



Handläggare:
Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 261 42
Aleksander Wolodarski
Tfn 08-508 273 36

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av Programsamråd och ställnings- tagande inför fortsatt planarbete för Albano- området, Norra Djurgården 2:2 i stadsdelen Norra Djurgården, S-Dp 2008-21530-54

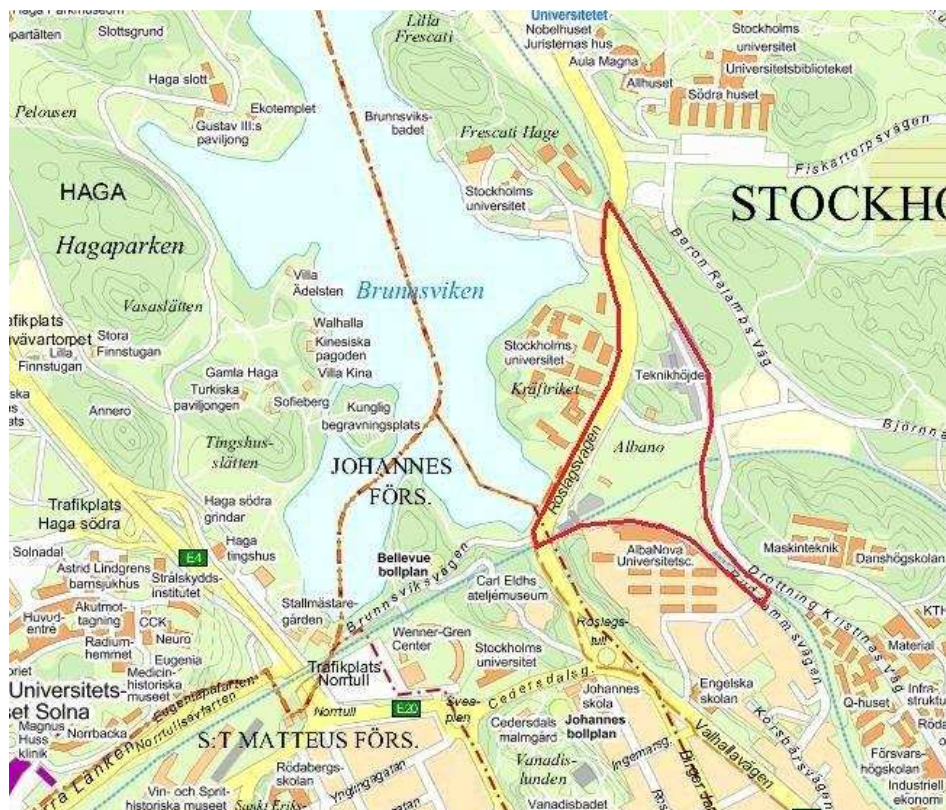
Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet och
uppdarar åt kontoret att genomföra plansamråd enligt detta utlåtande.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Emelie Eriksson



Bilaga: Samrådsredogörelse

Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 26 000. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

www.stockholm.se/sbk

Sammanfattning

Programförslaget för Albano utgör en central del av en vision för Vetenskapsstaden i Stockholm. Målet är att utveckla området som ett nav mellan Stockholms universitet i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för ett nytt område för högre undervisning och forskning, där ett större inslag av student- och gästforskarbostäder ska bidra till en attraktiv undervisningsmiljö och ett rikt stadsliv. Genom överdäckning av Värtabanan öppnas möjligheten att skapa en sammanhängande stadsdel med en låg och tät bebyggelse. Läget inom Nationalstadsparken ställer särskilda krav på gestaltningen så att natur- och kulturvärden respekteras.

Programförslaget för *Albanoområdet - ett nytt universitetsområde i Stockholm* var på samråd under perioden 2 december 2010 – 20 januari 2011.

Utlåtande

Bakgrund

Stockholms universitet och Kungliga Tekniska Högskolan har ett stort expansionsbehov. Akademiska Hus har inom Albanoområdet sett möjligheten att skapa ett nytt universitetsområde som kan komma att utgöra ett viktigt nav inom Vetenskapsstaden. Det råder mycket stor brist på studentbostäder i Stockholm, tillgång till bostäder för studenter är en förutsättning för universitetens attraktionskraft.

