

**Handläggare**  
Giuliana Conciauro  
Telefon 08-508 27 320**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Roslagsbanan 18 i stadsdelen Norra Djurgården, Östermalm (ca 125 studentbostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

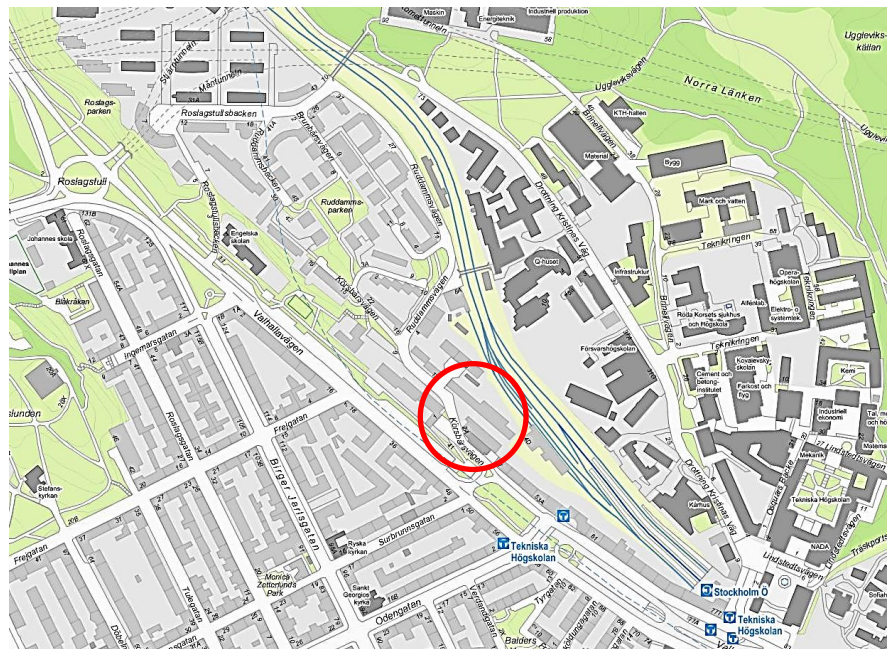
### **Sammanfattning**

Fastigheten Roslagsbanan 18 ligger i stadsdelen Norra Djurgården nära stenstadens yttre gräns mellan Valhallavägen och Roslagsbanans spårområde. Fastigheten ägs av Statens Fastighetsverk och är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder. Kvarteret med sin omgivning har stort kulturhistoriskt värde. Syftet med planen är att möjliggöra en påbyggnad med ca 125 studentlägenheter, kontor och lokaler för handel i bottenvåningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en komplettering med en påbyggnad dels bidrar till att uppfylla studentbostadsmålet dels bidrar till stadens avsikt att stärka Körsbärsvägen som entréstråk till boendemiljö och stora målpunkter inom vetenskapsstaden. Möjligheten att skapa en rik, levande och trygg stadsmiljö i området bör tas tillvara. Påbyggnaden ska utformas så att den bidrar till en attraktiv helhet både vad gäller arkitektoniska kvaliteter och stadsbildens helhetsverkan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

## Utlåtande

### Syfte

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.

### Bakgrund

Stockholms stad har ett uttalat mål om tillskapande av studentbostäder både på kort och lång sikt. Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) är Sveriges största studentbostadsföretag med ca 8 000 studentbostäder och har som mål att bygga ytterligare 2 000 nya studentbostäder med en takt om cirka 200 studentbostäder per år.

### Planansökan och planbesked

SSSB har, i samverkan med fastighetsägaren Statens fastighetsverk, ansökt om planändring för att komplettera fastigheten Roslagsbanan 18 med ett nytt studentbostadshus i tio våningar i anslutning till Roslagsbanans spårområde och en påbyggnad på mellan två till tre våningar på befintligt studenthem.

Under våren 2017 redovisade Sverigeförhandlingen att Roslagsbanan i framtiden ska förlängas i en tunnel från

Universitetet till T-centralen via en ny station vid Odenplan. Sverigeförhandlingen innebär att området vid spårområdet, för nuvarande ändhållplats för Roslagsbanan, Östra station är ett potentiellt större utvecklingsområde mellan stenstaden och Vetenskapsstaden vilket innebär att kontoret har valt att avvakta med en ny byggnad i det föreslagna läget mot spårområdet. Kontoret gav positivt planbesked för den del av ansökan som avsåg att pröva möjligheterna att bygga på befintligt studenthem.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Roslagsbanan 18. 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.

