



Handläggare: Lina Wallenius
Tfn +46 08-508 27 258

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgården 1:37 i stadsdelen Östermalm (80 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Fredrik Legeby

Sammanfattning

Exploateringskontoret har markanvisat del av Norra Djurgården 1:37 till AB Abacus bostad. Planförslaget utgör en möjlighet att skapa nya studentbostäder nära Tekniska högskolan i kollektivtrafknära läge.



Planområdet markerat med röd cirkel.

Området föreslås bebyggas med studentbostäder. De initiala skisserna visar ett punkthus med lokaler utmed Ruddammsvägen.

Utgångspunkten för planarbetet är att bostadshuset ska ha hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till platsens förutsättningar. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas inför planens samrådsskede.

Planarbetet ska genomföras med normalt planförfarande utan program då förslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm 2010.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Planområdet har markanvisats för studentbostäder. Det råder brist på studentbostäder i Stockholm. Studentbostäder behövs för att på lång sikt göra stadens lärosäten attraktiva för forskare och studenter. Planområdets närhet till KTH gör platsen väl lämpad och är ett steg på vägen att skapa fler studentbostäder i närheten till campusområdet.

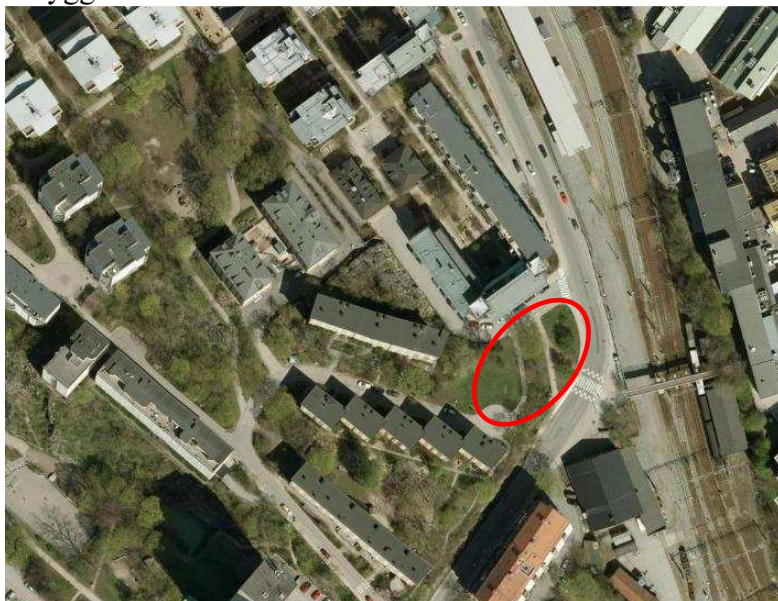
Syfte

Planarbetet syftar till att studera möjligheten att uppföra ett nytt flerbostadshus för ca 80 studentlägenheter på delar av fastigheten Norra Djurgården 1:37, vid Ruddammsvägen.

Plandata

Planområde

Området är beläget på Östermalm, nordöst om Valhallavägen. Området begränsas av Ruddammsvägen, Bigarråvägen, Stickelbärsvägen samt intilliggande bebyggelse. Planområdets storlek är cirka 1500 kvadratmeter.



Planområdet inringat med röd cirkel.

Markägo förhållanden

Fastigheten Norra Djurgården 1:37 ägs av Stockholms stad.

Exploateringsnämnden markanvisade planområdet till AB Abacus bostad den 9 februari 2012.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Området är markerat som innerstadsbebyggelse i översiktsplanen, men gränsar till Vetenskapsstaden. En av stadsutvecklingsstrategierna för hållbar tillväxt är att fortsätta förstärka det centrala Stockholm. En modern vetenskapsstad som tillgodoser utvecklingsbehoven inom högre utbildning och forskning ska skapas.

Byggnadsordningen

Områdets stadsbyggnadskaraktär anges som stenstadens krans.

Detaljplan

Gällande detaljplan, Pl 8341 antagen 1988, anger ändamålet natur. Planens genomförandetid har gått ut.

Pågående planering i området

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om startpromemoria för program för Västra Valhallavägen den 16 augusti 2012. Planområdet för studentbostäder vid Ruddammsvägen ligger inom programmets influensområde. För utvecklingen av KTH finns en idé om en akademisk landsväg som sammanknyter de olika högskoleområdena. Gångbron över Roslagsbanan, som ligger vid planområdet, kan då bli en del av den akademiska landsvägen i framtiden genom att utformas även för busstrafik. Detta påverkar i så fall rubricerat planarbete på Ruddammsvägen.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB, Stockholms innerstad med Djurgården. Området gränsar till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse enligt miljöbalken 4 kap 7 §.

