



Handläggare: Linda Scherdin
Tfn 08-508 273 22

Till
Stadsbyggnadsnämnden

**Ställningstagande inför samråd för planläggning
av kv. Filosofen 2-9 (Lappkärrsberget) i
stadsdelen Norra Djurgården (ca 720
studentlägenheter samt förskola med 7 avd.)**

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och uppdrar åt kontoret att samråda om förslaget.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Malin Olsson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 augusti 2010 att godkänna startpromemoria för planläggning av en komplettering med 650-700 studentlägenheter inom Lappkärrsberget i stadsdelen Norra Djurgården, inom delområdet Vetenskapsstaden i Nationalstadsparken. Fastigheterna Filosofen 2-9 ägs av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB). Förslaget innebär en förtätning inom befintligt bostadsområde, påbyggnad av centrumbyggnaden, ny bebyggelse vid det befintliga parkeringsgaraget samt två portikhus placerade invid Professorsslingan delvis på naturmark.

Sedan startpromemorian har justeringar av planförslaget gjorts och det är med anledning av dessa ändringar som förslaget redovisas för nämnden. Justeringarna har gjorts med hänsyn till bl.a. natur- och kulturmiljön, antikvariska aspekter samt påverkan på Nationalstadsparken. De tidigare förslagna portikhusen har utgått efter avstämning med länsstyrelsen och den gemensamma bedömningen är att de innebär stor negativ påverkan på Nationalstadsparken. Den största förändringen är att befintligt parkeringshus föreslås rivas utan att ersättas av ny parkeringsanläggning.

Bilaga: Parkeringsutredning

Detta föreslås med stöd av en parkeringsutredning som tagits fram, vilken konstaterar att det råder en överkapacitet på parkering i området, dagens regleringsform är gratisparkering samt att det råder bristfällig parkeringsövervakning. Avstämning har gjorts med trafikkontoret som är beredda att göra ett undantag från parkeringsriktlinjerna till förmån för tillskapandet av stort antal studentbostäder samt utifrån vetskapen att det råder ett överskott på parkeringsplatser i området. Trafikkontoret kommer att utreda frågan om att införa avgiftsbeläggning på Bergiusvägen och Professorsslingan för att på så sätt skapa en parkeringssituation som frigör platser som kan användas för de boende.

Att ta bort parkeringsanläggningen utan att ersätta med nya parkeringsplatser har medfört en större frihet i placeringen av ny bebyggelse vilket i sin tur möjliggjort ytterligare studentbostäder samtidigt som exploateringsekonomi underlättas vilket säkrar ett genomförande. Placering och skala på ny bebyggelse har gjorts med hänsyn till områdets kvaliteter och bestämmelserna om Nationalstadsparken. Trots att stor hänsyn tagits har exploateringen ökat och det redovisade förslaget inrymmer fler bostäder än tidigare presenterat i startpromemorian. Det nya förslaget inrymmer ca 720 studentlägenheter. Kontoret bedömer att det justerade förslaget utgör en maximal exploatering inom ramen för riksintresset.

Den samlade bedömningen är att förslaget utgör ett effektivt markutnyttjande med bibehållna kvaliteter, med hänsyn tagen till Nationalstadsparken samtidigt som ett stort tillskott av studentbostäder skapas i direkt anslutning till Stockholms Universitet.

Stadsbyggnadskontoret förslår nämnden att godkänna redovisning och uppdra åt kontoret att samråda om förslaget.

Utlåtande

Bakgrund

Det råder stor brist på studentbostäder i Stockholm. Tillgång till bostäder för studenter är en förutsättning för universitetens attraktionskraft. Lappkärrsberget har ett strategiskt läge med närhet till de olika delområdena inom högre utbildning och forskning, Stockholms Universitet, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet. Lappkärrsberget ligger även inom Vetenskapsstaden vilket är ett delområde inom Kungliga Nationalstadsparken, som är ett riksintresse enligt miljöbalken. Vetenskapsstaden kan utvecklas och förtätas om detta sker samtidigt som landskapets karaktär samt natur- och kulturvärden bevaras.

Studentbostadsområdet Lappkärrsberget ligger norr om Universitet och byggdes ut under den stora expansionsfasen i slutet av 1960-talet med höga ambitioner att skapa ett promenadvänligt område med stort inslag av vegetation med bilfria gångvägar mellan husen. Området inrymmer mestadels lamellhus i 3-4 våningar vilka är grupperade i en meanderform för att skapa en omväxlande miljö med rumsbildningar i olika skalor. Området inrymmer även 8 punkthus i 8 våningar samt en parkeringsanläggning i den nordvästra delen. Lappkärrsberget inrymmer

även två förskolor vilka ombesörjer behovet av förskoleplatser för såväl Lappkärrsområdet som bostadsområdet Ekhagen, väster om Lappkärrsberget.

Lappkärrsberget har god försörjning med kollektivtrafik, området nås med buss samt promenadavstånd från både tunnelbana och pendeltågshållplats. Området är även försörjt med gång- och cykelbanor.