#### Markägoförhållanden

Roslagsbanan 18 ägs av Statens Fastighetsverk och är upplåten med tomträtt till Stiftelsen Stockholms studentbostäder, SSSB.

#### 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.

##### *Riksintresse*

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.

#### *Gällande 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.

#### **Förutsättningar**

##### 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 korsningen Valhallavägen/Körsbärsvägen 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 Roslagsbanan 1 och 18 är allmän platsmark*

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 Körbärsvägen, 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.



*Vy över fastighetens huvudentré med sitt karaktäristiska pulpettak sett från Körbärsvägen. Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen exponerar fastigheten Roslagsbanan 1 som fondmotiv. Bild SBK.*



*Vy från spårområdet. I fonden Studenthemmet Forum och Nyponet. Bild SBK.*



*Vy från Korsbärsvägen. Fastighetens sydvästra fasad med sina slutna fasader och lastintag. I fonden studenthemmet Domus och Nyponet. Bild SBK*

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

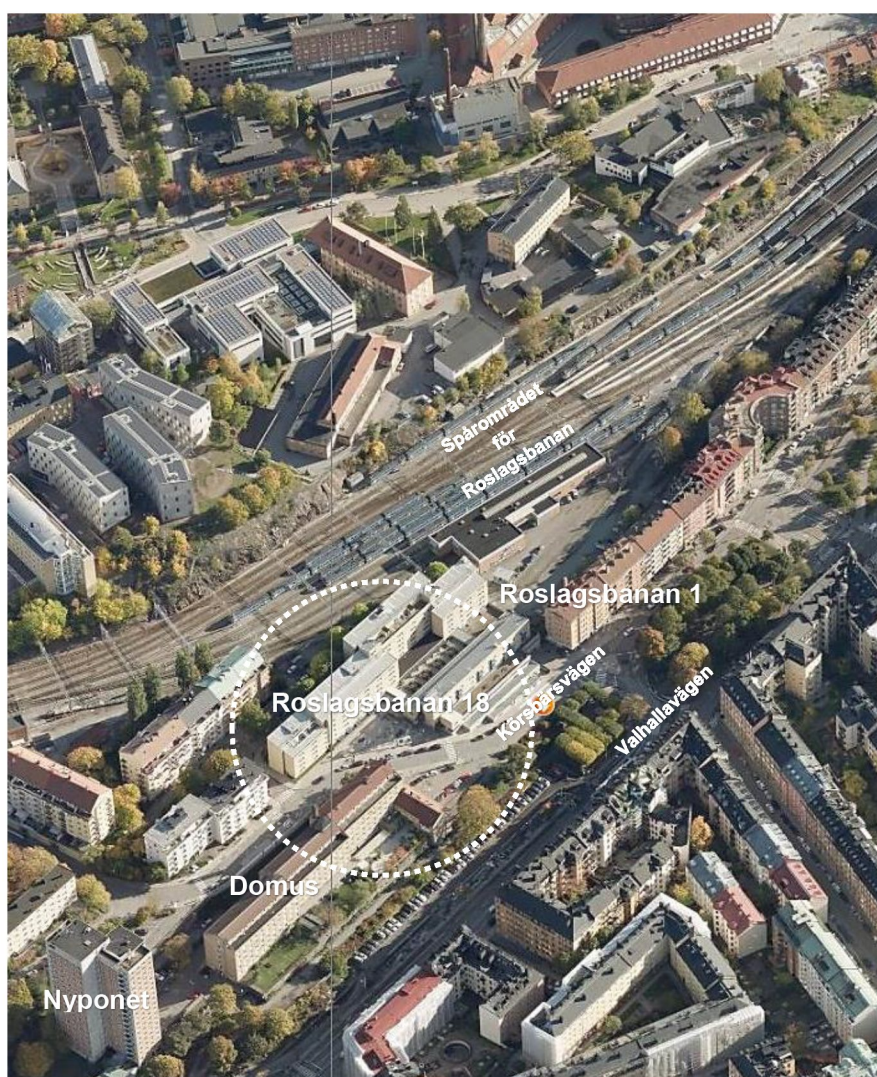
Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, omgivet av två värdekärnor inom det så kallade institutionsbältet. Området tangerar även stenstadens yttre gräns, med sekelskifteshus på den nordvästra sidan av Valhallavägen och 1930-talsbebyggelse på den nordöstra. Gränsen med stenstaden markeras 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.

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.

