

**Handläggare**  
Therese Rosén  
Telefon: 08-508 090 21

**Till**  
Östermalms Stadsdelsnämnd  
sammanträde 2014-03-13

## **Förslag på detaljplan för studentbostäder vid Osquldas väg**

*Remiss från Stadsbyggnadsnämnden och -kontoret*

### **Förslag till beslut**

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

Göran Månsson  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret (SBK) har begärt yttrande från bland andra Stadsdelsnämnden (SDN) med anledning av detaljplaneförslaget för studentbostäder vid Osquldas väg.

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för tre nya studentbostadshus, om ca 270 lägenheter, med utrymme för skol- respektive centrumverksamhet i bottenplan, på ett sätt som bidrar till att göra campus till en attraktiv miljö och utvecklar områdets egen karaktär.

Stadsdelsförvaltningen (SDF) är positiv till att nya studentbostäder byggs i KTH-området. SDF ser gärna att det fortsatta planarbetet prövar om husvolymer är möjliga att samla inom parkeringsytan, så att den gröna miljön kring Hovjägarbostället 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 Osquldas väg. Synpunkter på planförslaget ska vara SBK tillhanda senast den 4 mars 2013. SDN har fått förlängd remisstid. Ärendet behandlas därför med omedelbar justering.

### **Ärendet**

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för tre nya studentbostadshus, om

ca 270 lägenheter, med utrymme för skol- respektive centrumverksamhet i bottenplan, på ett sätt som bidrar till att göra campus till en attraktiv miljö och utvecklar områdets egen karaktär. Planen syftar även till att ge juridiskt skydd åt befintlig natur. Målet är att utveckla denna del av KTH Campus från den nuvarande karaktären som baksida till mer av en framsida med platsbildningar och lokaler i bottenplan.

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.



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

### Tidigare ställningstaganden

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:

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

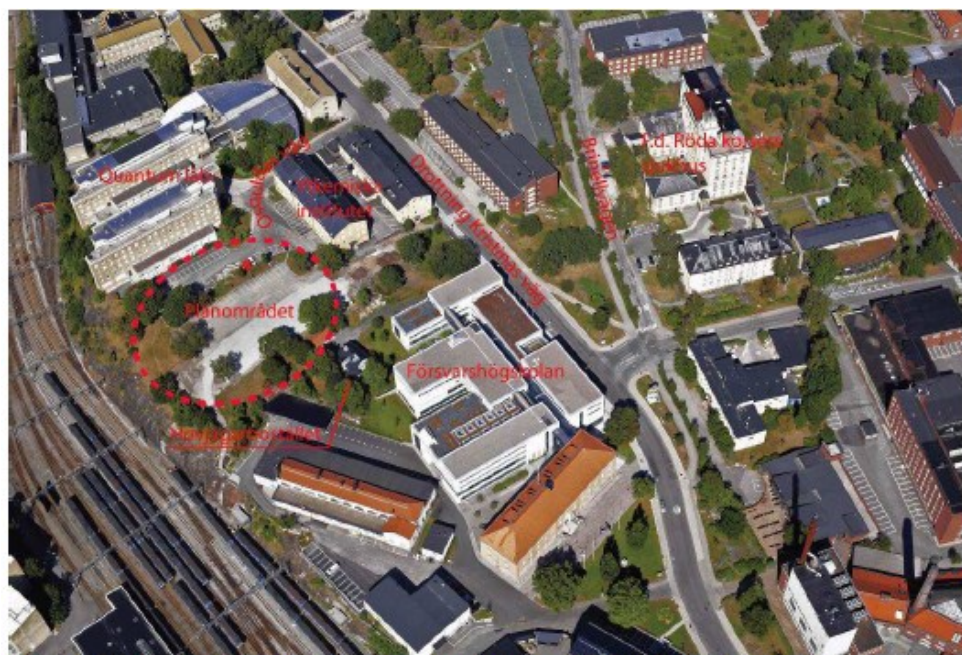
Ett starkt utbildningssystem är ett annat av stadens mål, där är attraktiva campus/utbildningsmiljöer tillsammans med bostadsförsörjningen för studenter viktiga frågor. Planområdet ligger inom Riksintresseområde för kulturmiljövården och i närhet av Nationalstadsparken som är av Riksintresse.

