



Koki Hjelmström
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 263 18
koki.hjelmstrom@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-01-20

Programsamråd Albano området (Norra Djurgården 2:2 mm). Svar på remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Albano på Norra Djurgården, S-Dp 2008-21530-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och student- och forskarbostäder inom Albano, beläget norr om Roslagstull i Nationalstadsparken. Remissen ska besvaras senast den 2011-01-20.

Exploateringskontoret har sammanlagt markanvisat c:a 400 student- och forskarlägenheter i området. Akademiska hus vill uppföra c:a 150 000 kvm universitetslokaler för att tillfredställa universitetens stora behov av lokaler. Statens fastighetsverk, SL och Trafikverket äger även mark inom området. 800 studentlägenheter föreslås i programmet (drygt 30 000 kvm).



Stadsbyggnadskontoret startade 2002 med planarbetet. Exploateringskontorets engagemang i projektet har pågått sedan 2003.

Albano är tänkt att bli navet i Vetenskapsstaden när Stockholms olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur. Området har ett strategiskt läge mellan KTH, Stockholms universitet i Frescati och KI.

Värtabanan som löper genom området föreslås i programmet att intunnas. Tanken är att om man bygger in banan så skapas förutsättningar för att omvandla Albano från ett industrilandskap till ett sammanhängande, levande och attraktivt universitetsområde. Vidare föreslås nya gång- och cykelvägar utanför området för att knyta samman olika punkter.

Kontoret är positivt till att utveckla Albano till ett välfungerande campusområde med vad det innebär av högskolebyggnader, forskar- och studentbostäder och olika former av service.

Kontoret anser dock att de ekonomiska konsekvenserna och ansvarsfördelningen mellan markägarna måste klargöras. Planarbetet bör inte tas vidare innan de ekonomiska konsekvenserna mellan berörda markägare inom området har klargjorts i avtal.

År 2020 förväntas det nya universitetsområdet stå färdigt.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler och student- och forskarbostäder inom Albano. Remissen ska besvaras senast den 2011-01-20.

Exploateringskontoret beslutade 2009-05-14 att anvisa mark inom området Teknikhöjden i norra delen av Albano samt en utökning av en tidigare markanvisning i södra delen av Albano till AB Svenska Bostäder för student- och forskarbostäder.

Marken för student- och forskarbostäderna avses upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002.

Albano är beläget norr om Roslagstull i Kungliga Nationalstadsparken. Området begränsas av Roslagsvägen i väster, Albanova i söder och Roslagsbanan i öster.

Från att tidigare ha varit ett småindustriområde föreslås det omvandlas till ett campusområde med universitets- och högskolebebyggelse samt med student- och forskarbostäder. Stockholms Universitet har länge fört diskussioner med den huvudsakliga markägaren inom Albano, Akademiska Hus, om sitt behov av större lokaler. Området är till största delen idag avröjt.



Programområdet med Albano och tillhörande Teknikhöjden

Tidigare beslut

ExplN 2009-12-17: Remissvar till Näringsdepartementet angående eventuella spårbilar på området.

ExplN 2009-05-14: Markanvisning inom teknikhöjden samt en utökning av markanvisning i södra delen.

SBN 2009-02-10: Godkännande av start-Pm för ett nytt planprogram för Albano där även den norra delen togs med.

ExplN 2008-06-12: Köp av fastigheten Norra Djurgården 1:9 (Teknikhöjden)

ExplN 2008-04-10: Begäran om tillbakadragande av detaljplan för studentbostäder i Albano inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2, samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut på grund av ändrade förutsättningar. Dock ej genomförd.

Marknämnden 2006-09-21: Överenskommelse om exploatering samt tomt-rättsupplåtelse för studentbostäder inom Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 2.2, till Svenska Bostäder.

Marknämnden 2006-04-27: Avtal med Statens fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning om bl.a. köp av markområde i Albano.

Marknämnden 2005-06-23: Yttrande över detaljplan för studentbostäder.

GFN 2004-05-18: Förslag till samarbetsavtal för Albano.

SBN 2004-05-13: Program för del av området godkänns.

GFN 2003-04-01: Programremiss för södra delen samt uppdrag att tillse att studentbostäder byggs i Albano.

SBN 2002-11-28: Start för programarbete

Historik

Ett planprogram för området initierades av stadsbyggnadskontoret under 2002 och antogs av stadsbyggnadsnämnden i maj 2004. Kontoret var tidigt engagerad i Albanoområdets utveckling. I samarbetsavtal 2003 mellan gatu- och fastighetsnämnden, Jernhusen, Akademiska Hus och Svenska Bostäder, överenskomms att parterna ska verka för att Albano utvecklas till ett campusområde med universitets- och högskolebebyggelse samt student- och forskarbostäder. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 i sitt remissvar avseende planprogrammet för Albano, att uppdra åt gatu- och fastighetskontoret att verka för tillkomst av studentbostäder inom Albanoområdet och förvärva mark från staten (Statens

Fastighetsverk /Djurgårdsförvaltningen) samt upplåta marken med tomträtt till Svenska Bostäder.

Kommunfullmäktige antog i mars 2007 en detaljplan för studentbostäder i södra delen av Albano. Marknämnden beslutade 2006-09-21 om genomförande av exploatering för studentbostäder där markkontoret fick i uppdrag att teckna avtal med Akademiska Hus och Svenska Bostäder om genomförande av detaljplanen samt att förvärva mark från staten för ändamålet.

Staden tecknade avtal med staten om förvärv av mark för studentbostäderna i samband med en större markaffär med staten i juni 2006. Köpeskillingen har dock ännu inte betalats på grund av att fastighetsbildningen inte kunnat genomföras då detaljplanen ännu inte vunnit laga kraft.

Eftersom förutsättningarna för planering av området förändrats sedan planprogrammet togs fram 2004, och universitetets behov av lokaler har fördubblats, beslutade SBN i februari 2009 att godkänna ett start-PM för nytt planprogram. För att få en effektiv och bra utformning av området har uppdraget omfattat hela programområdet inklusive den gällande detaljplanen för studentbostäder.

Innan dess hade exploateringsnämnden 2008-04-10 beslutat att begära att detaljplanen för studentbostäderna skulle dras tillbaka och att områdets utveckling studeras i ett större sammanhang. Detaljplanen vann dock laga kraft 2009, men kommer inte att genomföras.

Inom Teknikhöjden planerar exploateringskontoret, även här med Svenska Bostäder som byggherre, för ytterligare cirka 150-200 student- och forskarbostäder. Exploateringsnämnden beslutade 2009-05-14 att ge markanvisning i Teknikhöjden till Svenska Bostäder för upplåtelse med tomträtt inom stadens mark, samtidigt som man godkände att den första etappen utökas från 130 till 200 studentlägenheter. Totalt har m.a.o. c:a 400 studentlägenheter markanvisats i hela Albano. I programmet föreslås c:a 800 studentlägenheter.



Programområdet sett från norr

Programområdet

Området begränsas av Roslagsvägen i väster, Albanova i söder och Roslagsbanan i öster. Det är c:a 130 000 kvm markyta och består främst idag av avröjd småindustrimark och lite skog.

Inom området ägs marken av Stockholm Stad, Statens fastighetsverk, Akademiska Hus, Trafikverket samt SL. Fastigheten Norra Djurgården 1:9 ägs av staden där en byggnad med kontorsshotell är belägen, så kallad Teknikhöjden. Även staten äger några byggnader inom området.

Det finns några mindre gällande detaljplaner för området men är i huvudsak ej planlagt.

Ett mindre område i sydvästra hörnet nyttjas av trafikverket. Enligt gällande detaljplan för detta område ska trafikverket uppföra ett teknikhus med anslutning till en befintlig arbetstunnel för utbyggnaden av Norra Länken. I anslutning till detta hus har trafikverket planerat för en driftdepå. Staden har ett gemensamt intresse i denna fråga med Trafikverket i och med samarbetet för Norra Länkens tillkommande. Staden ska tillhandahålla mark för drift- och underhåll för Norra Länken. I den fortsatta planeringen av området ska denna driftdepå därför inrymmas.

Översiktsplan

I programmet beskrivs följande:

Enligt gällande översiktsplan ÖP 99 anges nationalstadsparken som ett speciellt bevarandeområde med planeringsinriktningen att en fördjupning av översiktsplanen ska tas fram. Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige

”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm”.

Översiktsplanen har överklagats och har därmed formellt inte vunnit laga kraft. Till den kommunövergripande översiktsplanen hör en fördjupning för nationalstadsparken, även denna fördjupning är överklagad.

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

Utdrag ur ”Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm”.

”Ett programarbete har inletts för att pröva en lämplig bebyggelsestruktur och hur viktiga värden kan utvecklas och beaktas. Albanos viktiga funktion som nav mellan universitetet, KTH och KI ska uppmärksammas särskilt.

- Albano utvecklas för högre utbildning och forskning inom ramen för det historiska landskapets värden.

Området utvecklas för högre utbildning och forskning. För att uppnå en levande och trygg miljö behövs även inslag av student- och forskarbostäder, service med mera. En sammankoppling med gång- och cykelvägnät mellan de olika områdena inom Vetenskapsstaden är särskilt prioriterat. Det är även angeläget att skapa attraktiva entréer till omgivande rekreationsområden.

- Tillgängligheten till kollektivtrafik förbättras

På sikt kan Albano tillsammans med närliggande institutionsområden rymma verksamheter för ett mycket stort antal studenter och forskare. Planerna idag är att bussförsörja området, men då både Roslagsbanan och tunnelbanan passerar området bör möjligheten till nya stationer inom området prövas.”

I den Fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken anges Albano ligga inom den s.k. Vetenskapsstaden. Detta 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.”

Programförslag

Albano är tänkt att bli navet i Vetenskapsstaden när Stockholms olika lärosäten förbinds i en sammanhängande struktur. Området har ett strategiskt läge mellan KTH, Stockholms universitet i Frescati och KI.

Programmet pekar på att Albano är den sista anvisade markreserven för universitetens möjliga utvidgning. Lokalbehovet för universitet är stort och det föreslås att 150 000 kvm undervisningslokaler byggs i området. Vidare föreslås att c:a 800 forskar- och studentlägenheter, c:a 30 000 kvm, byggs integrerat med undervisningslokalerna.

Inom södra området finns en gällande detaljplan för studentbostäder som ej planeras att genomföras då programmet omfattar ett större område. I teknikhöjden finns också en gällande detaljplan som ej avses genomföras för bl.a. forskning och utveckling. I sydvästra hörnet finns en gällande detaljplan för teknikhus. Den är under byggnation.

Programmet planeras att redovisas efter samrådet i mars 2011. Därefter tas en detaljplan med tillhörande gestaltungsprogram fram för att om möjligt samrådats under våren 2011. Utställning av detaljplanen planeras att ske under hösten 2011 med godkännande i SBN under nov-dec 2011.

År 2020 förväntas det nya universitetsområdet stå färdigt.

Värtabanan som löper genom området föreslås i programmet att intunnas. Tanken är att om man bygger in banan så skapas förutsättningar för att omvandla Albano från ett industrilandskap till ett sammanhängande, levande och attraktivt universitetsområde.

Vidare föreslås nya gång- och cykelvägar utanför området för att knyta samman olika punkter.



Programförslaget med röd avgränsningslinje

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Miljökonsekvenser

En översiktlig miljöbedömning (MKB) har tagits fram parallellt med planarbetet. Det är framförallt de natur- och kulturvärdena som finns i området som har studerats. Ett gemensamt förhållningssätt har dokumenterats i ett PM med gemensamma planeringsförutsättningar. PM:et är framtaget av Stockholm Stad i dialog med länsstyrelsen med flera aktörer och har använts vid miljöbedömningen.



Bebyggelsen är tänkt att gestaltas för att samverka med Nationalstadsparkens topografi och naturmiljövärden så att ekologiska samband kan förstärkas och nyskapas. Detta skulle kunna ske genom gröna tak, experimentalträdgårdar, nyplantering av ek och dammar för amfibier. En ekodukt föreslås också över Roslagsvägen.

Området är tänkt att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Energibehovet ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik.

Siktlinjer från omgivande områden, främst Hagaparken, har analyserats. I programmet beskrivs att, med en huvudsaklig byggnadshöjd om tre till fyra våningar och en uppbruten bebyggelsefront mot väster med stort inslag av grönska i förgrunden så säkerställs Hagaparkens historiska landskap.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Tanken i programmet är att bebygga främst redan hårdgjorda eller avröjda ytor. I programmet föreslås att området snarare skall förstärkas med fler grönytor och nyplantering av träd m.m.

-Ekonomiska konsekvenser

Staden har belastats med utgifter som är kopplat till projektet då köpet av Norra Djurgården 1:9 (teknikhöjden) genomfördes. Enligt det nämnda markbytesavtalet med staten skall även staden köpa en del av södra Albano.

Projektet innebär stora investeringskostnader i form av upprustning och nyanläggning av gator, torg, parker m.m. En stor kostnad är den föreslagna intunnlingen av Värtabanan. Dessa kostnader samt kostnader för övrigt som är nödvändiga för projektets genomförande skall bekostas av de markägare som erhåller byggrätter på sedvanligt vis. Akademiska hus är idag huvudexploatör och kommer stå för den största delen av dessa kostnader. Dock kan exploateringsnämnden komma att belastas av kostnader för investeringar i allmän platsmark som ägs av staden.