Programarbetet för Albanoområdet, dess disposition och gestaltning, har pågått sedan början av 2007 och fram till sommaren 2010. Dessa förslag byggde på att Värtabanan, som passerar genom området, låg i öppen dager vilket innebar att universitetsbebyggelsen behövde delas upp i mindre och höga bebyggelsefragment. På detta sätt var det inte möjligt att skapa en sammanhängande bebyggelsestruktur och det nya universitets roll som nav i Vetenskapsstaden svår att uppnå.

Stadsbyggnadskontoret har under hösten 2010 utarbetat ett nytt programförslag där en överdäckning av Värtabanan möjliggör en ny disposition av området, med en lägre och sammanhängande bebyggelse. Med denna utgångspunkt kan Nationalstadsparkens särskilda krav på gestaltning tillgodoses så att natur- och kulturvärden respekteras.

Planens syfte

Syftet med programmet är att på ett tidigt stadium identifiera målkonflikter och ange utgångspunkter för bebyggelsestruktur och exploatering samt visa hur befintliga värden kan beaktas och utvecklas.

Tillgången på mark inom Vetenskapsstaden är begränsad, och Albano är den sista utpekade markreserven där universitetet kan expandera. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken utpekas Albano som ett område för framtida utveckling inom högre utbildning och forskning. För att bidra till en mer all-

sidig miljö är det en målsättning från stadens sida att söka integrera flera slags verksamheter i området.

Målsättningen är att skapa en attraktiv, levande och trygg utbildnings- och arbetsmiljö där student- och gästforskarbostäder, service och andra verksamheter bidrar till områdets höga kvalitet och attraktivitet.

Området idag – stadsbild och befintlig bebyggelse

Markanvändningen inom programområdet har sedan början av 1900-talet huvudsakligen innefattat småskalig industri, försäljning, parkerings- och lagerområde. Idag är den mesta bebyggelsen avriven. 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.

Landskapet kring Albano karaktäriseras av öst-västliga dalgångar som begränsas av skogbeksäddade höjder. Dalgångarna utgörs av öppna landskapsstråk som före landhöjningen utgjorts av sjöbotten. Albano ligger i den västra delen av Uggleviksdalgången, där dalstråket mynnar i Brunnsviken. Programområdet är beläget i mötet mellan den forna kungliga jaktparken på Norra Djurgården, öster om Roslagsbanan, och Haga-Brunnsviken gustavianska 1700-tals landskap väster om Roslagsvägen.

Ägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

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.

Gällande plan

Detaljplan för studentbostäder

En detaljplan för cirka 130 studentlägenheter i Albano vann laga kraft i september 2009. Det nu pågående planarbetet innebär att denna detaljplan kommer att behöva ändras.

Detaljplan för Teknikhöjden

År 2002 antog staden en detaljplan för Teknikhöjden i norra Albano med byggrätt för avknopningsföretag från forskarvärden för Stiftelsen Vetenskapsstadens

räkning. Byggrätten har inte utnyttjats och planen bedöms inte längre vara aktuell. Det nu pågående planarbetet innebär att denna detaljplan kommer att behöva ändras.

Detaljplan för teknikhus för Norra Länken

För det sydvästra hörnet av Albanoområdet finns en detaljplan för ett teknikhus för Norra Länken, planen vann laga kraft april 2008. Den ligger intill Värtabanan på mark som ägs av Akademiska Hus. Avsikten i det nu pågående planarbetet är att placera en av universitetets institutionskvarter ovanpå detta teknikhus, och avskilja fastigheterna med en tredimensionell fastighetsbildning.

Kungliga Nationalstadsparken

Albano ligger inom Nationalstadsparken, som är utpekad som riksintresse och dessutom har ett särskilt skydd enligt 4 kap 7 § miljöbalken:

4 kap 7 § Inom en nationalstadspark får ny bebyggelse och nya anläggningar endast komma till stånd och andra åtgärder vidtagas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas.

