

Handläggare
Therese Rosén
Tel 08-508 09 021**Till**
Östermalms Stadsdelsnämnd
sammanträde 2014-03-13

Förslag på detaljplan för studentbostäder vid Teknik- ringen

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden och -kontoret

Förslag till beslut

1. Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Göran Månsson
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret (SBK) har begärt yttrande från bland andra Stadsdelsnämnden (SDN) med anledning av detaljplaneförslaget för studentbostäder vid Teknikringen. Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder samt institutionslokaler på KTH Campus på ett sätt som bidrar till att göra campus till en attraktiv miljö och utvecklar områdets egen karaktär. Detaljplanen innebär också att de kulturhistoriskt intressanta bostadshusen vid Teknikringen ges ett skydd. Planförslaget innehåller cirka 260 studentlägenheter samt en tillbyggnad av befintliga institutionsbyggnader om cirka 4 750 kvm BTA.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) är positiv till att nya studentbostäder byggs i KTH-området. SDF konstaterar dock att de nya bostadshusen påverkar park- och naturmiljön i området och anser därför att grönkompensation bör komma i fråga.

Förvaltningen har framfört behov av en förskola inom någon av de tre detaljplanerna för studentbostäder i KTH-området som nu är på samråd.

Bakgrund

SBK har begärt yttrande från bland andra SDN med anledning av detaljplaneförslaget för studentbostäder vid Teknikringen. Synpunkter på planförslaget ska vara SBK tillhanda senast den 4 mars 2014. SDN har fått förlängd remisstid. Ärendet behandlats därför med omedelbar justering.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för studentbostäder samt institutionslokaler på KTH Campus på ett sätt som bidrar till att göra campus till en attraktiv miljö och utvecklar områdets egen karaktär. Detaljplanen innebär

också att de kulturhistoriskt intressanta bostadshusen vid Teknikringen ges ett skydd.

Planförslaget innehåller cirka 260 studentlägenheter samt en tillbyggnad av befintliga institutionsbyggnader om cirka 4 750 kvm BTA.

Akademiska Hus Stockholm AB (AHS) vill utveckla KTH-campus genom att planera för fler studentbostäder. De har därför initierat detaljplanearbeten som de avser att driva tillsammans med utvalda byggherrar som ska uppföra och äga studentbostäderna. Denna detaljplan pågår parallellt med utvecklingen av två andra detaljplaneområden som tillsammans innebär att området tillförs cirka 630 nya studentlägenheter och nya institutionslokaler om cirka 13 250 kvm BTA.



Översiktskarta med parallella samrådsplaner markerade i svart, planområdet med röd linje samt placering av studentbostadshus inom campus i rött.

Planområdet består av två delar. Västra delen innehåller studentbostadshus i form av två lamellhus i parkmiljön bakom före detta Röda Korsets sjukhus samt tillbyggnad av Operahögskolan/ Alfvénlaboratoriet med en institutionsbyggnad. Den östra delen innehåller komplettering med studentbostäder vid personalbostäderna från 1940-tal i miljön närmast djurgårdsnaturen och Nationalstadsparken.

Målet är att omvandla den här delen av Teknikringen till en attraktiv del av campusmiljön genom att förtydliga de rumsliga strukturerna samt skapa mer liv och rörelse över dygnet genom att tillföra bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet ligger inom KTH Campus som är en viktig del i vetenskapsstaden tillsammans med bland annat Stockholms Universitet och Karolinska Institutet. Flera projekt pågår just nu som syftar till att stärka Vetenskapsstaden, exempelvis Albano och Hagastaden.

