



# Tallåsen 18 & 19

Söderby Park, Salem

Förslag till nybyggnad

## Antikvariskt konsekvensutlåtande

2025-07-02



<p><b>Uppdragsnamn</b> Tallåsen 18 &amp; 19 Salems kommun Söderby Park</p>	<p><b>Uppdragsgivare</b> Cepheus Fastighetsutveckling AB</p>	
<p><b>Uppdragsansvarig</b> Fredrika Mellander Rönn Mobil: 076-819 96 59</p> <p><b>Handläggare</b> Fredrika Mellander Rönn</p>	<p><b>Datum</b> 2025-07-02</p>	<p><b>Senast rev.datum</b> Klicka eller tryck här för att ange datum.</p>
<p><b>Granskad av</b> Johan Dellbeck Bjerking AB</p>	<p><b>Status</b> Slutleverans</p>	
<p>Objektets adress: Vattentornsvägen 31-35</p>		
<p>Omslagsbild. Planområdet. Foto 2022</p>		
<p><b>Foton:</b> Samtliga foton tagna av Bjerking 2022, där inte annat anges.</p>		

## Innehåll

<b>1. Inledning.....</b>	<b>4</b>
Bakgrund och omfattning .....	4
Avgränsning .....	4
Underlag.....	6
<b>2. Förutsättningar .....</b>	<b>7</b>
Gällande planer.....	7
Gestaltningssystem.....	8
Planbesked .....	9
Övriga formella skydd och utpekade värden.....	9
<b>3. Nuläge.....</b>	<b>9</b>
Beskrivning av helhetsmiljön Söderby .....	9
Beskrivning av utredningsområdet.....	10
Topografi, naturmiljö och bebyggelse i närmiljön .....	10
Planområdet .....	11
Samband och siktlinjer .....	15
<b>4. Historik .....</b>	<b>16</b>
Söderby sjukhus, Stockholms stads sanatorium .....	16
<b>5. Beskrivning av projektet .....</b>	<b>18</b>
Inledning.....	18
Gestaltningssystem .....	18
<b>6. Bedömning av förslagets påverkan och konsekvens.....</b>	<b>26</b>
Inledning.....	26
Bedömning av påverkan och konsekvens .....	26
Sammanfattning .....	27
<b>7. Rekommendationer .....</b>	<b>27</b>
Topografi, planstruktur och grönstruktur .....	27
Viktiga siktlinjer.....	27
Utformning av ny bebyggelse.....	28

## 1. Inledning

### **Bakgrund och omfattning**

Bjerking AB har fått i uppdrag av Cepheus Fastighetsutveckling AB att lämna ett antikvariskt konsekvensutlåtande avseende planerad nybyggnad av två nya radhus inom fastigheten Tallåsen 18 och 19 i samband med förslag till ny detaljplan. Fastigheterna ligger i Söderby, ett f.d. sjukhusområde i Salems kommun. Söderby sjukhus var tidigare utpekat som riksintresseområde för Kulturmiljövården. Riksintresset hävdades år 2021 till följd av exploateringen i området.

Uppdraget omfattar nulägesbeskrivning, kortfattad historik och kulturhistorisk värdering, konsekvensanalys samt rekommendationer för fortsatt arbete. Arbetet har genomförts med utgångspunkt från underlaget som redovisas på sid 6, samt tillgängligt kart- och bildmaterial.

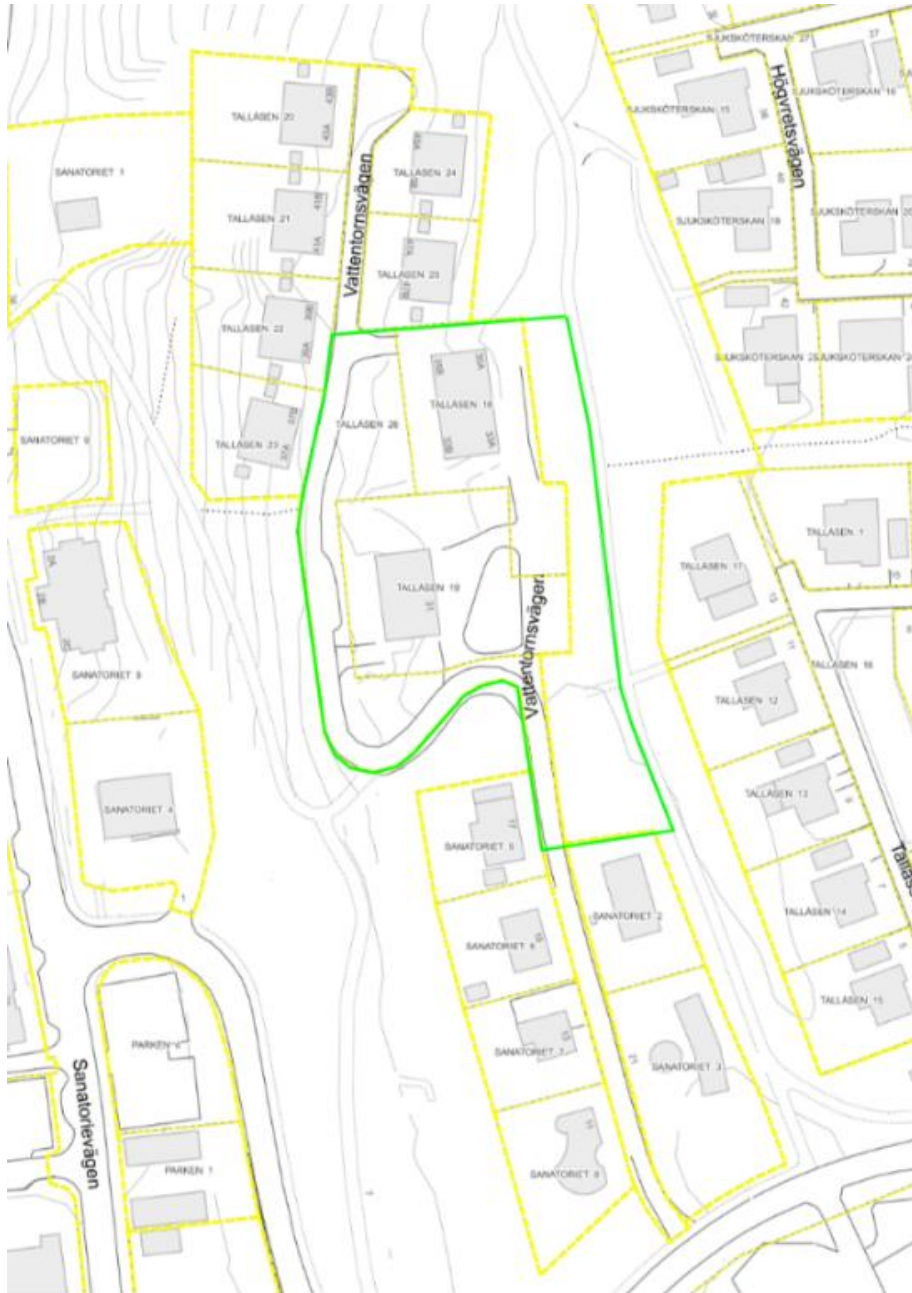
Förslaget har bearbetats under flera år. Bjerking har bidragit med antikvarisk kompetens i planarbetet sedan 2022.