Bostadsbebyggelsen inom fastigheten Roslagsbanan 18 är grönklassad av Stadsmuseet.



*Snedbild över fastigheten Roslagsbanan 18 sett från nordväst. Planområdets ungefärliga läge är markerat.*

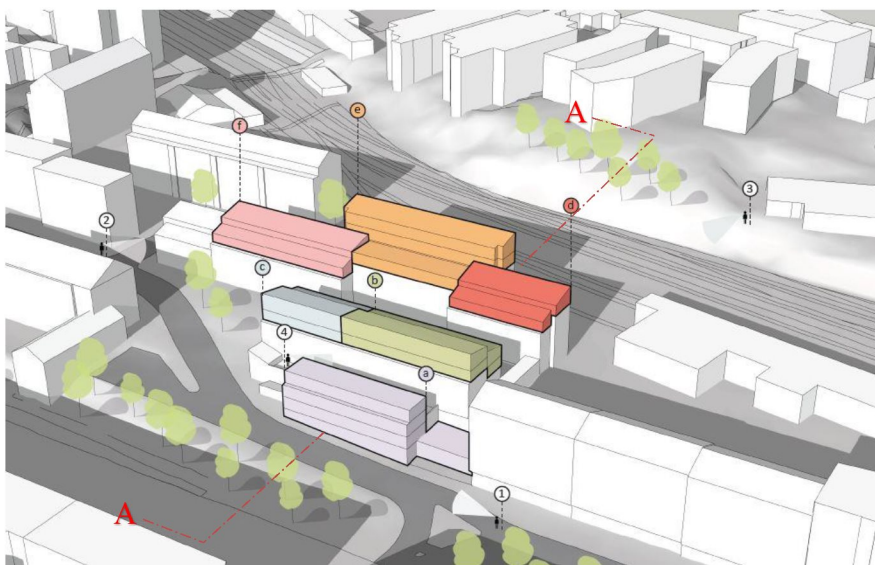
### Planförslaget

Planförslaget innebär en påbyggnad på befintligt studenthem. Påbyggnaden bedöms innebära ett tillskott av cirka 125 nya studentbostäder i ett attraktivt läge vid Tekniska Högskolans tunnelbanestation. Förutom studentbostäder kommer en påbyggnad att inrymma nya kontorslokaler och kommersiella verksamheter som öppnar sig mot Körsbärsvägen för att stärka stadsliv längs gatan.

Befintliga byggnadsdelar föreslås byggas på med en eller två våningar. Genom att bygga på samtliga delar behåller byggnaden i stor utsträckning sina ursprungliga proportioner. Samtliga volymer är något indragna från långsidornas fasader för att underordna sig den befintliga byggnaden.