Tre av Översiktsplanen promenadstadens stadsutvecklingsstrategier är appli-

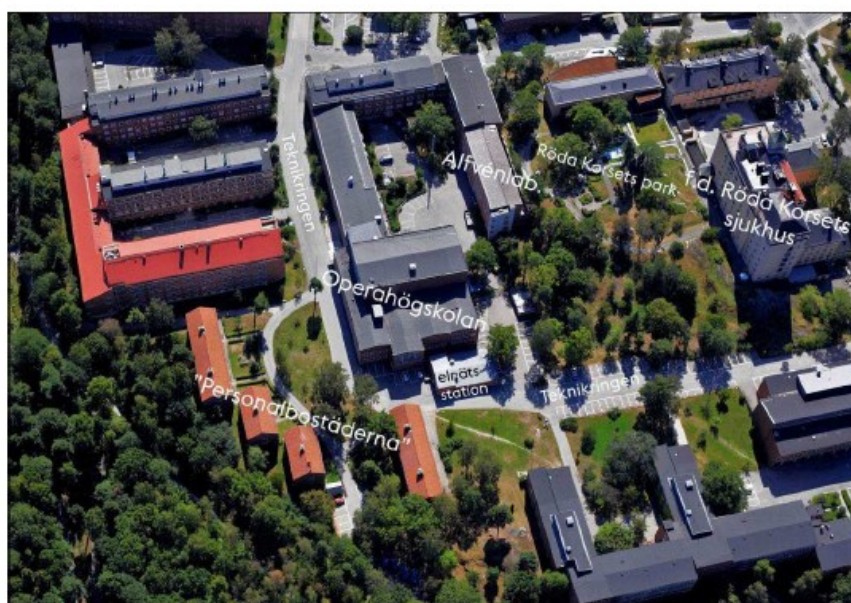
cerbara på området:

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Ett starkt utbildningssystem är ett annat av stadens mål, där är attraktiva campus/utbildningsmiljöer tillsammans med bostadsförsörjningen för studenter är viktiga frågor. Planområdet ligger inom Riksintresseområde för kulturmiljövården. KTH-området tillhör en av riksintressets värdekärnor; institutionsbältet på Norra Djurgården. Planområdet ligger i närhet till Nationalstadsparken som är av riksintresse.

Förutsättningar

Planområdet är en del av den norra delen av "Östra campus" som är starkt präglad av djurgårdslandskapets topografi och vegetation. Bebyggelsen är här inordnad i landskapet. I den västra delen av området ligger Röda Korsets sjukhus med sin parkanläggning, på en hög kulle. Området präglas av mötet mellan två bebyggelse- och landskapstyper; Röda Korsets sjukhus äldre samlade bebyggelse i gul puts som utgör en del av det glesare bebyggda institutionsbältet och KTHs successivt utbyggda tätare institutionsbebyggelse i rött tegel. Längst ut mot Lill-Jansskogen (Nationalstadsparken) ligger de före detta personalbostäderna, två våningar höga flerbostadshus i en planform som öppnar området ut mot naturen.



Flygbild över området, sett norrifrån.

Kulturhistorisk värdefull miljö

En landskaps- och kulturmiljöanalys har tagits fram i syfte att redogöra för de kulturhistoriska och fysiska värdena inom KTH-området samt inom planområdet. Enligt analysen ligger planområdet inom ett av de värdefullaste och därmed känsligaste områdena inom KTH Campus. Röda Korsets kulle och parkanläggning utgör tillsammans med strukturen med fristående byggnadskroppar med gröna stråk det främsta värdet i området.

En aspekt som bedömts som viktig ur landskaps- och kulturmiljö- synpunkt är att ta tillvara den strukturella och arkitektoniska krocken mellan KTH Campus tätare "institution i park"-struktur i rött tegel och Röda Korsets solitära karaktär, med den högresta byggnaden i ljus gul puts omgiven av naturmark och park. Vidare rekommenderar utredningen att områdets ekar och topografi respekteras vid placering av enskilda byggnader så att den hundraåriga gestaltningsprincipen för campus förvaltas, att om naturmark bebyggs bör nya gröna stråk skapas samt att området bör bebyggas med fristående byggnadskroppar i "trädtoppsskala".