En del av Nationalstadsparken benämns Vetenskapsstaden. Området fick detta namn redan på 1910-talet och kallas så även i den fördjupade översiktsplanen. Vetenskapsstaden är ett av de sex delområden i parken som pekas ut som mer bebyggda och anlagda områden. Dessa områden avses enligt den fördjupade översiktsplanen *”utgöra sådana zoner inom Nationalstadsparken som kan förändras och kompletteras med ny bebyggelse och anläggningar under förutsättning att detta inte medför skada på det historiska landskapets natur- och kulturvärden. Områdesnamnen ger vägledning om markanvändningens huvudsakliga inriktning inom respektive område.”*

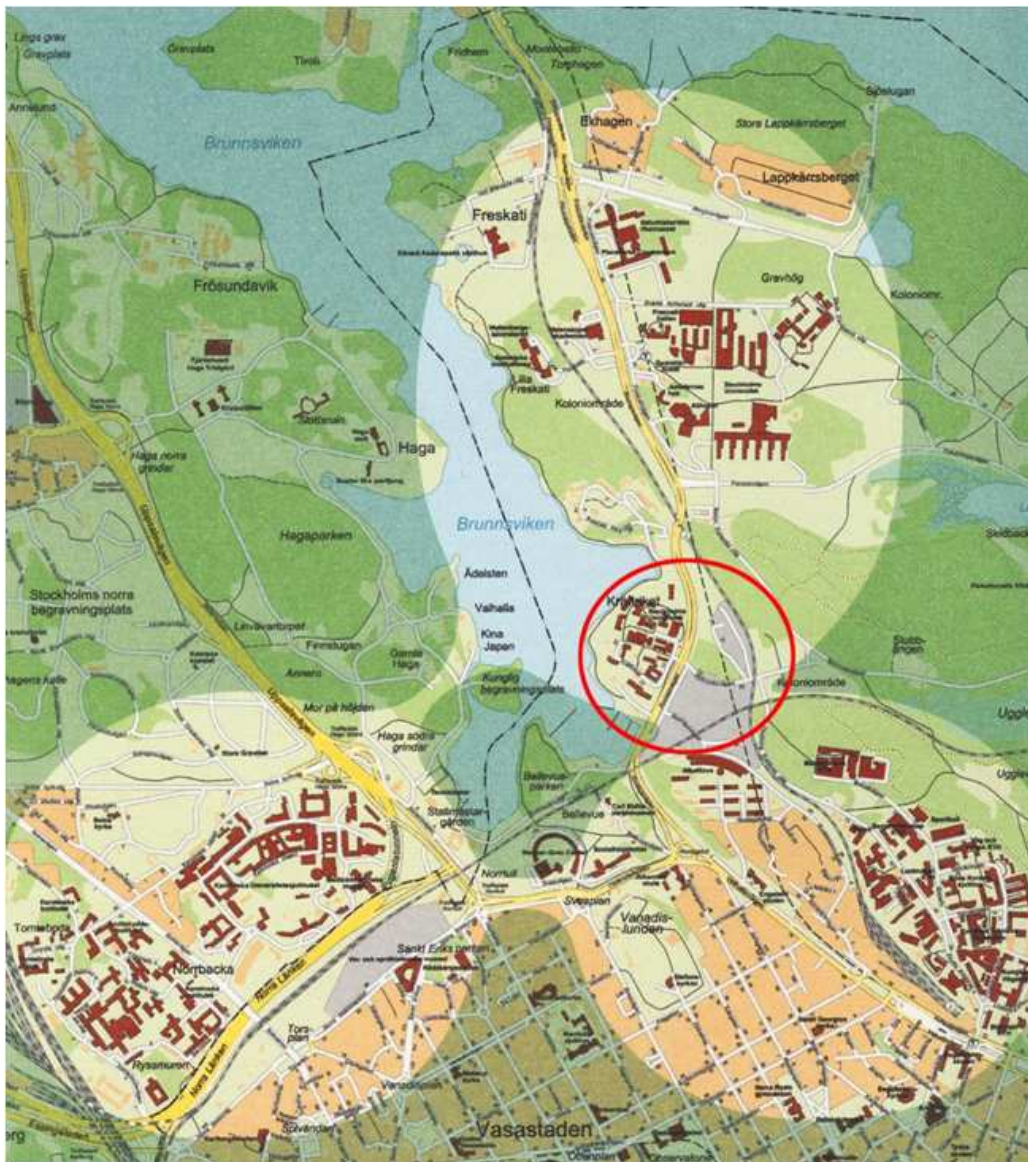
Översiktsplan

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

I Stockholms stads fördjupande översiktsplan för Nationalstadsparken, antagen av kommunfullmäktige den 20 april 2009, beskrivs parkens särskilda värden.