Översiktskarta, nuläge

Tidigare ställningstagande

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 augusti 2010 (§11) att godkänna startpromemoria för planläggning av en komplettering med 650-700 studentbostäder inom Lappkärrsberget i stadsdelen Norra Djurgården. SSSB är fastighetsägare och byggherre. I startpromemorian föreslogs förtätning på ett antal platser mellan de befintliga husen i en struktur som anpassats till det ursprungliga meandermönstret. Utöver detta skulle även prövas att uppföra studentbostäder i portikhus vilka tangerar område som utgör obebyggd mark, parklandskap och naturmiljö, inom Nationalstadsparken.

Förslaget enligt startpromemorian innebär i korthet ca 650-700 nya lägenheter, fördelade på:

- 9 st byggnader om 4 våningar centralt inom området, friliggande eller ihopkopplade med befintliga huskroppar.
- 2 st portikhus i 7 våningar och 2 souterrängvåningar vid områdets entré söderifrån.

- påbyggnad av en huskropp i 1 våning vid centrumtorget till sammanlagt 4 våningar.
- 4-5 punkthus om 8 våningar på eller invid befintligt parkeringshus i nordost.

I det inledande arbetet diskuterades möjligheterna att riva befintligt parkeringshus och ersätta det med nya parkeringsplatser under jord under ny bostadsbebyggelse. Detta är en exploateringsekonomisk faktor vilken inte hade studerats fullständigt vid tillfället för startpromemorian. I det angivna antalet studentlägenheter fanns även i detta skede viss osäkerhet beroende på möjligheterna att bygga på eller invid parkeringsgaraget. Även de förslagna portikhusen var stora osäkerheter i och med att de tagnerar obebyggd mark i Nationalstadsparken. Det redovisade antalet bostäder (ca 650-700) var därmed en optimistisk uppskattning utifrån de antaganden man gjort i tidigt skede.



Skiss från startpromemorian

Förändringar och nya förutsättningar

Sedan startpromemorian har justeringar gjorts med hänsyn till bl.a. natur- och kulturmiljön, antikvariska aspekter samt påverkan på Nationalstadsparken. De tidigare förslagna portikhusen har utgått efter avstämning med länsstyrelsen och den gemensamma bedömningen är att de innebär stor negativ påverkan på Nationalstadsparken. Påbyggnaden av centrumbyggnaden har utgått med anledning av att SSSB bedömt det vara för kostsamt att genomföra i förhållande till det tillskott av bostäder som möjliggörs. Av kulturhistoriska och antikvariska skäl har några av de föreslagna byggnaderna inne i området placerats om.

Den största förändringen är dock att befintligt parkeringshus föreslås rivas utan att ersättas med nya parkeringsplatser. Detta avvägande har gjorts med stöd av en parkeringsutredning som tagits fram. Utredningen konstaterar att det råder en

överkapacitet i området, såväl i garaget som på gatumark, samtidigt som dagens regleringsform är gratisparkering och parkeringsövervakningen är bristfällig.

Avstämning har gjorts med trafikkontoret som är beredda att göra ett undantag från parkeringsriktlinjerna till förmån för tillskapandet av stort antal studentbostäder som det råder stor brist på samt utifrån vetskapen att råder ett överskott på parkeringsplatser i området. Trafikkontoret kommer att utreda frågan om att införa avgiftsbeläggning på Bergiusvägen och Professorsslingan för att på så sätt skapa en parkeringssituation som frigör platser som kan användas för de boende.

Det justerade förslaget innebär i korthet ca 720 nya lägenheter, fördelade på:

- 9 st byggnader om 3-5 våningar centralt inom området, friliggande eller ihopkopplade med befintliga huskroppar
- 4 punkthus om 8-12 våningar på platsen ovan befintligt parkeringshus
- 6 kopplade byggnader (lamellhus) om 5-7 våningar på platsen där parkeringshuset är idag

De två befintliga förskolorna rivs för att ge plats för ny bebyggelse. Dessa ersätts med en ny förskola i tre plan i det nya lamellhuset. Den nya förskolan utformas med en mindre gård mot Lektorsstigen (mot öster) samt med en större gård mot naturmarken (mot väster). Stadsdelsförvaltningen är med i processen om utformning av förskolan och förskolegården och de är inledningsvis positiva till förslaget. Stadsdelen kommer att hyra förskolan av SSSB på samma sätt som de gör idag.

De nya byggnaderna inom området byggs ihop med befintliga hus med en länk som inrymmer hiss vilket då även förbättrar tillgängligheten i de befintliga bostadshusen som idag saknar hiss. De förslagna byggnaderna uppförs anpassade i skala och placering och därmed bibehålls siluetten och vegetationen råder även fortsättningsvis över bebyggelsen vilket är viktigt med hänsyn till att området ligger inom Nationalstadsparken.

