



Handläggare: Nina Åhman
Tfn 08-508 275 44

Till
Stadsbyggnadsnämnden

STARTPROMEMORIA FÖR PROGRAM INFÖR PLANLÄGGNING AV ALBANO OCH TEKNIKHÖJ- DEN I STADSDELEN NORRA DJURGÅRDEN

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planprogramarbete för Albano och Teknikhöjden i stadsdelen Norra Djurgården påbörjas.

Ingela Lindh

Arne Fredlund

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret avser att påbörja ett planprogramarbete vars syfte är att redovisa en helhet rörande utvecklingen och exploateringen av Albano och Teknikhöjden. Därefter avses detaljplaner utarbetas successivt för olika delområden.

Planområdet ligger i Vetenskapsstaden inom Nationalstadsparken. Det föreslås omvandlas till universitets- och högskoleområde - institutionsbyggnader med inslag av student- och forskarbostäder. Tillgången på mark inom Vetenskapsstaden, där institutionerna kan expandera, är begränsad. Enligt fördjupningen av översiktsplanen för Nationalstadsparken, som tagits fram av stadsbyggnadskontoret och godkänts av stadsbyggnadsnämnden, bör en tät bebyggelse prövas.

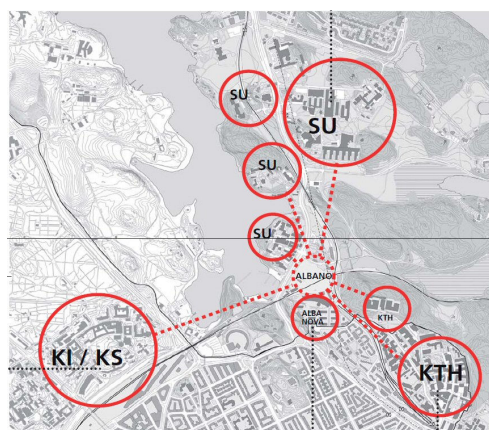
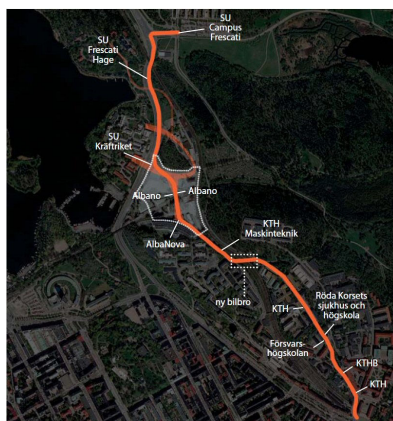
Bebyggelsen planeras med utgångspunkt från högskolornas behov och med hänsyn till landskaps- och kulturmiljövärden. Möjligheten att skapa ekologiska spridningsvägar genom området ska beaktas. I arbetet utreds möjligheten att förbättra infrastrukturen mellan KTH, Stockholms Universitet och Karolinska institutet.

Utlåtande



BAKGRUND

Stockholms universitet beräknas ha behov av cirka 50 000 kvm nya lokaler inom en femårsperiod. Ytterligare lokalbehov kommer att finnas för Stockholms universitet och KTH inom ca tio år. Akademiska hus har med Albano industriområde sett möjligheten att skapa ett nav mellan Stockholms universitet och KTH. Man har från Akademiska hus sida utrett möjligheten att skapa en så kallad akademisk landsväg som fysiskt ska binda samman KTH och Stockholms universitet, på sikt även Karolinska institutet.



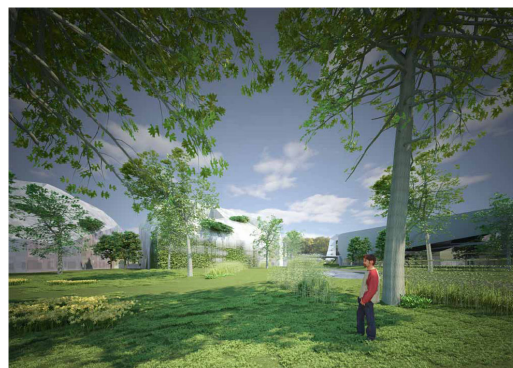
Akademiska hus och Svenska bostäder har presenterat ett förslag på bebyggelse i Albano-området. Förslaget grundidé är att kombinera en tydlig urban struktur med de förutsättningar läget i Nationalstadsparken ger. All mark mellan husen är mer eller mindre påverkad av grönska – även gator, torg och andra hårdgjorda ytor har i förslaget gröna kvaliteter och ska kunna fungera som ekologiska spridningskorridorer. I förslaget visas ca 100 000 kvm institutionsbyggnader och 10 000 kvm student- och forskarbostäder.