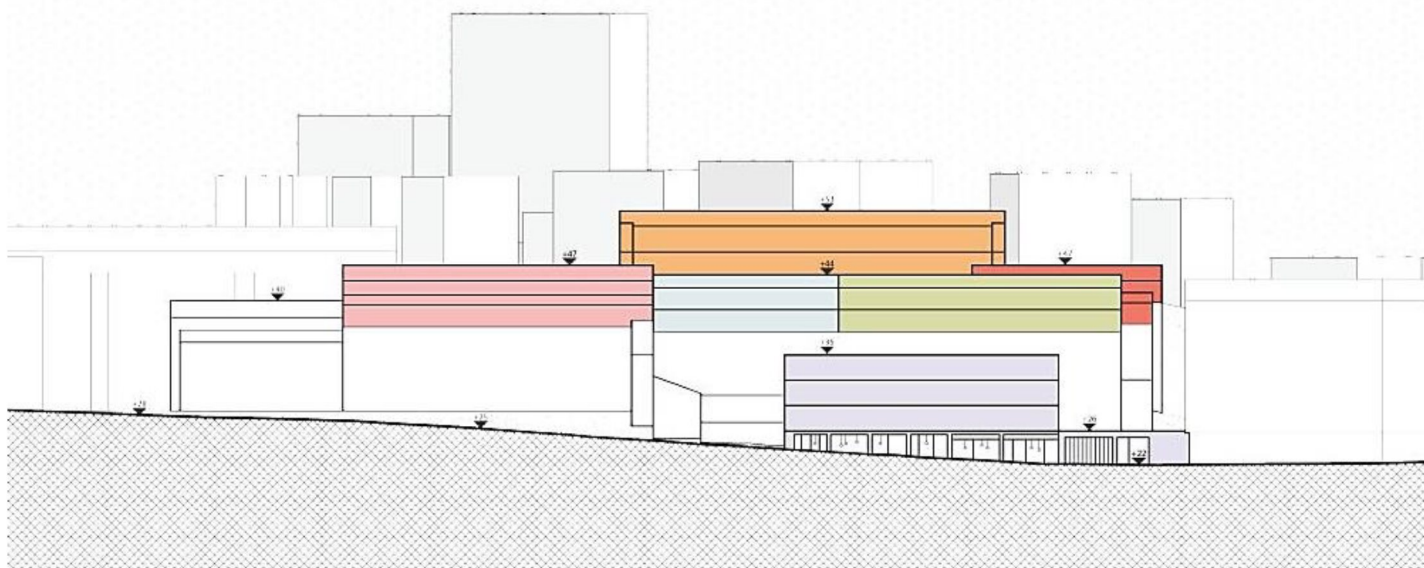
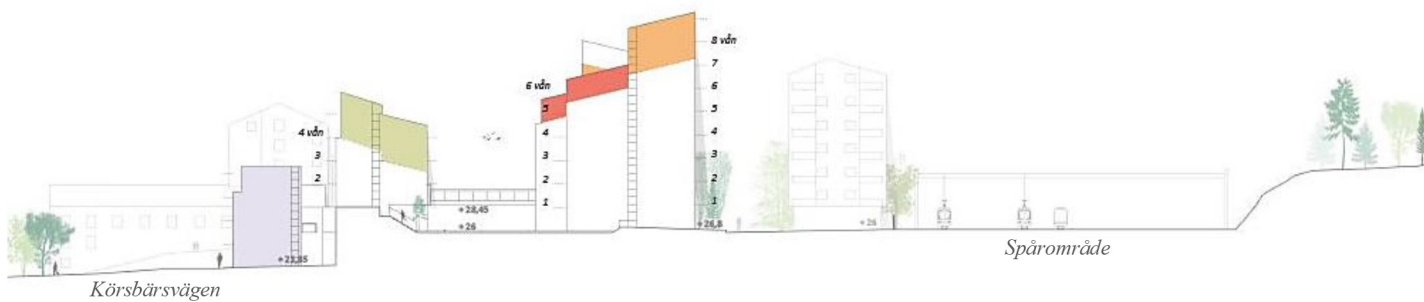
Byggnadens nuvarande möte med gatan består idag av en betongfasad som i princip helt saknar fönster och öppenhet. För att aktivera Körsbärsvägen föreslås den främre slutna bottenvåningen ersättas med en högre ny volym i fyra våningar med lokaler för kommersiell verksamhet och kontor i de nedersta våningarna samt bostäder i den översta (se volym "a" i översikt bilden nedan). En ny mindre volym i en våning föreslås på stadens mark mellan det befintliga studenthemmet och bostadshuset (Roslagsbanan 1) för att åstadkomma en bättre utformad infart till befintligt garage. Det behöver ske i samverkan med de fastighetsägare som berörs.

Här nedan redovisas en volymstudie för påbyggnad samt ett möjligt scenario från olika vyer. Utformningen kommer inom ramen för detaljplanen att studeras genom parallella uppdrag.



Översiktlig volymstudie.





*Sektion AA och elevation mot Körsbärsvägen över volymstudien.*



*Före och efter byggnation: vy från Körsbärsvägen, mot nordväst (se vy 1 i översikt bilden).*



*Före och efter byggnation: vy från Körsbärsvägen, mot sydost (se vy 2 i översikt bilden).*



*Före och efter byggnation: vy från campus, mot nordost om spåren (se vy 3 i översikt bilden).*



*Före och efter byggnation: vy från gården (se vy 4 i översikt bilden).*

### Cykel och parkering

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

### Planförslagets konsekvenser

#### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har inhämtat underlag för behovsbedömning från berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, utifrån nuvarande kunskapsunderlag, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms

inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

#### Buller

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. Hur projektet kan klara bestämmelserna i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016) kommer att fortsätta studeras under planarbetet.

#### Vibrationer

Marken inom 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.