Natur

Närmast gatumiljön vid Teknikringen finns hårdgjorda ytor i form av markparkeringar och lastzoner. Vid personalbostäderna samt Röda Korsets park finns naturmark samt gräsmattor med ett flertal stora uppvuxna träd (ek, tall, björk och lönn). Från Teknikringen går en befintlig grusväg i närheten av gränsen till Nationalstadsparken. Vid grusvägen står två ekar i ljus öppen miljö och de har utvecklat breda kronor. Dessa träd bedöms ha goda förutsättningar att bli bredkroniga ekar med mulm som inom några år kommer kunna bli skyddsvärda träd, de står även i anslutning till Nationalstadsparken och har därmed god ekologisk kontakt med andra ekar inom parken. Området står i ekologisk kontakt med Nationalstadsparken men spridningssambanden mellan de olika delarna inom området är idag relativt svagt.

Enligt sociotopkartan för Stockholm ligger planområdet i område med tätbebyggelse där 25-50 % av området utgörs av värdefulla friytor. Planområdet bedöms dock inte ha några höga specifika rekreativa värden.

Gator och trafik

Det finns tre längsgående huvudstråk på KTH Campus. Drottning Kristinas väg; Brinellvägen och Osquars backe (som i förlängningen övergår i Teknikringen). Drottning Kristinas väg är den allmänna gata som försörjer Campus och är utformad som en traditionell gata med kantsten och trottoarer på båda sidor.

Detaljplaneområdet försörjs av lokalgatan Teknikringen. Kvarteret med Operahögskolan och Alfvénlaboratoriet angörs från Teknikringens norra del.

Från området finns två gångstigar ut till Lill-Jansskogen. Vid den nord/sydgående delen av Teknikringen finns idag trottoarer, vid den öst/västgående delen saknas trottoarer och stora delar av gatumiljön består av bilparkeringsplatser.

Störningar och risker

Akademiska Hus bedömer att det idag inte bedrivs någon typ av forskning som kan innebära förhöjd risk för boende inom KTH-området.

Planförslag

Planförslaget omfattar fem stycken nya studentbostadshus med totalt cirka

260 studentlägenheter i form av ettor samt en tillbyggnad av befintliga institutionsbyggnader om cirka 4750 kvm BTA. Kompletteringarna syftar till att finna en balans mellan det nuvarande campus gröna kvaliteter, den planstruktur med övervägande andel fristående hus och det allt mer förtätade stadslandskap som de nya byggnaderna innebär. Ett ökat boende inom området ger också förutsättningar för bättre service och en tryggare och mer befolkad miljö även kvällstid. En högre skala tillförs området, vilket kontoret bedömer att platsen klarar men samspelet mellan höga och lägre delar samt den övervägande delen fristående byggnader är viktigt för platsens karaktär. Nya byggnader anpassas till befintlig bebyggelsestruktur samt terrängförhållanden och hänsyn tas till områdets kontakt till Nationalstadsparken. I förlängningen av Osquars backe finns potential att skapa en tydligare entré till parken, samt stärka den visuella kontakten med Lill-Jansskogen.



Vy norrifrån, nya byggnader markerade i färg. Bild: 2BK arkitekter.

Östra delen

De tre nya bostadsbyggnaderna har punkthusform och är placerade och anpassade i förhållande till de befintliga bostadshusen och institutionerna. Två av punkthusen förstärker Teknikringens sträckning och riktning. Plats lämnas för en tydlig kontakt med djurgårdsnaturen och en möjlig entré i förlängningen av Osquars backe till Nationalstadsparken. Sammanlagt innehåller denna del av planområdet cirka 130 lägenheter.