### Förutsättningar

Planområdet Osquldaskvägen är en del av karaktärsområdet "Västra campus" och består huvudsakligen av en parkeringsplats och ett högt beläget parkstråk som i öster breddar och sluttar ner mot Drottning Kristinas väg. "Västra campus" präglas i övrigt av byggnader förenade av asfalterade parkerings- och funktionsytor - "hus i parkering", en karaktär som även präglar den norra delen av utvecklingsområdet. Läget intill västra gräns ger långa vyer ut mot den omgivande staden. Bebyggelsen i anslutning till området är anpassad till terrängen.

Hovjägarbostället med uthuslänga, beläget i södra delen av området, är en viktigt historiskt byggnad. Alldeles öster om planområdet finns Försvarshögskolans vita putsade byggnad, uppförd 2005 och sammanbyggd med f.d. Statens provningsanstalts byggnad från 1920. I norr avgränsas området med storskalig bebyggelse i gult tegel från 1990-talets början, Quantums labs, byggnadskomplex. I öster i slänten ned mot Drottning Kristinas väg avgränsas området med Ytkemiska institutets byggnad från 1951, även det i gult tegel.

Områdets norra del, den högst belägna delen, domineras av asfalterade parkeringsplatser och anslutande angöringsytor. I den södra delen leder ett grönt parkstråk via Triangelparken vidare bort mot parken vid f.d. Röda Korsets sjukhus. I detta finns partier av sparad naturmark, ett glest trädbestånd med björk och ek i hållmark och klippta gräsytor med inslag av parkplanteringar. Osquldaskvägen gränsar till den bergsbrant som definierar campusområdet i väster mot Östra stations rangerbangård och spårområde. På denna grenar en smal zon av naturmark ut sig. Terrängen sluttar ner mot söder och sydväst där Hovjägarbostället med sin gårdsbildning ligger inbäddat i grönska på en lägre nivå.



Bilden visar en ungefärlig avgränsning av planområdet samt angränsande byggnader och gator.

### **Platser, parker, entréer och uteplatser**

Södra delen av Osquldas väg är ett viktigt parkrum i västra campus. I väster är naturmarkskaraktären uttalad för att i öster övergår anlagd park med blommande buskar mot fasaderna. I anslutning till huvudentréer finns i många fall sittplatser samt planteringar av prydnadsbuskar och perenner. Hovjägarboställets gårdsbildning, gamla lönnar, häckomgärdad uteplats och perennplanteringar utgör en egen samlad enhet i området.

### **Stråk och gångvägar**

Osquldas väg är ett område där det är möjligt att röra sig relativt fritt mellan byggnaderna. Genom området löper viktiga gångstråk. Från Triangelparken i öster leder ett huvudgångstråk diagonalt upp genom parken mot Quantum labs. I söder leder en parkväg från det asfalterade inre av västra campus, in mellan Hovjägarbostället och Försvarshögskolan grenar mot Triangelparken och fortsätter även mer informellt norrut mot Quantum labs. I norr dominerar hårdgjorda blandtrafikytor utan tydliga gångstråk.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö, landskaps- och kulturmiljöanalys**

En landskaps- och kulturmiljöanalys har tagits fram som redogör för de kulturhistoriska och fysiska värdena inom KTH-området samt inom planområdet. Hovjägarbostället med gårdsanläggning låg i vägen för den planerade Tekniska Högskolan. Gården flyttades därför 1913 till sin nuvarande plats i kvarteret Forskningen på höjden väster om Drottning Kristinas väg. Hovjägarbostället med sin informella och rumsligt definierade trädgårdsanläggning är en av de värdefullaste bevarade delarna av jaktparkens landskap.

### **Natur**

Områdets utgörs till största delen av två parkeringsplatser. Kring parkeringsplatserna finns en grönyta med skötta gräsmattor och ett antal medelstora träd; björkar, lönnar, en tall och en ek. I sydöstra delen, vid hovjägarbostaden, har grönskan trädgårdskaraktär. Här finns syrénbuskage, krusbär, gullregn och äkta fläder. Vid huset står en äldre lind. I norra delen finns vid parkeringen ett litet parti med håll med örter knutna till klippvegetation. Här finns lågt växande björnbär. I den västra delen, mot Roslagsbanan, finns brynvegetation.