Nuläge

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt.

Angränsande bebyggelse

Det närmaste området består av en blandad bostadsbebyggelse med hus i parkkaraktär. Bebyggelsen är en blandning av äldre vårdbyggnader från 1880-tal, smalhusbyggnader från 1930-talet och nyfunkis från 1990-talet. Studenthuset Nyponet, med sina 20 våningar, dominerar stadsbilden. I övrigt varierar höjderna mellan tre och åtta våningar. Bebyggelsen från 30-talet är grönklassad enligt

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Det innebär att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Området nedanför Valhallavägen är av karaktären stenstad. På motsatt sida om Roslagsbanan ligger KTH:s campusområde. De närmaste byggnaderna är gulklassade. Det innebär att det är bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.

Mark och vegetation

Marken utgörs av en gräsbevuxen slänt. På platsen växer framförallt björk, lönn och pil.

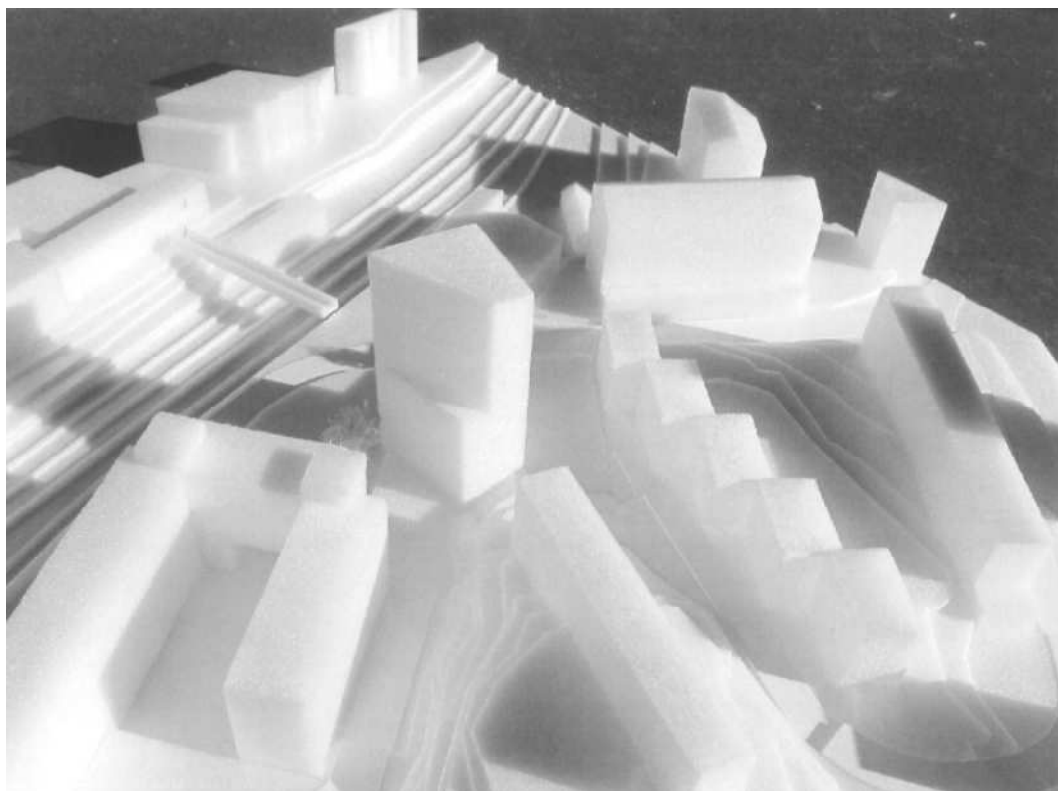
Förslaget

Bebyggelse

Förslaget innebär ny bebyggelse i form av studentbostäder. De initiala skisserna föreslår ett punkthus med lokaler ut mot Ruddammsvägen. Tre skisser över byggnadens volym har tagits fram i tidigt skede. Samtliga skisser utgår från ett punkthus med vertikala vridningar av byggnadskroppen. Bebyggelsens utformning och gestaltning kommer att utredas i planprocessen.



En av de föreslagna skisserna på punkthus, alternativ 1. Byggnaden är placerad i sluttningen.