Huset som placeras i förlängningen av Osquars backe, invid Teknikringen, är åtta våningar högt och bildar tillsammans med parken/platsbildningen en avslutning av Campusmiljön och förmedlar kontakten med en viktig entré till Nationalstadsparken. Öster om Väg och vattens institutionsbyggnad placeras ytterligare två punkthus. Det som står närmast Teknikringen är åtta våningar och placeras i liv med befintligt bostadshus. Denna byggnad utgör fondbyggnad från Brinellvägen. Det sista är sex våningar och placeras i förlängningen av det befintliga bostadshuset, ut mot naturmarken.

Västra delen

I norrslutningen invid den anlagda delen av Röda Korsets park föreslås två lamellhus med studentbostäder, i tio respektive sex våningar. Lamellerna ligger inskjutna i terrängen, i nord-sydlig riktning, ihopbundna med murar som skapar en inre gårdsmiljö. Norr om Alfvénlaboratoriet och öster om Opera-

högskolan föreslås en ny generell kontors-/institutionsbyggnad i sex våningar samt en indragen sjunde våning. Den kopplas till de befintliga husen och sluter kvarteret. Det mindre huset ut mot Teknikringen och torget inhyser en lokal och den upp mot parken ett trädgårdsförråd alternativt cykelförråd. Samtliga bostadsentréer ligger samlade på gårdarna, men byggnaderna öppnar upp sig utåt med stora fönster och i bottenvåningen ut mot Teknikringen placeras soprum och tvättstugor.

Park och platsbildningar

Den gröna karaktären på KTH Campus stärks i de hårdgjorda gränderna med nya träd, häckar och planteringsytor. Ett flertal större träd, främst ek, tall och björk, har stort ekologiskt värde och karaktärsvärde för området och ges därför skydd genom planbestämmelse. Markgestaltningen mellan den anlagda delen av Röda Korsets park och de föreslagna byggnaderna kommer att särskilt studeras efter samrådet. KTHs institutionsbälte utgör en värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Den landskaps- och kulturmiljöanalys som tagits fram har identifierat ett antal värden som definierar stadslandskapet, campus och byggnaderna. Dessa värden har delvis varit vägledande för gestaltningen av de nya byggnaderna och regleras i plankartan, i vissa fall med hänvisning till de gestaltungsprinciper som nämns nedan.

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse

Östra delen

De nya husen ansluter till områdets tegeltradition med röda tegelfasader. Det är viktigt för att byggnaderna ska ansluta till områdets karaktär och säkerställs genom en planbestämmelse.

Västra delen av planområdet

Muren och de mindre huskropparna som är infogade i muren är grunden i gestaltungs-konceptet och det som förmedlar en mänsklig skala i förhållande till de höga huvuddelarna. Därför är det av stor vikt att huvudbyggnader och murar uppförs som en helhet. Studentbostadshusen och murarna utförs med tegel som skiftar i varma grå och sandgula toner med mycket karaktär i ytan. Taken utförs av släta taktegelpannor i samma kulör som fasaderna, för att hålla ihop gestaltningen av byggnaderna, eller alternativt ett falsat plåttak.

Tillbyggnaden till Operahögskolan/Alfvénlab fasader utförs i tegel med en enkel och regelbunden fönstersättning med stora glasytor, inspirerad av de äldre byggnaderna inom Campusområdet.

Gator och trafik

Detaljplaneområdet försörjs av lokalgatan Teknikringen. Akademiska Hus avser att utforma del av Teknikringens gaturum som "shared space", det vill säga en yta som spänner mellan fasaderna utan avskild körbana med kantsten. Angöringsvägen till de befintliga bostadshusen (personalbostäderna) smalnas av och justeras i läge i södra delen för att runda det nya huset. Vid tillbyggnaden av Operahögskolan och Alfvénlaboriet ersätts inlastningsgatan in till gården av en bred passage under huset in på gården framför Alfvénlaboriet. Därmed kan lastning till Operahögskolan ske under tak.

Punkthuset längst norrut angörs från den väg som idag sträcker sig nord öst om planområdet. I övrigt angörs alla nya bostadshus från Teknikringen.