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige ”Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm”. Översiktsplanen har överklagats och har därmed formellt inte vunnit laga kraft.

Angående utvecklingen av Albano bekräftar Översiktsplan 2010 att den inriktning som formuleras i den fördjupade översiktsplanen för området gäller.



Vetenskapsstaden, Albano inringat

Pågående planering i närområdet

För Hagastaden, som omfattar delar inom både Stockholm och Solna stad pågår en omfattande planering. Den nya stadsdelen innehåller cirka 6000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser. Stadsdelen beräknas stå klar 2025. Hagastaden med Karolinska Institutet ingår i Vetenskapsstaden.

Inom Kräftriket finns idag verksamheter som behöver expandera och få mer ändamålsenliga lokaler, ingen planerad utbyggnad finns dock idag inom området.

Stockholms universitets expanderar inom huvudområdet i Frescati. Pågående planarbete avser tillbyggnad av Arrheniuslaboratoriet, för att möjliggöra organisatoriska och lokalmässiga omstruktureringar inom naturvetenskaperna. Projektering pågår även för kårhus och administrationslokaler, planen vann laga kraft oktober 2002. Dessa verksamheter är knutna till Frescati och påverkar inte de behov som finns inom Albano.

Programförslaget

Programområdets markanvändning ska säkra universitetets nuvarande och förväntade framtida behov av nya och ändamålsenliga lokaler samt tillfredsställa en del av Stockholms stora behov av forskar- och studentbostäder. Albano ligger strategiskt placerat mellan Kungliga Tekniska Högskolan, Karolinska Institutet och Stockholms Universitet i Frescati - och har i kraft av sitt läge särskilda förutsättningar att bli ett nav i Vetenskapsstaden.

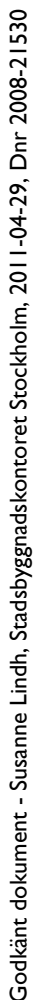
Gång- och cykelflöden genom Vetenskapsstaden har en avgörande betydelse för utvecklingen av områdets offentlighet, där universitetets närvaro i staden betonas.

Bebyggelsen ska gestaltas för att samverka med Nationalstadsparkens topografi och naturmiljövärden så att ekologiska spridningsvägar förstärks och nyskapas. Värtabanan som idag skär genom området i öst-västlig riktning förläggs i en tunnel mellan Roslagsvägen och Roslagsbanan. Marken kan därigenom disponeras effektivt över spårområdet och en låg och tät bebyggelse etableras. Härigenom kan Hagaparkens känsliga landskap skyddas och universitetets lokalprogram säkerställas - och en vision om en sammanhängande universitetsmiljö bli möjligt. Den europeiska universitetstraditionen utgår ifrån den täta och låga bebyggelsen, där universitetskvarteren erbjuder omväxlande och levande stadsrum som till exempel kvarteren vid Observatorielunden i Stockholm. För universitetsverksamheten är det viktigt att skapa mötesplatser genom gemensamma entréer, träff- och knutpunkter. Det ska finnas tydliga huvudentréer där alla passerar naturliga mötesplatser. En sådan planering möjliggör spontana möten och bidrar till en orienterbarhet både interiört och exteriört.

Områdets centrala offentliga rum utgörs främst av det triangulära parkrummet vid Roslagsvägen, som också blir en viktig länk i Nationalstadsparkens gröna rum. Utformningen ska framhäva eklandskapet och tona ned Roslagsvägens karaktär av trafikled. Det nya parkrummet utgör entré till såväl Nationalstadsparken som universitetsområdet. Från entréparken gestaltas tydliga urbana entréer som leder till de viktigaste platserna inom det nya universitetsområdet, AlbaNovatorget och stadsrummet intill stråket mot Frescati.

Det offentliga rummet förstärks med två landmärken. Den resliga lanterninen på Albanoskogen i huvudaxelns mitt och den 70 meter höga kampanilen med studentbostäder i södra Albano. Med sin resliga höjd kommer kampanilen att ingå i stadssiluetten från Söders höjder.

Bebyggelsestrukturens solfjäderform utnyttjar områdets landskapsmässiga potential och möjliggör utblickar från såväl gränderna som byggnaderna. Bebyggelsen planeras utifrån universitetens långsiktiga behov. Albanoområdet gestaltas med en urban bebyggelse som samverkar med landskapets struktur och kulturmiljö och etablerar ekologiska spridningsvägar. En trygg miljö som integrerar verksamheter med anknytning till Vetenskapsstaden och Nationalstadsparken ska erbjudas.



Godkänt dokument - Susanne Lindh, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-04-29, Dnr 2008-21530

Godkänt dokument - Susanne Lindh, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-04-29, Dnr 2008-21530

Godkänt dokument - Susanne Lindh, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-04-29, Dnr 2008-21530

Godkänt dokument - Susanne Lindh, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-04-29, Dnr 2008-21530

Godkänt dokument - Susanne Lindh, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2011-04-29, Dnr 2008-21530

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planstruktur och bebyggelse

Albanoområdet kommer att genomgå stora förändringar de närmaste åren. För att skapa en levande stadsmiljö är det viktigt med täthet och flöden genom området. Blandningen av institutioner och studentbostäder ger underlag för kommersiell service som restauranger och bokhandel liksom lokaler för kultur. Albano har ett strategiskt läge inom Vetenskapsstaden och kan komma att utgöra ett nav mellan KTH, Stockholms Universitet i Frescati och Karolinska Institutet. Ny bebyggelse ska underordna sig Hagaparkens och Brunnsvikens känsliga landskap och infoga sig i topografins huvudlinjer.

Programarbetet bygger på de gemensamma planeringsförutsättningar som tagits fram som underlag för planarbetet. Visionen för det nya universitetsområdet utgår från en europeisk stadsbyggnadstradition med en tät, grön och småskalig urbanitet som framhäver universitetets och kunskapens roll i samhället. Generella, flexibla och robusta lösningar ska prägla områdets gestaltning och de enskilda byggnadernas arkitektur, både utifrån verksamheternas behov och med inriktning på framtida utveckling och förvaltning.

Nationalstadsparken

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken utpekas Albano som ett område för framtida utveckling inom högre utbildning och forskning. För att bidra till en mer allsidig miljö är det en målsättning från stadens sida att söka integrera flera slags verksamheter i området. Med student- och gästforskarbostäder samt närservice kan området få en mer sammansatt och levande karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detta inte skadar Nationalstadsparkens natur- och kulturvärden.

Efter programsamrådet har de faktiska spridningssambanden fastställts genom inventeringar i ett större område, längs Roslagsbanans östra sida och Roslagsvägens västra sida – i syfte att säkra och förstärka dessa. Ekar och eklevande insekter prioriteras inom Nationalstadsparken. Även amfibier ska gynnas.

Trafik

I Stockholms översiktsplan beskrivs att en sammankoppling med gång- och cykelvägnät, mellan de olika områdena inom Vetenskapsstaden samt med innerstaden, är prioriterat. Likaså är det angeläget att skapa attraktiva och tydliga entréer till Nationalstadsparken.

På sikt kommer Albano tillsammans med närliggande institutionsområden att rymma verksamheter för ett stort antal studenter och forskare. Planerna idag är att kollektivtrafiksörja området med buss. Roslagsbanan passerar området och möjligheterna till en ny station inom området bör provas. Överdäckningen över Värtabanan utförs med plats för dubbelspår som möjliggör persontrafik på banan i framtiden, försvarsarbeten för en station inom Albano ingår också i planen. Även möjligheten att i framtiden anlägga en tunnelbanestation inom området ska beak-

tas. Ett nytt system med spårtaxi är alternativ som bör studeras i det fortsatt planarbetet.

I trafikanalysen för Albano redovisas de studier och utredningar som tagits fram som underlag. Roslagsvägens omdaning till en grön aveny med planterad mittremsa, ny belysning och nya ytskikt samt utformningen av det lokala vägnätet ingår i det fortsatta planarbetet. Gångtunnel under Roslagsvägen är knappast en god lösning, varken ur topografisk- eller trygghetsaspekt, och utformningen av plankorsningen mellan Albano och Kräftriket bör utformas på ett tryggt, tilltalande och medvetet sätt.

Att området och samtliga byggnader utförs med god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning är en förutsättning i planarbetet.

Teknisk försörjning

Albano ska bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Energiförbehovet ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik. Behovet av kommunaltekniska anläggningar ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Genomförande

Genomförandefrågorna kommer att regleras i avtal mellan Akademiska Hus, Stockholms stad, Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Trafikverket, SL och andra berörda parter, och hanteras i särskild ordning.