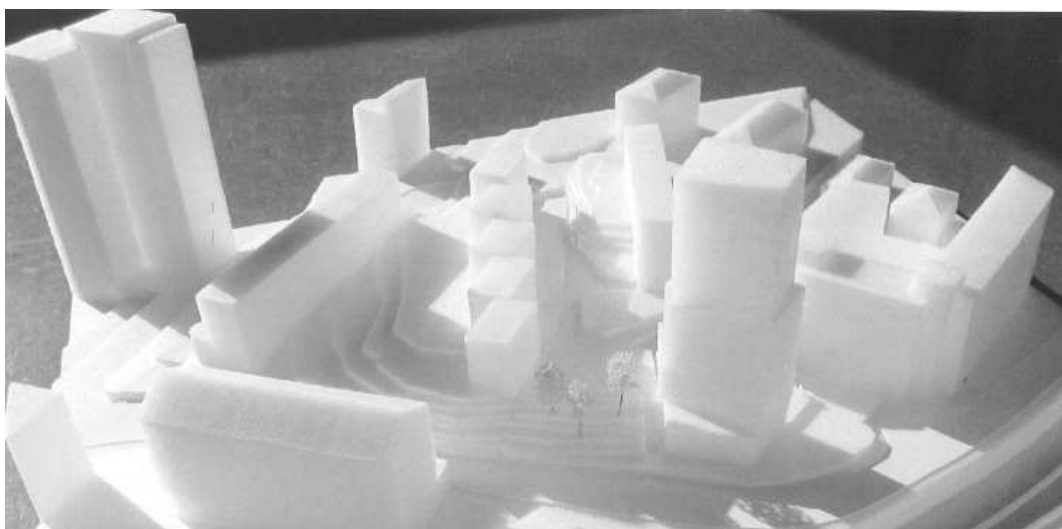
Volymstudie av förslaget från föregående sida, alternativ 1, sett från väster.



Samma förslag, alternativ 1, sett från norr.



Volymstudie av alt 1 sett från öster.



Volymstudie av alternativ 2 sett från öster.



Volymstudie av alternativ 3 sett från öster.

Gator och trafik

Området kan nås från Ruddammsvägen, Bigarråvägen och Stickelbärsvägen. Vilken väg som kommer att blir bebyggelsens huvudangöring beror på utformningen och ska utredas i planarbetet. I den tidiga skissen föreslås angöring från två håll, söder och norr.

Gällande parkeringsnorm för studentbostäder är 0,1 bilparkeringar/lägenhet.

Normen för cykelparkering är 2,0 cykelplatser per lägenhet. Detta motsvarar totalt 8 bilparkeringar för 80 lägenheter. Områdets begränsade storlek ger begränsade möjligheter för nya parkeringar. Parkeringsnormen för bilar föreslås därför frångås. Med tanke på områdets närhet till buss och tunnelbana bör parkeringsbehovet för boende och besökare vara förhållandevis litet.

Buller

Området är utsatt för buller från tågtrafiken på Roslagsbanan och vägtrafiken på Valhallavägen. Bullernivån vid fasad bedöms ligga mellan 50 och 60 dB(A). Bullerproblematiken kommer att studeras närmare i planskedet. Ttekniska lösningar kommer att krävas för att klara riktlinjerna avseende buller för bostäder.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Behovsbedömning ska genomföras i samarbete med Miljöförvaltningen, Stadsmuseet och Brandförsvaret.

Frågor att behandla i fortsatt planarbete

- Gestaltning
- Byggnadshöjd
- Angöring
- Buller

Ekonomi

Planbeställaren ska bekosta planarbetet enligt planavtal och gällande taxa.

Planprocess och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Den beräknade tidsplanen är följande:

Start-PM	22 november 2012
Samråd	kvartal 3 2013
Granskning	kvartal 4 2013
Antagande	kvartal 1 2014



Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det råder idag stor brist på studentbostäder i Stockholm. Studentbostäder behövs för att göra stadens lärosäten attraktiva långsiktigt. Planförslaget utgör en möjlighet att skapa nya studentbostäder nära Tekniska högskolan i kollektivtrafikhöga läge.

Utgångspunkten för planarbetet är att bostadshuset ska ha hög arkitektonisk kvalité och anpassas till platsens förutsättningar. Ett gestaltungsprogram kommer att upprättas inför planens samrådsskede. Den nya bebyggelsens gestaltning kommer att studeras med tanke på antal våningar, byggnadens höjd, förhållande till omgivning, angöring och byggnadens förhållande till gatan.

Antalet parkeringsplatser för bilar föreslås vara lägre än vad parkeringsnormen förespråkar. Med tanke på områdets närhet till buss och tunnelbana bör parkeringsbehovet för boende och besökare vara förhållandevis litet.

SLUT