Ett förslag till strukturplan har tagits fram i samarbete mellan BSK Arkitekter, CCO Architects från Köpenhamn och Nivå Landskapsarkitekter. Förslaget visar en varierad och flexibel kvartersstruktur med enheter som kan vara lämpliga för olika typer av högskoleinstitutioner. Området knyts samman av ett centralt stadsrum som också ger en planskild förbindelse över Värtabanan. Studentbostäderna är samlade kring den gröna bergsklack som finns norr om Albano.

För att få en helhetsbild över utvecklingen inom området bör även området norr om Albano, Teknikhöjden, tas med i programarbetet.



Både hårdgjorda ytor och parkmiljöer ska ges gröna värden, både upplevelsemässigt och med funktion av spridningsväg. Z1 – Naturmark, Z2 – Hagmark, Z3 – Det gröna urbana stadsrummet, Z4 – Gårdarna (BSK Arkitekter, CCO Architects, Nivå Landskapsarkitekter)



PROGRAMMETS SYFTE

Förslaget innebär en revidering av ett tidigare program för Albano, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2004. Revideringen beror på att kvarterstrukturen behöver anpassas till högskolornas aktuella behov. Enligt de bedömningar som gjorts i det tidigare förarbetet är en högre exploatering i området både möjlig och önskvärd. Den ger förutsättningar för en tätare, tryggare institutionsstad med höga utformningskrav och att Värtabanan kan överäckas mer centralt i området.

Syftet med programmet är att underlätta detaljplaneringen genom att ange utgångspunkter och mål för bebyggelsestruktur och exploatering samt visa hur viktiga värden kan utvecklas och beaktas. Målsättningen är att skapa en attraktiv utbildnings- och forskningsmiljö som utgör ett nav i sambandet mellan KTH, Stockholms universitet och Karolinska institutet. En levande och trygg miljö där student- och forskarbostäder, service och andra verksamheter som bidrar till Vetenskapsstadens utveckling integreras.

För att få ett helhetsperspektiv för området upprättar stadsbyggnadskontoret ett planprogram som även omfattar området vid Teknikhöjden, norr om Albano.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Ägoförhållanden

Markägare i området är Akademiska hus, Stockholm stad, Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Banverket och SL.

Tidigare ställningstaganden

Översiktplan

Översiktsplan 99 anger området som ”speciellt bevarandeområde” som ska behandlas i en fördjupning av översiktsplanen.

Översiktsplan för Nationalstadsparken, fördjupning av översiktsplanen

Stadsbyggnadskontoret har på stadsbyggnadsnämndens uppdrag tagit fram en översiktsplan för Stockholm del av Nationalstadsparken. I september 2008 godkändes den av stadsbyggnadsnämnden och förväntas antas av kommunfullmäktige under 2009. Där har man avgränsat de områden inom Nationalstadsparken som

bör skyddas som parklandskap eller naturmark liksom de som präglas av en mer omfattande bebyggelse. Programområdet ingår i den mer bebyggda och anlagda del som kallas "Vetenskapsstaden".

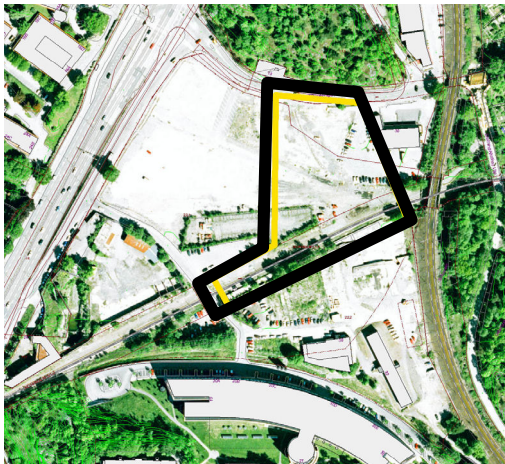


Planprogram för Albano 2004

Ett program för Albano togs fram 2004 i samråd mellan staden och Akademiska Hus. Det är idag inaktuellt med hänsyn till högskolornas utvecklingsbehov och önskan att förstärka området som ett nav i Vetenskapsstaden. Ytterligare exploatering i området än de 50 000 kvm som föreslogs i 2004 års program bör vara möjlig. Den fördjupade översiktsplanen pekar även på behovet av att förstärka entréförhållanden till Nationalstadsparken samt förbättra kommunikationer och infrastruktur.

Överklagad detaljplan för studentbostäder

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att påbörja detaljplanarbete för cirka 130 studentlägenheter i Albano. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2007. Beslutet har överklagats. Det nya programarbetet innebär att detaljplanen kommer att behöva ändras och studentbostäderna ges ett nytt läge.



Planområde överklagad detaljplan för studentbostäder.

Detaljplan för Teknikhöjden

I norra delen finns Teknikhöjden. År 2002 antog staden en detaljplan med byggrätt för avknopningsföretag från forskarvärden för Stiftelsen Vetenskapsstadens räkning. Byggrätten har inte utnyttjats och planen bedöms inte längre vara aktuell, trots att dess genomförandetid ännu inte gått ut. Programarbetet innebär att detaljplanen för Teknikhöjden avses ändras i en senare etapp.

Detaljplan för teknikcentral för Norra Länken

För det sydvästra hörnet av Albanoområdet finns en ny detaljplan för en planerad teknikcentral för Norra Länken. Den ligger intill Värtabanan på mark som ägs av Akademiska Hus. Planen antogs av staden 2007 men har överklagats. Avsikten med programarbetet är inte att ändra denna plan, eftersom det är svårt att se att Vägverkets behov kan tillgodoses på annat sätt. Tidigt utreddes ett alternativ att placera teknikcentralen i de befintliga byggnaderna vid Albano smide. Denna lösning är ej längre aktuell sedan staden sålt fastigheten till en privatperson för ett göra ett vagnsmuseum där.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändningen inom programområdet har sedan 1940-talet huvudsakligen innefattat småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, parkeringsytor och lagerområden. Idag är det mesta rivet. Kvar finns endast ett åkeri, en försäljningsverksamhet, Albano smide samt ett kontorshus vid Teknikhöjden. Längs Roslagsvägen har vägverket tillfälliga anläggningsplatser för byggande av Norra länken, dels vid Albano och dels vid Teknikhöjden.

Albano har länge använts för industriändamål vilket innebär att marken kan vara förorenad.



Albano-området och Teknikhöjden sett från söder. I väster Roslagsvägen och delar av Kräftriket, i öster Roslagsbanan. I söder (se bild nedan) Albanova.



Tvärs genom området finns Värtabanan, en järnväg tillåten för farligt gods som är av riksintresse så länge hamnverksamheten vid Värtan-Frihamnen definieras som riksintresse. Roslagsvägen är utpekad som primär transportled för farligt gods.

Landskap och bebyggelse

Landskapet kring Albano karaktäriseras av öst-västliga dalgångar som begränsas av skogsbeklädda höjder. Dalgångarna utgörs av öppna landskapsstråk som före landhöjningen utgjorts av sjöbotten. Albano och Teknikhöjden ligger i den västra delen av Uggleviksdalgången, där dalstråket mynnar i Brunnsviken.

Planområdet är beläget i mötet mellan den forna kungliga jaktparken på Norra Djurgården och Haga-Brunnsvikens gustavianska 1700-tals landskap.

Albano och Teknikhöjden omges av barriärer – i väster Roslagsvägen och i öster Roslagsbanan. I söder avgränsas landskapsrummet av Albanoberget med byggnaden Albanova.



Områdets strukturella förutsättningar, omgivet av bergshöjder, vägleder och spårvägar – barriärer vars effekt bör minskas.

Kommunikationer

Albano och Teknikhöjden trafikförsörjs via Roslagsvägen, det kollektiva färdmedlet är buss.

Störningar

Riskfrågor

Värtabanan samt Roslagsvägen är transportvägar för farligt gods. Riskutredningar behöver utföras. Även risk för avakning från Roslagsbanan bör beaktas.

Buller

Planområdet är bullerutsatt från Roslagsvägen och Roslagsbanan. Programmet ska visa principer för hur acceptabla miljöer kan skapas. Trafiken på Roslagsvägen beräknas minska när Norra Länken öppnas.

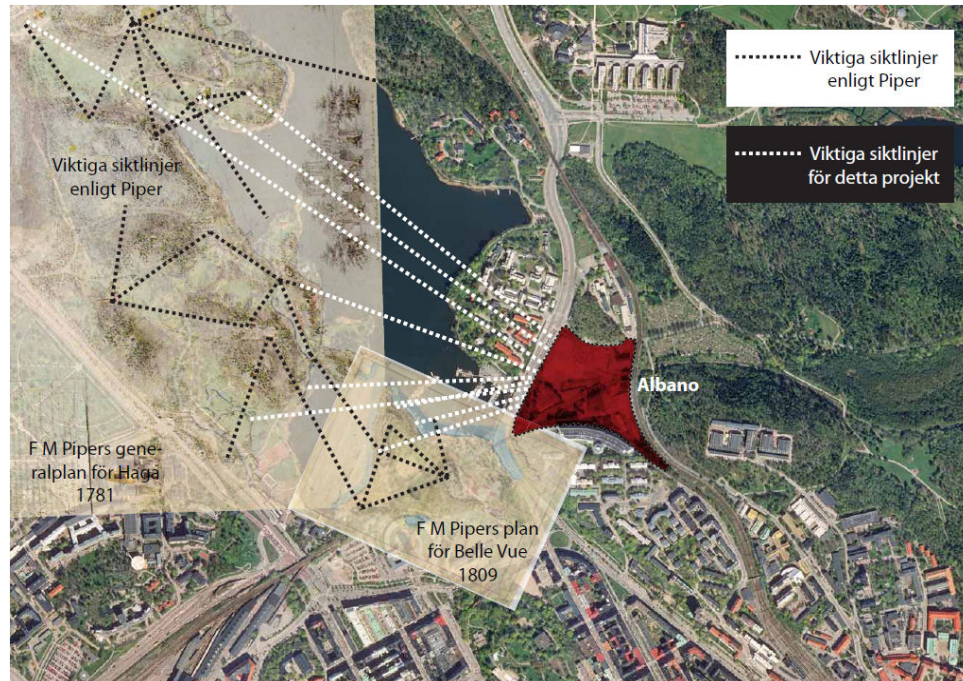
Markföroreningar

Markföroreningar finns i området, programmet får utreda hur detta ska hanteras.

UTGÅNGSPUNKTER FÖR PROGRAMMET

- Albano och Teknikhöjden ligger inom Nationalstadsparken. Området ligger mellan Brunnsvikens landskap – med Haga på andra sidan vattnet – och Djurgårdens forna jaktmarker. Haga, med Piper som upphovsman, är tänkt som ett

romantiskt engelskt parklandskap i 1700-talets smak och med genomtänkta siktlinjer enligt illustrationen nedan.



- Programmet ska visa hur en bebyggelse med relativt hög exploatering kan samverka med landskapets och kulturmiljöns struktur och värden.
- Möjligheten att förena urban bebyggelse med ekologiska spridningsvägar genom området ska tas till vara. Bland annat planeras dalstråket, Uggleviksdalgången, kunna återskapas.
- Målsättningen är att ge området en klimatanpassad profil där hållbart resande, miljöanpassat byggande samt ekologiska värden bör prägla utvecklingen av Albano och Teknikhöjden.
- I arbetet utreds möjligheten att förbättra infrastrukturen mellan KTH; Stockholms Universitet och Karolinska institutet. Förutsättningarna för en akademisk landsväg ska belysas.
- Området har potential att utvecklas vad gäller kollektivtrafik – under området går tunnelbanans röda linje, ett stationsläge i Albano är teoretiskt möjligt. Roslagsbanan kan förses med ett stationsläge i höjd med Albano. Skulle området kopplas samman med KTH via akademiska landsvägen kan området trafikerats med buss.
- För att bidra till en mer allsidig miljö är det viktigt att integrera flera slags verksamheter i området med anknytning till Vetenskapsstaden och nationalstadsparken. Det kan då behålla sin attraktivitet, samt blir en tryggare och mer mångsidig miljö. Det kan gälla inslag av bostäder för studenter och gästforskare, av kultur, av lokaler för nyföretagande och kommersiell service, samt rekreationsfunktioner i anslutning till omgivande landskap.



KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär en omfattande förändring av ett område, som ligger i nationalstadsparken. Ur miljösynpunkt finns stora fördelar att omvandla det f.d. industriområdet till ett institutionsområde. Stadsbyggnadskontorets bedömning är ändå att planeringen kan innebära betydande miljöpåverkan, i plan- och bygglagens mening. En miljöbedömning ska påbörjas under programarbetet.

TIDPLAN

Programarbete	1-2: a kvartalet 2009
Programsamråd	3: e kvartalet 2009
Remissredovisning och ställningstagande	4: e kvartalet 2009