#### Vad är ett antikvariskt utlåtande?

Dokumentet är ett verktyg att använda inför myndighetsgranskning. Dokumentet fungerar som ett underlag för att klargöra vilka byggnadens och områdets karaktärsdrag är, vilka kulturvärden som ska värnas samt – när det föreligger ett förslag – bedöma förslagens konsekvenser.

### **Avgränsning**

Utredningsområdet utgår från planområdet (fastigheterna Tallåsen 18 och 19 och del av Salem 5:3.), se *Figur 1*, men omfattar även närmiljön. För att kunna beskriva platsens värden har utredningsområdet också satts in i sitt kulturhistoriska sammanhang – helhetsmiljön Söderby sjukhus.



Figur 1. Fastighetskarta med planområdet markerat. Källa Salems kommun.



Volymstudier. Total Arkitektur 2025-05-26.

Volymstudier, sektioner. Total Arkitektur 2025-06-17.

Tallåsen gestaltningsprinciper. Total arkitektur 2025-05-27.

Övrigt underlag:

Granberg, Jan. *Söderby sjukhus. En kulturhistorisk undersökning*. Stiftelsen Stockholms läns museum. Läns museibyran 1988.

Framtidens Salem. Översiktsplan 2030. Salems kommun. Antagen av kommunfullmäktige den 14 juni 2018. 2018.

## 2. Förutsättningar

### Gällande planer

#### Översiktsplan 2030

I översiktsplanen är Söderby markerat som en helhetsmiljö med en kulturhistoriskt värdefull miljö. Sedan 2023 pågår en översyn av översiktsplanen.

#### Gällande detaljplan

För området gäller Dp 83-12. Detaljplan för del av Söderby Park, Salem 5:29, m.fl. (västra delen). Upprättad 2006-06-22. (Reviderad efter utställning 2007-02-05, laga kraft 2007-05-11.) Genomförandetiden är 10 år, den har alltså löpt ut.

I planbeskrivningen anges bl.a. att " Enligt naturinventeringarna har vissa områden stor betydelse för landskapsbilden och för förståelsen av områdets historia som sanatoriemiljö. Dessa är främst den blandskogsbevuxna ravinen i väster, den tallbevuxna åsbacken vid vägen till sjukhusområdet, samt den centrala sjukhusparken. Dessa bör förbli obebyggda. Bebyggelsen skall anpassas till den befintliga vegetationen så att områdets karaktär bevaras. Området är beläget nära natur- och friluftsområden. Grönstråk genom planområdet förbinder de olika naturområdena med varandra."

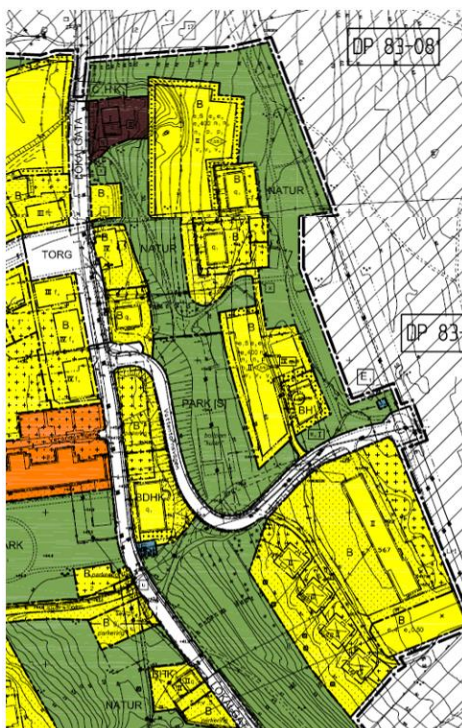
"Söderby Parks identitet bör bevaras i största möjliga mån. Skogsriddån mot söder och väster bevaras. Det gäller även ravinen med sin vildmarkskaraktär i områdets nordvästra del. Ravinen sammanbinds med den centrala parken genom den gamla processionsvägen mellan kyrkogården och kapellet."

"Träd med en höjd om ca 5-10 meter bör om möjligt bevaras både på kvarters- och naturmark. På naturmark skall särskild vikt läggas vid att försöka bevara större tallar. I gestaltningsprogrammet avses även områden med träddungar, som anses vara särskilt värdefulla att bevara, att pekas ut."

De två bostadshusen inom fastigheterna Tallåsen 18 och 19 ska enligt planbeskrivningen renoveras och har försetts med följande q-bestämmelser i planen:

*q1 Byggnaden får ej rivas. Ändring av byggnaden får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.*

Även det närbelägna vattentornet har en q-bestämmelser. Tornet är numera ombyggt till bostad och tillbyggt.



Figur 3. Utsnitt ur gällande plan.

### Gestaltningsprogram

I samband med detaljplanen för norra delen av Söderbypark togs ett generellt gestaltningsprogram fram för hela Söderby Park. Del 4 berör det aktuella planområdet.

*Gestaltningsprogram, del av SÖDERBY PARK, Salem 5:29 m.fl. (västra delen)*

*Del 4 Vattentornsområdet. Antagen 2007-02-05.*

Ur gestaltningsprogrammet kan man utläsa hur man då avsåg att ta tillvara befintliga natur och kulturvärden, t.ex:

- "På västslutningen skall husen placeras ut varsamt mellan träden för att behålla den trädbevuxna backe som bildar fond från Söderby Torgs allé.
- Slänten mot den nybyggda Vattentornsvägen kompletteras med nya tallar för att laga landskapet."
- Tallarna i möjligaste mån ska bevaras.

När det gäller Tallåsen 18 & 19 (hus 14 och 15) anges att

- Husens gavlar kan med fördel kompletteras med nya fönster i samma utseende som de befintliga eller med glasverandor.
- Komplementbyggnader: Fasadfärgen anpassas efter huvudbyggnaden. Takvinkel: 10-30 grader.
- Tillkommande villor vid hus 14 och 15 ska uppföras i 1-2 våningar och anpassas i färg och material till de befintliga husen.

### Planbesked

2021-02-01 lämnade Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ett positivt planbesked för upprättande av ny detaljplan för fastigheterna Tallåsen 18 och 19 och del av Salem 5:3. I planbeskedet anges att: *Flerbostadshuset bör inte sträcka sig högre i byggnadshöjd än de två befintliga äldre flerbostadshusen och bör därför vara två våningar högt i stället för de tre våningarna som föreslås i ansökan.*

### Övriga formella skydd och utpekade värden

#### Riksintresse enligt Miljöbalken (1998:808)

Söderby sjukhus var tidigare utpekat som riksintresseområde för kulturmiljövården. Riksintresset hävdades 2021 till följd av exploateringen i området.

#### Fornlämningar enligt Kulturmiljölagen (1988:950)

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

#### Kulturhistorisk klassificering

1988 utförde Läns musei byrå/Stockholms läns museum en kulturhistorisk inventering och värdering av byggnader och miljö. Bland de utpekade byggnaderna av kulturhistoriskt intresse finns de befintliga bostadshusen inom det nu aktuella planområdet.

De befintliga bostadshusen bedöms vara särskilt värdefullt i enlighet med Plan- och bygglagens 8 kap, 13 §. Det omfattas därmed av förvanskningsförbudet.

## 3. Nuläge

### Beskrivning av helhetsmiljön Söderby

Söderby, som idag kallas Söderby Park, är beläget i östra delen av Salems kommun. Området karaktäriseras av stora höjdskillnader och uppvuxen tallskog. Söderby Park ligger till största delen på en isälvsavlagring, en grusås, som avgränsas i väster av en skogbeklädd ravin med en mindre bäck. Här finns blandskog med bl.a. stora tallar, varav vissa identifierats som särskilt skyddsvärda. Tallskog finns även i östra och norra delen av området och skogen fungerar som en skyddande ridå mot grustakten i öster. Det finns inga naturskyddsområden vid Söderby Park och området finns heller inte upptaget i kommunens naturvårdsprogram.

Det tidigare sjukhusområdet har exploaterats succesivt under 2000-talet. Mellan 2004 och 2016 byggdes Söderby Park ut med totalt 450 bostäder. En ny tillfartsväg från väster har tillkommit. Helhetsmiljön präglas fortfarande av den stora, f.d. huvudbyggnaden till sjukhuset och därutöver

har ett antal märkesbyggnader bevarats, bl.a. vattentornet och den f.d. sjuksköterskebyggnaden som ligger i närheten av det aktuella planområdet.



*En sammanhållen grupp parhus norr och väster om planområdet.*



*Heterogen villabebyggelse vid vattentornet.*



*Söder om vattentornet ligger den bevarade f.d. sjuksköterskebyggnaden uppförd på 1940-talet.*



*Planområdet. Foto från sydost.*

*Figur 4. Exempel på bebyggelse i området.*

## Beskrivning av utredningsområdet

Utredningsområdet består av planområdet med närmiljö.

### *Topografi, naturmiljö och bebyggelse i närmiljön*

Planområdet ligger på åsens krön. Norr och väster om Tallåsen 18 och 19 finns en grupp med sex parhus. De är omgivna av tallskog i väster, norr och i viss mån även i öster. Husen är enhetligt utförda med fasad av mörkbrun träpanel vilket ger en anknytning till skogskaraktären.

En asfaltbelagd väg (Vattentornsvägen) löper i en S-form från den brunmålade grupphusbebyggelsen och fortsätter söderut förbi de bevarade bostadshusen och bort mot vattentornet. Väster om grupphusbebyggelsen i slänten ligger det f.d. kapellet som delvis är bevarat. Öster om planområdet löper en gång- och cykelväg, och öster om denna en bevarad skogsridå. Vid vattentornet i tegel och betong uppfört 1909, som är tillbyggt och ombyggt till bostad, finns en heterogen villabebyggelse med fem villor. Mellan G/C-vägen och Tallåsstigen

finns ytterligare fem villor, även de med varierande utformning. Söder om vattentornet ligger den bevarade f.d. sjuksköterskebyggnaden uppförd på 1940-talet.

#### *Planområdet*

Planområdet är bebyggt med två flerbostadshus, fritt placerade och anpassade till terrängen. Sparad naturmark med tallar och andra träd i väster norr och öster är viktiga beståndsdelar av närmiljön.

Framför husen i öster finns en grusad gårdsplan samt gräsytor med tallar. Delar av ytan används som parkeringsplats och det är på denna yta som det ena radhuset planeras. Framför Tallåsen 18 finns en oregelbunden oval bevuxen med gräs och buskar. Marken sluttar ner mot väster. Platsen där det andra radhuset ska uppföras består idag av en något förhöjd markyta, bevuxen med sly. Delar används som parkering.

#### *Befintliga byggnader inom planområdet.*

Bostadshusen innehöll hyreslägenheter för patientfamiljer. Husen är uppförda i tegel 1929-1931 i enkel 1920-talsklassicism. Husen ligger i souterräng.

Husen har ljusgula slätputsade fasader, socklarna är putsade och målade i grått och kröns av svarta plåtbleck. Takavattningen består av ståndränna med konsolkrokar och markanslutna stuprör med lövsilar. Vid takfoten finns en putsad list och takfoten är inklädd. Fönstren är vitmålade ursprungliga/äldre spröjsade tvåluftsfönster i trä med tre rutor i varje båge. Husens gavlar saknar fönster. Fönsterblecken är utbytta mot nya med modern utformning. I sockelvåningen sitter sentida fönster med löstagbar spröjs.

Taken är sadeltak med valmade gavlar. De är täckta med falsad bandplåt och målade i grå kulör (1988 svartmålade). På taken sitter symmetriskt placerade och plåtklädda skorstenar. På ett av taken sitter en mobilmast. Tallåsen 19 är en större byggnad och har två trappuppgångar medan Tallåsen 18 har en. Entréportarna som är indragna i portvalv är utbytta. De har tre glasrutor och är grönmålade. I portvalven ligger granitsten. Över de symmetriskt placerade entréportarna finns i trapphusen franska balkonger med smidesräcken. På husen baksidor finns två gröna portar, även de sekundära. Trapphusen har golv och trappor i konststen och enkla smidesräcken.

Tallåsen 18 har mot söder en mindre utbyggnad mot sockeln som inrymmer förråd eller soprum. Tomten kring Tallåsen 18 är inhägnad med ett gunnebostängsel mot söder, väster, norr och vid gaveln mot öster. Vid gaveln mot norr växer en tall och en björk och här finns lekutrustning. På baksidan mot väster finns en vitmålade bod och en sandlåda. På baksidan av Tallåsen 19 mot väster finns en gång belagd med betongplattor och en uteplats inhägnat med ett lågt omålat trästaket.

Tallåsen 18 renoverades invändigt under 2025 och i samband med detta togs två nya fönster upp i sockelvåningen mot väster.



Figur 5. Tallåsen 18 och i bakgrunden Tallåsen 19. Foto från nordost.



Figur 6, 7. Tallåsen 18. Två nya fönster har tagits upp i sockelväningen mot väster. Foto Bjerking/ Total Arkitektur.

## Kulturmiljövärden

En kulturmiljö är en kulturhistoriskt värdefull plats som visar ett områdes historia och gör det möjligt för oss att kunna förstå hur samhället och människors livsvillkor har utvecklats. Människans påverkan på sin miljö berättar om de historiska skeenden och processer som lett fram till dagens landskap. Här innefattas spår och lämningar från äldsta stenålder fram till bebyggelse och miljöer från historisk och nyare tid. Kulturmiljön är en viktig del av vårt gemensamma kulturarv.

En helhetsmiljö innehåller olika delar - värdebärande karaktärsdrag och samband - som är viktiga att beskriva för att man ska kunna bedöma hur en planerad förändring påverkar miljön. Helhetsmiljön Söderby sanatorium har förändrats genom de senaste decenniernas exploatering. Fortfarande återstår dock viktiga komponenter i miljön som är av kulturhistoriskt och lokalhistoriskt värde:

#### **Värdebärande karaktärsdrag för helhetsmiljön Söderby**

- Högt läge på en tallås.
- Bevarade skogspartier med höga tallar m.fl. träd.
- Rester av ursprunglig planstruktur med spridd, fritt liggande bebyggelse.
- Bevarad ursprunglig bebyggelse, t.ex. sanatoriebyggnaden, vattentornet, administrationsbyggnaden, grindstugan, ett flertal bostadshus och en del av kapellet.

#### **Värdebärande karaktärsdrag – planområdet**

Planområdet har huvudsakligen bevarat sin ursprungliga karaktär, med ursprunglig bebyggelse fritt placerad och anpassad till terrängen. Sparad naturmark med tallar och andra träd i väster norr och öster är viktiga beståndsdelar av närmiljön. Medan den omgivande naturmiljön och den tidigare parkmiljön kring sjukhusbyggnaderna kännetecknas av organiska former, präglas byggnaderna inom Tallåsen 18 och 19 av symmetri.

Byggnaderna är i huvudsak välbevarade och väl underhållna. De befintliga byggnaderna som uppfördes som bostadshus för patientfamiljer berättar om sanatoriemiljön som ett eget samhälle där anhöriga till patienterna hade möjlighet att bo en period för att få träffa anhöriga patienter som kunde vara inskrivna på sanatoriet under långa tider. Byggnaderna representerar en årsring i områdets historia på 1920-30-talet som innebar utökade möjligheter till behandling av tuberkulos.

Planområdet som helhet med fritt placerade ursprungliga byggnader bedöms ha *högt kulturmiljövärde*.

#### *Topografi, vegetation och planstruktur*

- Topografin.
- Fri placering av de befintliga byggnaderna i naturmiljö. (Dock vinkelrät placering i förhållande till varandra.)
- Inga ursprungliga inhägnader eller avgränsningar. (Dock sentida avgränsningar i form av ett gunnebostängsel kring Tallåsen 19 och ett lågt staket mot väster vid Tallåsen 18.)
- Vegetation, tallar, syrenbuskar. Organiskt formade gräsytor.

### *Befintlig bebyggelse*

- Terränganpassning, byggnader uppförda i souterräng.
- Symmetrisk fasad- och takutformning i 1920-talsklassicistisk stil.
- Slätputs, ljus.
- Symmetriskt placerade fönster och entréportar.
- Portomfattningar av sandsten.
- Spröjsade träfönster, ursprungliga/äldre.
- Franska balkonger.
- Sadeltak med valmade gavlar.
- Takfotslist.
- Inklädd takfot.
- Falsad takplåt. Symmetriskt placerade skorstenar



*Figur 8. Tallåsen 19.*

## Samband och siktlinjer

För att bibehålla läsbarheten och förståelsen för områdets karaktär och historik är det viktigt att bevara sambanden med de bevarade äldre byggnader som hört till anläggningen. Förståelsen för det sammanhang där de enskilda byggnaderna ingår kan upprätthållas genom att siktlinjer mellan ursprungliga byggnader upprätthålls. Det innebär att man inte ska förtäta på ett sådant sätt att sambanden bryts. När det gäller Söderby är skogsterrängen av mycket stor betydelse, som en viktig del av den ursprungliga miljön. Upprätthållandet av siktlinjer ska alltså inte ske på bekostnad av gammal upp vuxen skog.

Från planområdet kan man idag se vattentornet och sjuksköterskebyggnaden i söder. Nedanför slänten i sydväst skymtar huvudbyggnadens gavel. Från Vattentornsvägen och Sanatorievägen kan man se både det gamla bostadshuset för betjäningen och husen inom planområdet, skilda åt av en skogsriddå.

Viktiga samband/ siktlinjer från planområdet till:

1. Vattentornet, uppfört 1909
2. Det f.d. sjuksköterskehemmet uppfört på 1940-talet
3. Sanatoriet huvudbyggnad, uppfört 1907-10
4. Bostadshus för betjäning uppfört 1906-1910
5. Omgivande skogsmark



Figur 9. Viktiga siktlinjer markerade med röda pilar.

### Planområdets kulturmiljövärde – samlad bedömning

Planområdet som helhet med fritt placerade ursprungliga byggnader bedöms ha högt kulturmiljövärde. De befintliga byggnaderna som uppfördes som bostadshus för patientfamiljer berättar om sanatoriemiljön som ett eget samhälle där anhöriga till patienterna hade möjlighet att bo en period för att få träffa anhöriga patienter, som kunde vara inskrivna på sanatoriet under långa tider. Byggnaderna representerar en årsring i områdets historia under 1920-1930-talen. Byggnaderna bedöms vara särskilt värdefulla i enlighet med plan- och bygglagens 8 kap, 13§. De omfattas därmed av plan- och bygglagens förvanskningförbud.

## 4. Historik

Under hela 1800-talet och 1900-talets första hälft var lungtuberkulos, lungsot, en mycket utbredd sjukdom i alla samhällsklasser, i staden såväl som på landsbygden. Behandlingsformen byggde på vård på en sluten anstalt, sanatorium. Botemedlet hette ren och frisk luft insupen från vilstolar enligt ett strängt tidsschema. Det fanns inget riktigt effektivt botemedel för sjukdomen förrän antibiotikabehandling mot tuberkulos började utvecklas under 1940-talet. I och med det upphörde byggandet av nya sanatorier.



Figur 10. Flygfoto över Söderby sanatorium 1949. Stockholms länsmuseum.

### Söderby sjukhus, Stockholms stads sanatorium

Stockholms stads sanatorium i Söderby invigdes den 30 oktober 1910. Det kom att bli Sveriges största med 440 vårdplatser. Marken ägdes sedan tidigare av Stockholms stad och läget uppe på en tallås ansågs vara hälsosamt. Det nya sjukhuset byggdes 1907-10 efter ritningar av arkitekten Gustaf Wickman, som kring sekelskiftet 1900 var en av landets mest anlitade arkitekter

Förutom huvudbyggnaden uppfördes samtidigt ytterligare ett tiotal byggnader. Området kom att utgöra ett eget litet samhälle med ett stort antal byggnader för olika funktioner: ett vattentorn högst upp på åsen ovanför sjukhuset, ett ångpannehus, kolskjul, stallbyggnad, ekonomibyggnad, administrationsbyggnad, personalbostäder, överläkarbostad och grindstuga samt friliggande sommarpaviljonger och en "paviljong för ömtåligare patienter". Det fanns också ett



## 5. Beskrivning av projektet

### Inledning

Vestigia Fastigheter AB planerar att uppföra två radhuslängor i två våningar med inredd vind på fastigheterna Tallåsen 18 och 19 och del av Salem 5:3. Radhusen uppskattas inrymma fem bostäder i varje länga. De två befintliga byggnaderna får liksom i gällande plan användas för bostäder. De inrymmer totalt cirka 14 lägenheter. Dessa lägenheter planeras att upplåtas med bostadsrätt. Kommunstyrelsen lämnade 2021-02-01 positivt planbesked.

### Gestaltungsprinciper

Total Arkitektur har sammanställt gestaltungsprinciper (2025-05-27), som återges nedan:

#### Placering

*Bebyggelseförslaget är en kompletterande bebyggelse i en måttfull skala som fogar sig till det existerande planmönstret från 1920-talet. Tomtmarken är där husen planeras flack. Två 1920-talsbyggnader upptar den västra sidan inom Tallåsen 18 och 19, öster om dessa används marken idag för parkering. Söder om Tallåsen 18 och 19 planeras den andra byggnaden som kommer gränsa till enfamiljshus inom Salem 5:3*

#### Utformning av de nya byggnaderna

*Byggnaderna förhåller sig fritt till befintliga byggnader men bär gemensamma drag med 1920-talsarkitekturen. Den samtidsprägel de får placerar dem i sin egen tidsålder, de bildar en ny årsring. Fasaderna är släta och sparsmakade och tänkta att putsas i så kallade jordfärger. Eftersom de planeras som radhus blir den enskilda bostaden avläsbar i fasaden med en egen entré som nås via en liten möblerbar förgård.*

*En mindre balkong och fransk balkong med symmetriska pardörrar delar upp fasaden och livsätter gårdsmiljön.*

*Sadeltaket är tänkt att utföras i plåt. Fönster med putsad omfattning. Fönster har i huvudsak proportioner som hämtat inspiration från traditionella "sexrutsfönster" men utan spröjs. Snickerier och plåtdetaljer planeras i varmgrå kulörer. Den egna entrén markeras med en portarmatur.*

*Gavlarna kan smyckas med ett solitär-fönster av typen oxöga, ett enskilt runt fönster i det övre triangulära fältet. Ett takfönster för det överst belägna sovrummet inordnar sig i fönsterpartiet för mittenvåningen.*

Se illustrationer av förslaget på följande sidor.



Figur 12. Tallåsen. Situationsplan. Total Arkitektur 2025-05-26.



Figur 13. Volymstudie. Översikt mot öster och Vattentornsvägen. Total Arkitektur 2025-05-26.



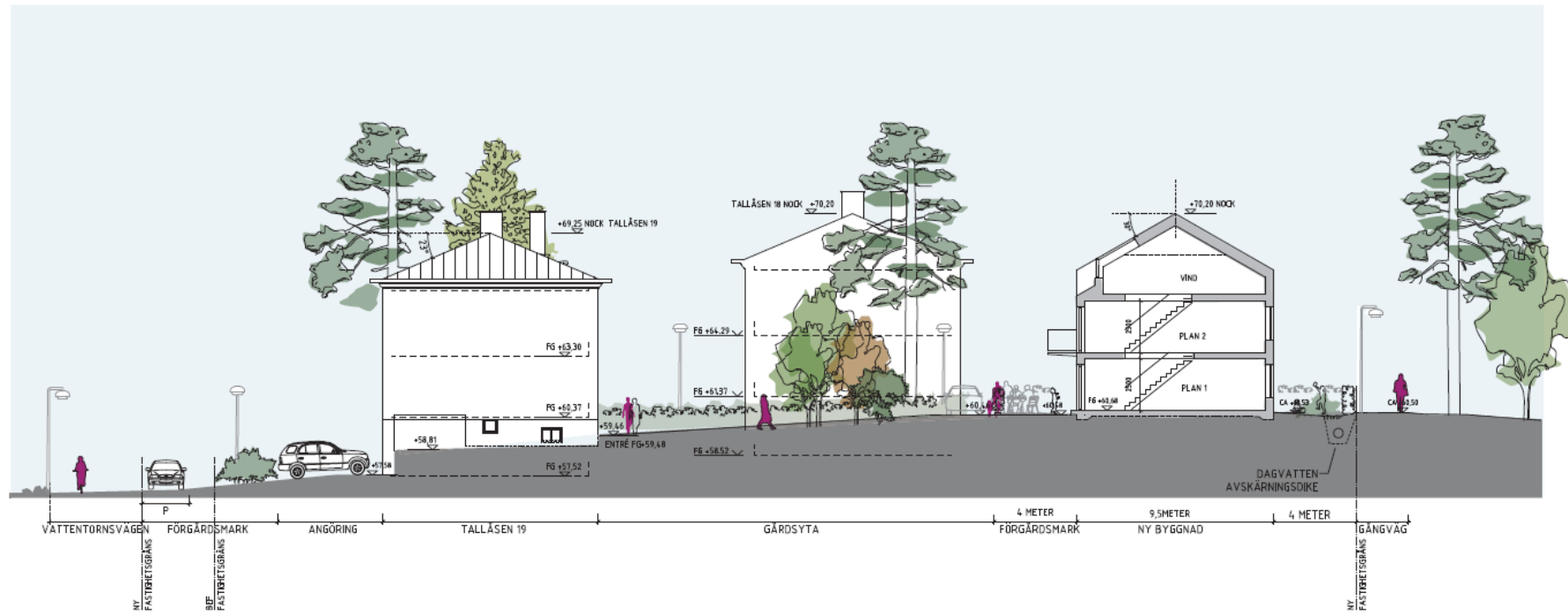
Figur 14. Volymstudie. Översikt mot norr, Tallåsen 18 och gårdsmiljön. Total Arkitektur 2025-05-26.



*Figur 15. Volymstudie. Utblick mot gården från Vattentornsvägen. Total Arkitektur 2025-05-26.*

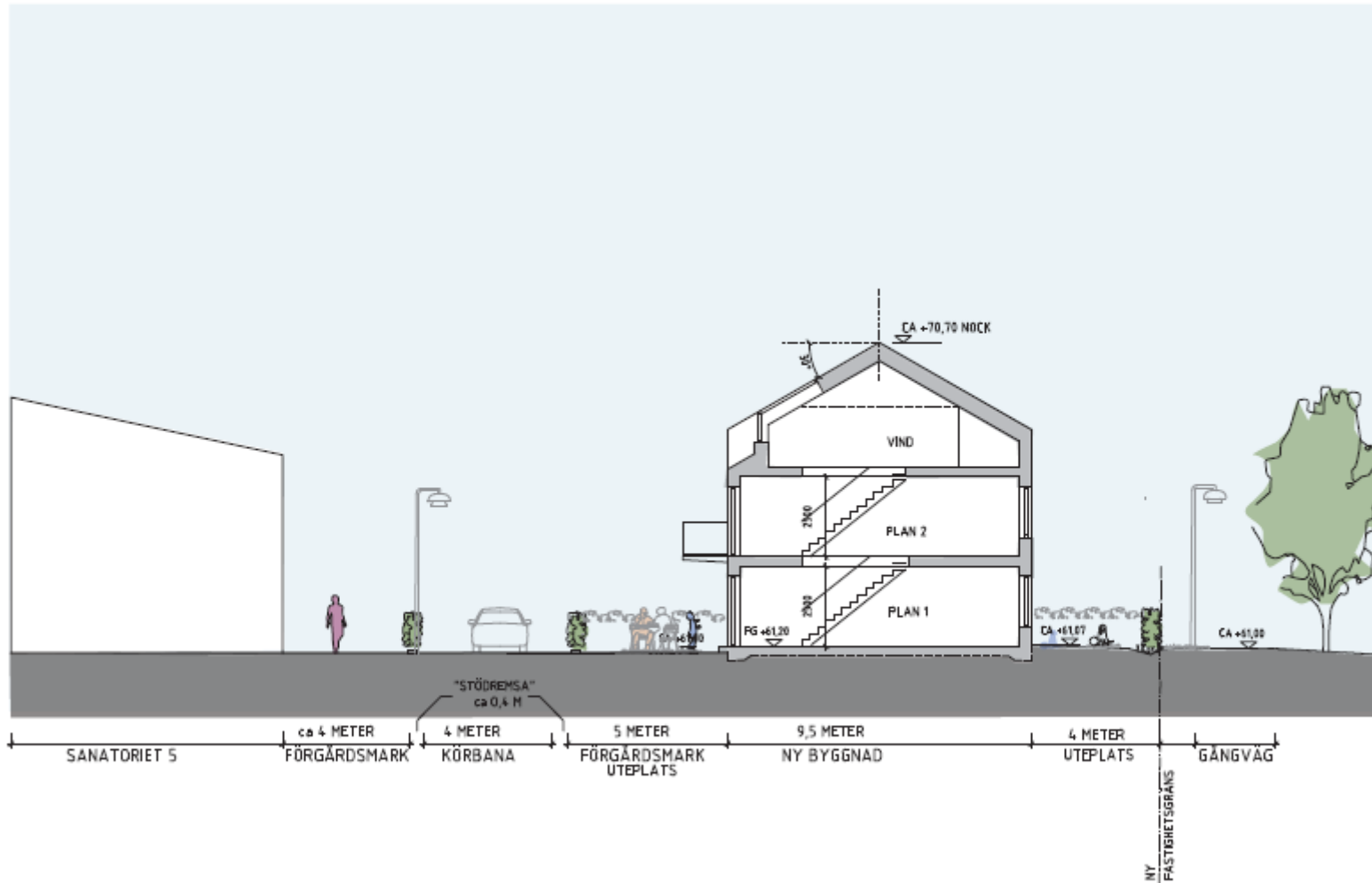


*Figur 16. Volymstudie. Fasadparti. Total Arkitektur 2025-06-17.*



Sektion A-A, 1:200

Figur 17. Tallåsen. Sektioner. Illustration ut volymstudie Total Arkitektur 2025-06-17.



Figur 18. Tallåsen. Sektioner. Illustration ut volymstudie Total Arkitektur 2025-06-17.

## 6. Bedömning av förslagets påverkan och konsekvens

### Inledning

Nedan görs en bedömning av det aktuella förslagets påverkan på och konsekvenser för den befintliga kulturmiljön. Bedömningen avser placering och utformning i stora drag.

Utgångspunkter för bedömning är de värdebärande karaktärsdrag som beskrivits på sid 12-13.

De kulturmiljövärden som bör tas tillvara vid planläggningen är rester av områdets ursprungliga struktur d.v.s., topografin, bevarade byggnaders terränganpassade och fria placering i landskapet, skogsridåer med höga tallar och andra träd och de befintliga husens 1920-talsklassicistiska särdrag.

De nya byggnader som planeras på fastigheten, två radhuslängor, bör när det gäller placering och utformning anpassa sig till befintlig bebyggelse. Det innebär att de ska underordna sig de befintliga byggnaderna och ges en utformning som anspelar på stildragen men där man tydligt kan se att nytillskotten är en ny årsring. Anpassningen gäller även tomt och grönytor.

### Bedömning av påverkan och konsekvens

#### Påverkan på topografin

Förslaget bedöms inte påverka topografin.

#### Volymernas placering, storlek och utformning

De har i huvudsak placerats enligt befintlig struktur, vilket är positivt. Radhus är ny bostadstyp i området och är i det avseendet ett tydligt nytt tillägg. De har samtidigt en relativt anspråkslös utformning och volymerna är smalare och nättare än de befintliga byggnaderna vilket underlättar anpassning till miljön.

#### Påverkan på viktiga siktlinjer

Påverkan på siktlinjer har ej studerats närmare när det gäller det nu aktuella förslaget, men byggnadsvolymerna bedöms inte nämnvärt påverka viktiga siktlinjer. Fotomontage utförda med utgångspunkt från valda blickpunkter (se Figur 9) kan dock underlätta bedömning av påverkan på miljön.

#### Byggnadshöjd, takutformning

Byggnad nr 1 har en nockhöjd på +70,20 m, vilket motsvarar men inte överstiger nockhöjden på den befintliga byggnaden Tallåsen 19. Byggnad nr 2 har en nockhöjd på +70,70 m. Byggnadshöjden bedöms inte påverka platsens kulturmiljövärden negativt.

Byggnaderna har sadeltak med en taklutning på 30 grader, vilket är brantare än de befintliga byggnadernas taklutning. Det bedöms dock inte påverka platsens kulturmiljövärden negativt.

#### Fasad, fönster och dörrar, takmaterial

Fasadutformning med slätputs i ljusa jordfärger, symmetrisk placering av fönster och entrédörrar och plåtbläggning på taken anknyter till 1920-talsbyggnaderna – vilket är positivt.

## Sammanfattning

Helhetsmiljön Söderby sjukhus har förändrats under senaste åren. Många byggnader har rivits och tidigare obebyggda ytor har bebyggt. Det har påverkat den ursprungliga strukturen med glest placerade byggnader i tallskog, d.v.s. själva idén om hur ett sanatorium skulle anläggas.

Utvecklingen har inneburit att kulturmiljövärdet har påverkats negativt. Fortfarande finns dock ursprungliga byggnader och del av strukturen kvar. De bevarade delarna blir extra viktiga att ta vara på för att bibehålla koppling till historien och förståelsen för platsens kvalitéer. De äldre byggnaderna ger identitet åt det bostadsområde som vuxit fram, men det är inte bara husen som är viktiga i sammanhanget utan också deras placering i landskapet och kopplingen till naturmiljön med tallskogen.

**Sammanfattningsvis bedöms att det är möjligt att bebygga planområdet med radhus enligt förslaget utan att kulturmiljön påverkas negativt.**

## 7. Rekommendationer

För vidare arbete med detaljplanen lämnas följande rekommendationer:

### *Topografi, planstruktur och grönstruktur*

- Bevara topografien.
- Bevara naturkaraktären med tallar och andra träd. Förstärk kopplingen till tallskogen.
- Vid anläggandet av den nya gårdsrummet - låt naturen fortsätta in mellan husen och välj en flora med naturlig anknytning till platsen
- Nya grönytor och gångvägar bör ha en oregelbunden, organisk form.
- Undvik avgränsningar och privatiseringar av marken.
- Undvik hårdgjorda ytor, grus kan vid behov användas som marktäckning.

### *Viktiga siktlinjer*

- Bibehåll siktlinjer till märkesbyggnaderna vattentornet, sköterskehemmet sjukhusbyggnaden, och bostadshus för betjäning. Fotomontage av planerad bebyggelse kan underlätta bedömningen av påverkan på samband och siktlinjer.

### *Utformning av ny bebyggelse*

- Ny bebyggelse ska hålla god arkitektonisk kvalitet.
- Anpassa de nya radhusen till de befintliga byggnaderna (1920-tals klassicism, se under rubriken Värdebärande karaktärsdrag), men låt de nya husen vara en självständig årsring.
- De nya husen bör anpassas till de befintliga husen, när det gäller höjd, utformning och material.
- De nya byggnadernas höjd ska inte överstiga de äldre bostäderna.
- Fasaderna bör putsas. Taken bör täckas med plåt.
- Fasadkulörer bör vara ljusa jordfärger. Med jordfärger avses de pigment som återfinns naturligt i jorden, t.ex. ockra, terra och umbra som ger gula, bruna och röda färger. Jordfärgerna är hållbara och kalkäkta.
- Kulörprover bör tas fram när det gäller fasadkulören innan putsning/avfärgning påbörjas.

#### **Bjerking AB**



Fredrika Mellander Rönn  
Telefon: 010-211 86 57  
fredrika.mellander.ronn@bjerking.se

#### **Granskad av**

Johan Dellbeck  
Telefon: 010-211 80 81  
Johan.dellbeck@bjerking.se