 (10 nov - 22 dec)

Granskning Q2 2021

Antagande i SBN Q4 2021

## Synpunkter och förslag

Då det finns ett stort behov av studentbostäder i Stockholm ser förvaltningen positivt på förslaget som innebär ett tillskott av cirka 174 nya studentbostäder, i närhet till Kungliga Tekniska Högskolan och kollektivtrafik. Förvaltningen ser också positivt på att fasaden på den nya bebyggelsen öppnas upp mot Körsbärsvägen, i syfte att skapa ytor för social vistelse och för att bidra till ett ökat stadsliv, samtidigt som det är viktigt att de grönklassade byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas.

Förslaget innebär även att en förbättrad dagvattenhantering och förstärkning av grönstrukturen och den biologiska mångfalden kan utvecklas inom planområdet. Förvaltningen ställer sig dock tveksam till att det är möjligt för ängsyta att etablera sig i de smala gradängerna vid Körsbergsvägen, och föreslår att ett annat växtförslag därför bör utredas. Förvaltningen ställer sig även tveksam till att körsbärsträd passar på denna plats, trånga ytor inramade av gradängernas murar ger inte bra förutsättningar för dessa. Ett förslag är att anlägga hårdiga, torktåliga träd och tåliga buskar istället, för att skapa en mer långsiktigt tålig växtlighet på platsen.

Kerstin Andersson  
Stadsdelsdirektör

Therese Rosen  
Avdelningschef

## Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2017-18577>



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2020-12-03
Therese Rosen, Avdelningschef	2020-12-03