I programmet redovisas förslag för nya gång- och cykelvägar utanför området samt en ekodukt eller gång- och cykelbro. Vilket bolag eller förvaltning som är tänkt att bära kostnaderna för dessa åtaganden är oklart.

Området skall upplåtas med tomträtt och då inkomster från kommande tomträttsavgifter bedöms som låga så är kontorets uppfattning att staden har begränsade möjligheter till investeringar i allmän platsmark.

Utbyggnaden av allmänna gator, torg och parker m.m. kommer att innebära ökade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och stadsdelsnämndens ansvarsområde. Dock föreslår kontoret att större delen av områdets mark förläggs på kvartersmark där Akademiska hus sköter drift- och underhåll.

Det är svårt att i detta tidiga skede avgöra det ekonomiska utfallet och därför bör markägarna klargöra de ekonomiska konsekvenserna i avtal så snart som möjligt.

-Trafik

Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls och dess framtida gestaltning är tänkt att ses över i det fortsatta planarbetet.

Utbyggnaden påverkar inte Värtabanans möjlighet att i framtiden konverteras om för persontrafik.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att området blir bättre för barn då nya grönområden och parker föreslås. Värtabanan föreslås även tunnlas in vilket ökar säkerheten och tillgängligheten för barn.

- Parkering

Albano föreslås vara en stadsdel där gång- och cykeltrafik ska dominera över biltrafiken. Utrymme för gatuparkering blir därmed litet och skall primärt endast finnas som parkering för funktionshindrade samt angöring och transporter. All boendeparkering och övrig parkering föreslås lokaliseras till garage. Vidare föreslås att parkeringsnormen ska hållas lågt för att uppnå de höga miljöambitioner som finns för området. Stora cykelparkeringar föreslås även.

-Måluppfyllelse

Förslaget stämmer väl överens med stadens mål att bidra till en kompetensbank i världsklass i och med en utbyggnad av universitetet.

Vidare stämmer förslaget väl in på stadens övergripande mål för stadsplaneringen – Vision 2030. Både genom tillskottet av studentlägenheter och tanken att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande.



-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer det som positivt för regionen att detta område omdanas.

-Genomförande

Under förutsättning att Värtabanan ska intunnas inleds arbetet med detta samt marksanering där så behövs. Därefter är tanken att södra området bebyggs först och sedan det norra.

-Preliminär tidplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den kommande detaljplanen kommer antas under hösten år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med inriktningsbeslut, preliminärt kvartal 2 år 2011 eller i samband med en eventuell förändring av markanvisning. Genomförandebeslutet när tomträttsavtal är träffat med AB Svenska Bostäder bedöms preliminärt beslutas i exploateringsnämnden kvartal 4 år 2011.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Kontoret anser att det är angeläget att staden bidrar till att utveckla Albano till ett välfungerande campusområde med vad det innebär av högskolebyggnader, forskar- och studentbostäder och olika former av service. Utvecklingen i Albano bidrar till att stärka Stockholms framtoning som en studentstad i världsklass.

Kontoret bedömer det som positivt att ett nytt programförslag för området kommit till stånd. Det är också positivt att möjligheten har uppkommit att tillföra staden c:a 800 student och forskarlägenheter i enlighet med stadens mål.

Den fortsatta prövningen av detaljplanen kommer visa om det är möjligt med studentlägenheter i Nationalstadsparken. Kontoret är dock mycket positivt till studentlägenheter på platsen. Området är strategiskt placerat mellan de olika lärosätena och skapar ett mer levande och ett tryggare universitetsområde dygnet runt.

Kontoret menar att placeringen inom området för de planerade bostäderna väl måste studeras för att hitta en optimal utbyggnadstakt samt att optimera ekonomin i de olika projekten. Det skulle eventuellt också vara bra om bostäderna så långt som möjligt separerades från universitetslokalerna för att de olika exploatörerna

skall kunna bygga utan att vara avhängiga varandra, samt för att underlätta förvaltning.

I den fortsatta planeringen av området ska en driftdepå för Trafikverket inrymmas.

Det är fortsatt viktigt med en tät dialog inom de berörda markägarna i området för att framöver kunna teckna ett tillfredställande markbytesavtal samt att tydliggöra projektets ekonomi och genomförande. Kontoret ser idag en stor ekonomisk risk i de stora investeringar som krävs för programmets genomförande beträffande intunnling, cykelbroar och ekodukt, varför behov och kostnad noggrant måste utredas i den fortsatta planprocessen. Kontoret anser även att planarbetet inte bör fortskrida innan de ekonomiska konsekvenserna mellan berörda markägare inom området har klargjorts i avtal.

Slut