Parkering

En utredning från Tyréns visar att nuvarande beläggning på parkeringsplatserna på KTH under dagtid är 62-65%. De nu pågående planerna för nybyggnad inom området kommer att minska antalet markparkeringsplatser men medför ett tillskott i garage om cirka 200 platser. Det medför att med samma parkeringstryck som idag kommer beläggningen att öka till mellan 70-77%. Akademiska Hus uppskattar det tillkommande behovet av bilparkering för studentbostäderna som mycket lågt. Med tanke på den goda tillgången till parkeringsplatser i närområdet anser SBK att parkeringstalet för studentbostäderna ska vara 0 men att cykelparkeringsnormen för cyklar, 2,0 skall uppfyllas. Akademiska Hus avser att arbeta för en långsiktig parkeringsstrategi där exempel på åtgärder är koncentration av bilparkering, ökning av parkeringsavgifter och bättre service för cyklister.

Tillgänglighet

Samtliga nya studentlägenheter är tillgängliga med hiss från entréplanet. Alla nya entréer är tillgängliga och har angöringsplats för bil mindre än 25 meter från entrén, de flesta klarar 10 meter till angöring.

Offentlig service

En dialog med SDF angående behov av förskoleplatser inom området har startats. Detta kommer att utredas vidare.

Konsekvenser

SBK bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras.

Naturmiljö och rekreation

Den naturmiljö och konsekvensanalys som tagits fram bedömer att bebyggelseförslagen innebär måttliga konsekvenser för såväl natur- som rekreationsvärden. I norra delen av planområdet har punkthusets placering anpassats så att de två bredkroniga ekarna direkt utanför planområdet samt en tillväxtek sparas. Solstudier har gjorts och dessa visar att ekarna fortsättningsvis kommer att vara solbelysta stora delar av dagen. Övriga punkthus i denna del av planområdet innebär att ytterligare några träd av lokal betydelse kommer att tas bort. Den nya institutionsbyggnaden samt de två studentbostadshusen i områdets västra del innebär att en tillväxtek samt cirka två till tre tillväxtekar av lokal betydelse försvinner. De två efterträdare som står inom Teknikringen samt flera träd av lokal betydelse kommer att bevaras. Fälthinventeringen visade att bevarandevärdena här är relativt låga.

Sammantaget innebär dock placeringen av bebyggelsen inom planområdet att den ekologiska kontakten och spridningen av arter mellan teknikringens naturmiljöer och Nationalstadsparkens i norr försämras avsevärt, men eftersom bevarandevärdena bedöms vara förhållandevis låga, blir konsekvenserna små

till måttliga. Ur rekreationssynpunkt innebär bebyggelseförslagen inga direkt negativa konsekvenser.

Störningar och risker

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas och aktuella riktvärden för buller innehålls.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljöavdelningen Norra Innerstaden som är gemensam för Kungsholmens, Norrmalms och Östermalms SDF.

Förvaltningens synpunkter

SDF är positiv till att nya studentbostäder byggs i KTH-området. SDF konstaterar dock att de nya bostadshusen påverkar park- och naturmiljön i området och anser därför att grönkompensation bör beaktas. SDF ser positivt på att de kulturhistoriskt intressanta bostadshusen ges ett skydd, men vill samtidigt uttrycka viss oro för hur de föreslagna punkthusen kommer att påverka det östra områdets karaktär. Enligt förvaltningen är det angeläget att det fortsatta planarbetet närmare analyserar punkthusens placering och volymer, särskilt det östra huset i förlängningen av Osquars backe.

SDF har framfört behov av en förskola inom någon av de tre detaljplanerna för studentbostäder i KTH-området som nu är på samråd. Frågan utreds efter tillsammans med SBK, Exploateringskontoret och aktuella byggherrar och markägare. SDF ser ett behov av en förskola på minst fyra avdelningar med tillgång till ändamålsenlig förskolegård.

Bilagor

Samrådshandlingarna bilaga 1-13