#### Naturvärden och ekosystemtjänster

Inom planområdet finns det gröna inslag som gräsmatta med ett fåtal träd mot Roslagsbanan, körsbärsträd mot Körsbärsvägen, planteringslådor inne på gården samt sedumväxter på ett antal upphöjda planteringsytor. Grönytorna inom planområdet möjliggör ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenhantering samt temperaturreglering. Planområdet är idag främst hårdgjort. Möjligheten borde finnas att tillskapa mer grönyta på marknivå, men även på tak och väggar. Detta skulle möjliggöra fler ekosystemtjänster på platsen. Miljöförvaltningen bedömer att det inte finns behov av någon ekologisk utredning. Det bör dock göras en bedömning av hur identifierade ekosystemtjänster påverkas och hur de kan utvecklas.

#### Dagvatten

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde, vilket innebär att miljö kvalitetsnormer för denna vattenförekomst behöver beaktas i planarbetet. Den ekologiska statusen är idag otillfredsställande och den kemiska statusen är inte god. Målet är att uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus till år 2027. En dagvattenutredning bör utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas.



### Risk

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.

### Ljusförhållanden och lokalklimat

Påbyggnaden enligt det föreslagna scenariot påverkar i princip inte befintlig bostadsbebyggelse med avseende på skuggverkan. Störst påverkan sker på spårområdet. Relationen till de befintliga studentbostäderna ska studeras i syfte att erhålla så goda boendekvaliteter som möjligt.

### Kulturmiljö

En utveckling av fastigheterna med kompletterade byggnader bör ta sin utgångspunkt i platsens kulturhistoriska värden och på samma gång tillföra kvaliteter till omgivningen. Med hänseende till att fastigheterna ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården är det angeläget att höjdförhållandena studeras med hänsyn till den omgivande stenstadens bebyggelse. Husens avtrappade höjd mot Valhallavägen och de karaktäristiska pulpettaken vända mot gården bör vara en förutsättning att förhålla sig till för den nya påbyggnaden. Det är viktigt att byggnaderna fortsättningsvis förhåller sig till det omgivande stadsrummet och att vyer mot Roslagsbanan 1 och Körsbärsbladet 5 ej 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 slutande terrängen går att utläsa. Påbyggnad ska gestaltas med god arkitektur av hög kvalitet.

### Jämställdhet

Planförslaget bedöms bidra till ökad jämställdhet genom att skapa flera bostäder i ett läge med närhet till både kollektivtrafik och service. Planförslaget bedöms också öka tryggheten längs Körsbärsvägen genom nya publika lokaler i bottenvåning.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande. För att inte alltför tidigt låsa förutsättningarna föreslås planarbetet utredas vidare med parallella uppdrag. Detta för att uppnå en hög kvalitet i den nya byggda miljön. Huvudsyftet med det parallella uppdraget är att utifrån kontorets och SSSB:s utgångspunkter för en påbyggnad belysa olika utformningsalternativ inför en kommande planprocess.

Målsättningen är att resultatet av de parallella uppdragen ska utgöra grund för plansamråd i det kommande detaljplanearbetet.

Nästa tillfälle som ärendet föreslås redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Följande tidplan föreslås för den fortsatta detaljplaneprocessen:

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Start-PM           | 2:a kv 2018          |
| Parallella uppdrag | 3:e kv – 4:e kv 2018 |
| Plansamråd         | 1:a kv 2019          |
| Granskning         | 3:e kv 2019          |
| Antagande i SBN    | 4:e kv 2019          |

Planarbetet finansieras genom att planavtal upprättas.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att pröva föreslagen förändring inom fastigheten Roslagsbanan 18 i en detaljplaneprocess med inledande parallella uppdrag.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om byggandet av studentbostäder samt skapar studentbostäder i ett område med hög efterfrågan. Studentbostäder på platsen kan ytterligare bidra till att attrahera olika befolkningsgrupper till området och bidra till att skapa en omväxlande stadsbygd med liv och rörelse i direkt anslutning till KTH Campus som är en viktig del i Vetenskapsstaden tillsammans med Stockholms universitet och Karolinska Institutet.

En utveckling av fastigheten med en påbyggnad bör respektera kulturhistoriska värden i kulturmiljön och på samma gång tillföra kvaliteter till omgivningen. En påbyggnad ska utformas så att den bidrar till en attraktiv helhet både vad gäller arkitektoniska kvaliteter och stadsbildens helhetsverkan. Mot Valhallavägen präglas Körsbärsvägen av en bred gatusektion, lastintag och stängda fasader. Befintligt hus har ett oklart förhållande till gatan och gaturummet upplevs därför odefinierat. I samband med en påbyggnad av befintlig bebyggelse bör bl. a. möjligheten att aktivera och öppna upp fasaderna mot Körsbärsvägen för att levandegöra stråket studeras.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT