

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

Förslag på detaljplan för studentbostäder vid Drottning Kristinas väg

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden och -kontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Göran Månsson
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret (SBK) har begärt yttrande från Stadsdelsnämnden (SDN) med anledning av detaljplaneförslaget för studentbostäder vid Drottning Kristinas väg. Planen syftar till att skapa byggrätter för två nya studentbostadshus (ca 98 lägenheter), samt en ny institutionsbyggnad (ca 8 500 m²) med utrymme för skol- och centrumverksamhet i bottenvåningarna. Planen syftar även till att ge juridiskt skydd åt naturområde med höga ekologiska och rekreativa värden.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) är positiv till att nya studentbostäder byggs i KTH-området. SDF ser dock gärna att det fortsatta planarbetet prövar bebyggelse som i högre grad placeras på befintlig parkeringsyta, så att parken med de uppvuxna träden värnas. SDF har framfört behov av en förskola inom någon av de tre detaljplanerna för studentbostäder i KTH-området som nu är på samråd.

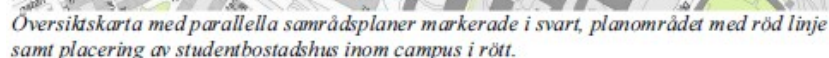
Bakgrund

SBK har begärt yttrande från SDN med anledning av detaljplaneförslaget för studentbostäder vid Drottning Kristinas väg. Synpunkter på planförslaget ska vara SBK tillhanda senast 4 mars 2014. SDN har fått förlängd remisstid. Ärendet behandlas därför med omedelbar justering.

Ärendet

Planen syftar till att skapa byggrätter för två nya studentbostadshus (ca 98 lägenheter), samt en ny institutionsbyggnad (ca 8500 m²) med utrymme för skol- och centrumverksamhet i bottenvåningarna. Planen syftar även till att ge juridiskt skydd åt naturområde med höga ekologiska och rekreativa värden.

Akademiska Hus Stockholm AB (AHS) vill utveckla KTH-campus genom att planera för fler studentbostäder. De har därför initierat detaljplanarbeten 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.



Planområdet ligger inom KTH Campus som är en viktig del i Vetenskapsstaden tillsammans med bland annat Stockholms universitet och Karolinska institutet. Tre av Översiktsplanen Promenadstadens stadsutvecklingsstrategier är applicerbara på området:

- Ett starkt utbildningssystem är ett annat av stadens mål, där är attraktiva campus/utbildningsmiljöer tillsammans med bostadsförsörjningen för studenter viktiga frågor. Planområdet ligger inom Riksintresseområde för kulturmiljövården och i närhet av Nationalstadsparken som är av Riksintresse.

Planområdet är del av det karaktärsområde som i landskaps- och kulturmiljö-

analysen beskrivs som östra campus, norra delen, men ligger angränsande till karaktärsområdet Triangelparken. Området Triangelparken utgörs av Drottning Kristinas väg och omgivande natur och bebyggelse medan området Östra campus, norra delen präglas av parklikt vårdad naturmark med fristående byggnader. Norra Djurgårdens vegetation syns som fonder bakom och mellan byggnadskropparna i siktlinjer mot öster. Bebyggelsen på höjden längs Drottning Kristinas väg är generellt högre, men håller sig i jämnhöjd med ekarnas trädtoppar.



Planområdet ungefärligt markerat med röd, streckad linje.

Kulturhistoriskt 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.

Landskap och bebyggelse

I den östra delen av planområdet finns sparad sprickdalsnatur vilken är typisk för Djurgården. Den sparade naturen vittnar om ett landskapsarkitektoniskt och stadsplanemässigt förhållningssätt vid inplacering av ny bebyggelse som är typisk för KTH området. Inom KTH är de flesta byggnader terränganpassade. Sprickdalslandskapet, utgör själva grundstrukturen, vägarna följer dalarna och bebyggelsen är placerad längs terrängens höjder och "fronter" i öst och väst, men återkommer även som sparade element på flera platser inom campus. Att bygga vidare på denna tradition genom anpassning till och förstärkning av djurgårdsnaturens karaktär är av stor vikt.

Inom planområdet finns idag en mindre experimenthall uppförd i gult tegel och i 1 våning. Den är gulklassad av stadsmuseet och avses rivas till förmån för ny institutionsbyggnad. I nära angränsning till planområdet ligger institutionen för lantmäteri. Byggnaden består av två huskroppar, i rött tegel, som är sammanbyggda kring en v-formad gårdsbildning. Väster om Drottning Kristinas väg samt norr om planområdet finns byggnader i gul puts och gult tegel, bl.a. två byggnader i gult tegel där KIMAB är inrymda. Byggnaderna, som är

i 2 respektive 3 våningar, är uppförda 1946 respektive 1958.

Natur

Planområdet är i naturmiljöanalysen uppdelat i två områden; område 1, närmast Drottning Kristinas väg, och område 2 som utgörs av den sparade naturmarken. Naturmiljöanalysen bedömer att det i område 1 inte behövs någon speciell naturhänsyn utöver att så långt som möjligt ta till vara befintliga träd som bostadsnära natur. Område 2 bör inte bebyggas då det har naturvärden knutna till örtrik vegetation, solvarma hållar, ekmiljö med enstaka hålträd och flera ekar som inom några decennier kommer utvecklas till skyddsvärda träd.

Rekreation och friluftsliv

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 mer än gångförbindelsen som går i kanten av ekbacken.

Parkering

Parkering för trafik till området kan idag ske på de två parkeringsplatser som utgör del av planområdet. De erbjuder ca 57 platser. Den parkeringsutredning som tagits fram visar dock att parkeringarna endast är belagd till 4 respektive 69 %. Totalt sett är nuvarande beläggning på parkeringsplatserna på KTH under dagtid är 62-65%.

Störningar och risker

Akademiska Hus bedömer att det idag inte bedrivs någon typ av verksamhet som kan innebära förhöjd risk för boende inom KTH-området. Enligt Akademiska Hus transporteras farligt gods främst enligt nedan:

- Bränsle längs Brinellvägen till motorforskning vid Maskinteknik (byggnad 43:38)
- Gasleveranser:
 - längs Teknikringen till Kemi (byggnad 43:17-19)
 - längs Brinellvägen till Bergs (byggnad 43:35)
 - Till Maskinteknik (byggnad 43:38)
- Kemikaler längs Teknikringen till Kemi (byggnad 43:17-19)

Drottning Kristinas väg används allmänt som smitväg och där passerar dagligen diverse tung trafik. Det levereras även tunga leveranser till cellulosa-forskningen som bedrivs vid Innventia (byggnad 93:1).

Planförslag

Planförslaget innebär att en ny institutionsbyggnad med underjordiskt garage i 4 våningar (med sammanlagt 200 parkeringsplatser) samt två studentbostadshus om totalt 98 lägenheter föreslås uppföras. I anslutning till den nya bebyggelsen föreslås även nya gemensamma uterum så som platsbildningar och gård. För att bidra till att KTH blir en levande, variationsrik Campusmiljö, har alla tre byggnader lokaler för verksamheter i bottenplan. Studentbostäderna är placerade på befintliga parkeringsplatser och, till viss del, befintlig grönyta. Där institutionsbyggnaden föreslås finns idag en, vilken avses

rivas.



Till vänster syns institutionsbyggnaden, studentbostäderna till höger i bilden. Bild: Utopia

Landskapet och de gemensamma uterummen

Mot Drottning Kristinas väg blir naturmarken gradvis mer ordnad och urban och mötet med vägen föreslås ske genom ett trädorg med skogskänsla.

Studentbostädernas gård samlas runt en skålad gräsyta där en formation av hållar och stenblock bildar mötesplats. Ett glest trädgalleri av björkar filtrerar rörelsen mellan bostadsgård och befintliga byggnader.