Förslaget innebär också att ny bebyggelse prövas i ekbacken ovanför det befintliga parkeringsgaraget och på platsen för den ena befintliga förskolan. Bebyggelsen förslås utgöra punkthus inplacerade i terrängen med en varierad höjd vilka getts minsta möjliga avtryck på mark för att spara så mycket natur som möjligt.

Parkeringsgaraget förslås rivas och ny trappande lamellhusbebyggelse uppförs vilken också inrymmer den nya förskolan, som ersätter de två borttagna. Lamellhuset placeras på ett sätt som värnar och tydliggör det viktiga nord-sydliga visuella dalstråket.

Parkering

En av de bärande grundtankarna med Lappkärrsbergets studentbostadsbebyggelse var trafiksepareringen. De inre delarna i området skulle utformas bilfria med

ostörd kontakt med naturområdet i norr och väster, parkeringsgaraget var en del av denna tanke. Parkeringsgaraget inrymmer ca 256 parkeringsplatser och området inrymmer även fem markparkeringsplatser. Totalt finns 261 parkeringsplatser vilket ger p-tal på 12 parkeringsplatser per 100 studentlägenheter.

Bostäderna i området är avsedda för boende under studie- och forskarperioder och de tillkommande lägenheterna är små, ett rum med pentry. Områdets totala parkeringsbehov bedöms därför vara mindre än ett gängse bostadsområde med fler stora lägenheter. Den framtagna parkeringsutredningen visar att garaget är lågt utnyttjat och en överkapacitet finns på befintliga gator. Det befintliga garaget förslås därför rivas utan att ersättas med ny parkeringsanläggning. I planförslaget tillskapas möjlighet till ytterligare 31 markparkeringsplatser, vilket totalt ger 36 parkeringsplatser inom egen fastighet. Med de tillkommande studentbostäderna och förslagna förändringar för parkeringssituationen ges ett p-tal 1,2 parkeringsplatser per 100 studentlägenheter.

Som referens kan nämnas att i Albano har man arbetat med ett p-tal på 5 parkeringsplatser per 100 studentlägenheter.



Situationsplan, justerat förslag

Påverkan på naturmark och träd

Tillkommande bebyggelse tar delvis oexploaterad kvartersmark i anspråk. Samrådsförslaget medför att 23 träd kommer behöva tas ned. Den ekologiska utredningen som gjorts visar att exploateringen i ekbacken (där den ena förskolan finns idag) berör tre ekar. Nedtagna ekar kommer ersättas med nyplantering av minst tre nya ekar per borttagen ek. Inom området berörs även träd av arten lönn, rönn, björk, kastanj, hägg, poppel och oxel. Ersättningsträd kommer att planteras som kompensation för samtliga borttagna träd. Ett träd som berörs (en poppel)

inrymmer en mistel vilket är en skyddsvärd art vilket kräver en dispensansökan till länsstyrelsen. Då misteln inte är rödlistad (hotad) och kan planteras in på yngre träd i området bedöms detta kunna hanteras i den fortsatta processen.

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Tillgång till studentbostäder är en förutsättning för universitetens attraktionskraft och Lappkärrsberget har ett strategiskt läge i direkt anslutning till Stockholms Universitet och relativt nära Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet. Lappkärrsberget ligger inom Nationalstadsparken och en given utgångspunkt i planarbetet har därför varit att exploateringen inte får komma i konflikt med de bestämmelser som gäller för Nationalstadsparken, som är ett riksintresse.

Placering och skala på ny bebyggelse har gjorts med hänsyn till områdets kvaliteter och bestämmelserna om Nationalstadsparken. Trots att bearbetning gjorts och stor hänsyn tagits till riksintresset har exploateringen ökat och det redovisade förslaget inrymmer fler bostäder än tidigare presenterat i startpromemorian. Kontoret bedömer att planförslaget utgör en maximal exploatering inom ramen för riksintresset.

Att ta bort parkeringsanläggningen utan att ersätta med nya parkeringsplatser har medfört en större frihet i placeringen av ny bebyggelse vilket i sin tur möjliggjort utökning av antalet studentbostäder sedan startpromemorian samtidigt som exploateringsekonomi underlättas vilket säkrar ett genomförande. Med stöd av framtagna parkeringsutredning och den överkapacitet på parkeringsplatser som finns i området får stadsbyggnadskontoret stöd av trafikkontoret i avvägningen att det är mer värdefullt att skapa fler studentbostäder än att bibehålla parkeringsanläggningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de justeringar som gjorts sedan startpromemorian är väl avvägda med hänsyn till natur- och kulturmiljön, antikvariska aspekter och bestämmelserna om Nationalstadsparken. Den samlade bedömningen är att förslaget utgör ett effektivt markutnyttjande med bibehållna kvaliteter med hänsyn tagen till Nationalstadsparken samtidigt som ett stort tillskott av studentbostäder skapas i direkt anslutning till Stockholms Universitet.

Stadsbyggnadskontoret förslår nämnden att godkänner redovisning och uppdrar åt kontoret att samråda om förslaget.