Slutsatser

Stadsbyggnadskontoret menar att utbyggnaden av Albanoområdet följer översiktsplanens strategi för en hållbar och klimatanpassad stadsutveckling. Att utnyttja det välbelägna området för högre utbildning och forskning stämmer väl med den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken. Satsning på undervisning i en stadsdel med blandat innehåll fullföljer intentionerna i stadens översiktsplan, liksom en hög och modern kollektivtrafikstandard och väl utbyggda gång- och cykelvägar till angränsande stadsdelar. Albanoområdet är tänkt att vara ett pilotprojekt vad avser ekologi och energieffektivt byggande, med utgångspunkt från den senaste forskningen inom socialekologisk stadsbyggnad.

När programförslaget presenterades redovisades en planstruktur där de enskilda byggnadernas utformning ännu inte studerats i detalj, dess volymer har dock utgått ifrån det aktuella lokalprogrammet. En bearbetning av förslaget pågår inför det kommande detaljplanesområdet och de preliminära studierna bekräftar de enskilda byggrätternas användbarhet och flexibilitet.

Mot bakgrund av remissförfarandet och de inkomna synpunkterna har kontoret inlett en bearbetningsprocess i syfte att så långt som möjligt tillgodose de krav och önskemål som framförts. Det gäller såväl planstruktur och höjdsättning som karaktären på det offentliga rummet. Det är nödvändigt att säkerställa och förstärka ekologiska spridningssamband. Gröna tak, experimentalträdgårdar och nyplantering av ekar samt etablering av dammar för amfibier liksom en ekodukt

över Roslagsvägen hör till de förslag som ska utredas i det fortsatta planarbetet. Även kulturlandskapets värde ska säkerställas genom en målmedveten placering och dimensionering av bebyggelsen.



Situationsplan, detaljplane förslag

I den återstående planprocessen och förestående detaljplanesamråd är det angeläget att en utvärdering av planstrukturen utgår ifrån ett konkret och realistiskt lokalprogram, förankrad hos beställaren. Först därefter kan slutsatser dras huruvida det råder balans mellan universitetets lokalbehov och andelen studentbostäder.

Förslag till riktlinjer för det fortsatta arbetet

Utifrån programsamrådet har förbättringar och justeringar av planstrukturen gjorts. För att skapa en grönare, öppnare och mer sammanhängande karaktär i stadsdelen har flera åtgärder vidtagits:

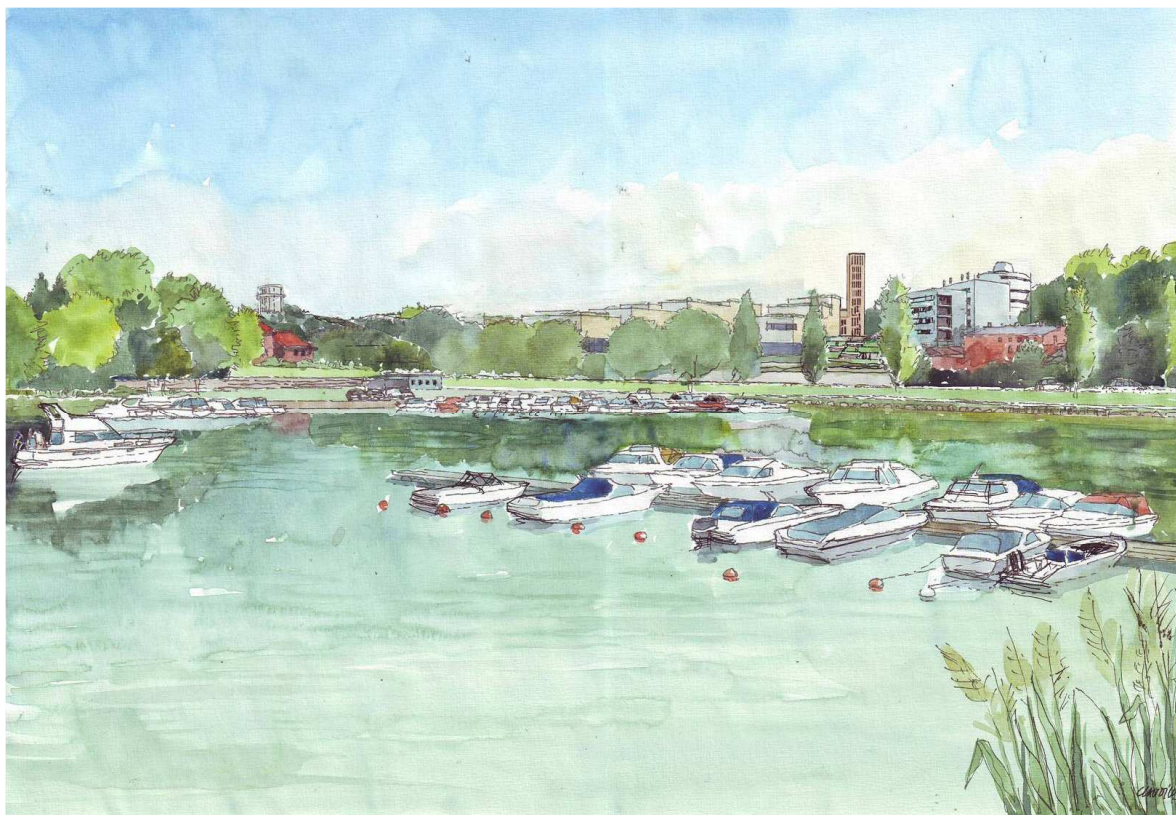


Den nya AlbanoNovaparken, vy från väster enligt detaljplaneförslag

Inom södra Albano har grändernas bredd vidgats för att inrymma planteringar. Mot AlbaNova föreslås att den föreslagna stentrappan utgår och ersätts med en större parkanläggning med generösa gröna terrasser, gräsmattor och träd.

I norra Albano förstärks den gröna karaktären genom att det solfjädersformade bebyggelsemönstret ges en öppnare karaktär, och järnvägsbanken omges av ett grönt bälte som förenar norra och södra Albano med varandra.

Vad beträffar det högre landmärket på Albanoskogen föreslås denna utgå med hänsyn till markens juridiska status som naturmark. I södra Albano föreslås att den högresta kampanilen görs smalare för att bättre anpassas till landskapsbilden.



Vy från Bellevue, detaljplane-förslag

Gällande trafikstrukturen föreslås en sammanhängande gata parallellt med Roslagsbanans banvall, i syfte att avlasta Björnnäsvägen till förmån för kollektivtrafiken genom området. En extra infart till norra Albano från Roslagsvägen föreslås studeras i det kommande arbetet. En vidare avsikt är att framhäva Björnnäsvägens historiska karaktär och förstärka entrén till Nationalstadsparken.

Vad gäller Roslagsvägen anser kontoret att dess utformning behöver studeras vidare för att framhäva en karaktär av grön aveny och på samma gång bibehålla dess trafikkapacitet. Även ett nytt övergångsställe mellan Albanos södra del och Brunnsviken bör studeras.

Projektets ekonomiska konsekvenser måste belysas tydligare liksom ansvarsfördelningen. Det gäller överdäckning av Värtabanan, Roslagsvägens utformning, ekodukt med gång- och cykelväg över Roslagsvägen samt gång- och cykelväg mot Frescati.



Illustrationsplan, landskapsgestaltning, detaljplane förslag

I miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i programhandlingarna, sammanfattas förslag till vidare utredningar:

Detaljerade studier av planförslagets konsekvenser för det historiska landskapets kulturmiljövärden och stadsbilden samt påverkan på naturmiljövärden. Fördjupad riskanalys och uppdaterad bullerutredning. Miljöteknisk markundersökning och kartläggning av magnetfält. Fortsatt utredning kring dagvattenhanteringen och åtgärdsprogram för vatten.



Entrén till det nya universitetsområdet, vy från nordväst, detaljplaneförslag

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning av miljöbedömning

Förslaget innebär en omfattande förändring av ett område som ligger inom Nationalstadsparken. Ur miljösynpunkt finns stora fördelar att omvandla det f.d. industriområdet till ett institutionsområde. Kontoret bedömer ändå att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 §. En miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser behöver därmed göras.

Tidplan

Tidplanen är kritisk eftersom ambitionen är att detaljplanen ska bli klar under 2011. Samråd planeras under sommaren 2011 och beslut om utställning under hösten.