Institutionsbyggnaden

Den nya institutionen har placerats i branten mellan Drottning Kristinas väg och baksidan på hus 43:35; Bergs, vilket förutsätter en rivning av hus 94:2, en mindre experimenthall. Byggnaden placeras så att dess södra fasad tillsammans med Bergs lågdel formar ett kilformat parkrum mellan sig och Lantmäteri och det föreslagna studentbostadskomplexet uppe vid Drottning Kristinas väg.

Byggnaden är uppdelad i tre delar: två rektangulära, massiva byggnadskroppar på ömse sidor om en något högre glasad volym i husets mitt. Huset är i fem våningar över Drottning Kristinas väg, men följer slänten och trappas ned en våning i öster, mot Bergs och Brinellvägen. Under mark redovisas fyra parkeringsvåningar, med infart från KIMAB:s baksida. Huvudentrén till den nya institutions- byggnaden ligger i den glasade mittdelen, vid en hårdgjord entré- plats i parken på byggnadens sydöstra sida.

Studentbostäderna

Byggnaderna består av en komposition av en högre volym utskjuten mot Drottning Kristinas väg, samt en lägre lamell placerad i väst-östlig riktning i det befintliga naturstråket. Studentbostadshusen föreslås kläs i korrigerad plåt i guld och silver kulör Projektet består av traditionella studentbostäder, 1 rok, på 25 m² samt ett antal så kallade kompiskontrakt på 40 m². Kompiskontrakten är en form av ”dubletter”, en boendeform där en bostad delas av två personer. Flertalet av dessa dubletter har även balkong.

Entréplanet mot Drottning Kristinas väg och entréplatsen består av publika lokaler, trapphusentréer och studierum. Mot gården placeras cykelförråd samt

ytor för fastighetsskötare.

Gestaltningmässiga förhållningssätt till de befintliga naturvärdena och värdekärnan i riksintresset

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 vad gäller bebyggelse i plankartan, i vissa fall med hänvisning till de gestaltungsprinciper som nämns nedan.

Gestaltungsprinciper för ny bebyggelse och landskap

Terränganpassning är särskilt viktig i områdets naturdel. För att både bibehålla och tillgängliggöra det värdefulla naturområdet föreslås trappor i form av lättare metallkonstruktioner som lyfter sig ovan mark och endast behöver förankringspunkter. Ingen sprängning får göras inom naturdelen då området har högt naturvärde.

Växt- och materialval

Det finns inom KTH en tradition av att spara naturmark mellan byggnader som samt att använda träd som rumsskapande element i gatumiljön. För att skapa en fortsättning på och förstärkning av det gröna stråk som löper från Nationalstadsparken in i planområdet föreslås den yta som idag är asfalterad planteras med träd ända fram till Drottning Kristinas väg. Ett ytterligare grönt stråk utgörs i förslaget av träd planterade på studentbostädernas gård.

Entréplatserna framför institutionsbyggnaden och studentbostäderna bör ha ett mer formellt uttryck. Här införs ett nytt markmaterial, betong, som inte tidigare använts på KTH.

Takutformning och höjder

Båda byggnaderna har tak med flera olika lutningar och därmed varierande höjder Syftet med denna utformning är att skapa en lätthet och lekfullhet i gestaltningen.

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 området och är utformad som en traditionell gata med kantsten och trottoarer på båda sidor.

Kollektivtrafik

KTH Campus och främst de södra delarna har god tillgång på kollektivtrafik, med närhet till Roslagsbanan, tunnelbana och stombussar.

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 ca 200 platser. Det medför att med samma parkeringstryck som idag kommer beläggningen att öka till mellan 70-77% beroende på p-norm för studentbostäder. 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 cyklisterna.

Tillgänglighet

Samtliga nya studentlägenheter är tillgängliga med hiss från entréplanet. Angöring sker från Drottning Kristinas väg, knappt 10 meter från hiss i högdelen och drygt 20 meter till hiss i lågdelen. Institutionsbyggnaden inklusive underjordiskt garage är tillgängligt med hiss. Byggnaden nås både från Drottning Kristinas väg, där det dock finns en trappa, och från entrétorget på byggnadens södra sida där entrén ligger i marknivå.

Offentlig service

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

Konsekvenser

SBK bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö och rekreation

Den naturmiljö och konsekvensanalys som tagits fram är bedömer att delområdets viktigaste ekologiska betydelse är att det utgör en del av spridningssambandet till Nationalstadsparkens ek- och ädellövträdsmiljöer och därmed stödjer kontakten till ekbacken i centrala delen av området. Föreslagna studentbostadshus innebär att cirka två till tre tillväxtekar av lokal betydelse försvinner. Husens har placerats så att så många träd som möjligt inom området ska kunna bevaras. Placeringen av en ny institutionsbyggnad innebär att det enda hålträd (s.k. skyddsvärd ek enligt Länsstyrelsen bedömning) som finns i denna del av KTH, kommer att tas bort. Ytterligare tre tillväxtekar med potential att bli skyddsvärda försvinner och det spridningssamband som vegetationen nedanför kuberna utgör idag (nord-sydlig riktning) försvagas kraftigt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planområdet ingår i avrinningsområdet till Uggleviken som är en ca 12 ha stor fuktlövskog. Området anses som en av Stockholms mest värdefulla våtmarker med stora naturvärden ett rikt fågelliv Byggherren får inte genom val

av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Material som koppartak och galvaniserat material leder också till förorenings- spridning varför dessa inte bör användas.

Riksintresse för kulturmiljövården samt Nationalstadsparken

En fortsättning av landskaps- och kulturmiljöutredningen som även redovisar förslagens påverkan på kulturmiljö och riksintressen kommer att tas fram i det fortsatta arbetet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär en förändring av platsen vad gäller gaturummets struktur och bredd, bebyggelsens skala (höjd och volym) samt fasad- och takmaterial. Studentbostäderna och institutionsbyggnaden medför en förtätning av Drottning Kristinas gaturum och ett avbrott mot lantmäteriet och KIMABS indragna fasader med förgårdsmark, genom att studentbostadens högdelen går längre fram mot gatan. Studentbostädernas högdelen mäter 9 våningar vilket avviker mot den skala som, med som mest 5 våningar, råder idag. Högdelen är bitvis högre än delar av Röda korsets byggnad. Den studie av vyer som SBK genomfört visar att de föreslagna byggnaderna inte syns från flertalet av de studerade platserna men att de påverkar vyerna från Ugglevikskällan och pelousen i Haga (det senare gäller enbart studentbostädernas högdelen).

Störningar och risker

Den bullerutredning som tagits fram visar att de planerade bostadshusen utsätts för relativt höga bullernivåer från trafiken på Drottning Kristinas väg. Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna. Samtliga lägenheter får högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, Avstegsfall B. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och en större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Ljudkvalitetsindex för projektet är 1,7. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas.

Solstudier

Solstudien visar att utrymmet mellan studentbostäderna och institutionsbyggnaden kommer att skuggas framförallt under vår och höst. Skuggan har en negativ inverkan på de ekar som finns i området och som behöver sol för att kunna utvecklas. Den mest värdefulla delen av naturområdet ligger dock österut, närmast Brinellvägen, och påverkas inte nämnvärt av skuggan från de tillkommande byggnaderna.

Planområdets nordvästra del med föreslaget entrétorg och trädorg får eftermiddagssol under stora delar av året och kvällssol under sommaren. Gården vid studentbostäderna har goda ljusförhållanden morgon och lunch hela året, men skuggas under kvällstid.

Tidsplan

Samråd 21 januari till 4 mars 2014

Utställning kvartal 3 2014

Antagande kvartal 4 2014

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 tillämpas. Den nya bebyggelsen innebär att gröna ytor tas i anspråk och att ett antal träd tas ner. SDF ser dock möjligheten att spara mer av de gröna ytorna än vad planförslaget anger. SDF ser därför gärna att det fortsatta planarbetet prövar bebyggelse som i högre grad placeras på befintlig parkeringsyta, så att parken med de uppvuxna träden värnas.

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 1-3