Den naturmiljöanalys som tagits fram identifierar de viktigaste naturvärdena som:

- Enstaka träd
- Klippvall

Enligt den naturmiljöanalys som tagits fram behövs i stort sett ingen speciell naturhänsyn i fortsatt planarbete utöver att så långt som möjligt ta till vara befintliga träd som bostadsnära natur och att anpassa bebyggelse utifrån den kategorisering av träd som gjorts.

### **Rekreation och friluftsliv**

Hela nordöstradeln av KTH-området är beläget intill Nationalstadsparken som innehåller stora rekreativa och upplevelsemässiga värden. Det aktuella



området ligger mellan parken vid hovjägarbostället och institutionsbyggnader. Enligt sociotopkartan för Stockholm ligger planområdet i område med tätbebyggelse där < 25 % av området utgörs av värdefulla friytor. Planområdet bedöms dock inte ha några specifika rekreativa värden.

### **Störningar och risker**

Områdets sydvästra del gränsar till Roslagsbanan. Längre ned i sydväst passerar Valhallavägen som utgör primär transportled för farligt gods mellan Roslagstull och Lidingövägen. Det är dock ett avstånd på ca 200 meter från Valhallavägens närmsta körfält till området. Skyddsavståndet och befintlig bebyggelse mellan Valhallavägen och området är tillräckligt utifrån riskhänsyn. Det risk-PM som tagits fram gör bedömningen att risknivån är acceptabel och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas med hänsyn till de transporter av farligt gods som sker längs Valhallavägen samt att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtagas, med hänsyn till Roslagsbanan, men att det bör säkerställas att den naturliga barriären som bergsknallen utgör även finns kvar i framtiden.

### **Buller, vibrationer och stomljud**

Bullerutredningen visar att trafikbullret domineras av de tåg som trafikerar Roslagsbanan. Planområdet ligger ca 20 meter högre än Roslagsbanan och bullernivån i den del av planområdet som ligger närmast spåren har uppmätts till mellan 55 och 60 decibel. Den utredning som tagits fram kring vibrationer och stomljud visar att inga kännbara vibrationer kunde mätas upp.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär att tre nya byggnader för studentbostäder med centrumverksamhet i bottenplan kan uppföras. Totalt tillkommer ca 270 lägenheter. Konceptet för byggnadernas utformning är hämtat från platsens specifika karaktär, en förkastningsbrant med synliga hållar och berg i dagen. KTH Rocks bildar en skulptural platsspecifik formation som utgörs av tre byggnadskroppar. De fristående byggnadsvolymer av lamellhuskaraktär anknyter på så vis till ett hus i parkkaraktär som rimmar väl med den historiska placeringen av byggnader på KTH och är en viktig del av institutionsparkens karaktär.



*Illustrationsplan. Ny bebyggelse är markerad med röd ring.  
Bild: Semrén & Månsson*

### **Landskap**

I anslutning till den nya bebyggelsen föreslås olika typer av uterum så som entrétorg, gård och gröna rum för umgänge och avkoppling. I förslaget är övergången mellan landskapet och ny bebyggelse viktig och utformas därför med skarpa gränser. Det gäller både där landskapet möter byggnad liksom där landskapet möter hårdgjord mark. Utomhus används kraftfulla enkla material som anknyter till byggnadernas materialitet och känsla. Ekens kretslopp tjänar som viktig del och inspiration i landskapsgestaltningen för området.

### **Entréplatsen**

Entréplatsen tangeras av ett av KTH:s mest frekventa stråk och kommer således upplevas av ett stort antal personer. Av samma anledning ligger också lokalerna mycket väl placerade – väl synliga längs med hela stråket från Drottning Kristinas väg ända fram till Aulan. Platsen har därmed potential att bli en träffpunkt och en samlingsplats. Entréplatsens golv består av smågatsten.

### **Kilen**

Från Entréplatsen och in mellan det södra och det mittersta huset sträcker sig Kilen. Platsen sammankopplar entréplatsen med den gröna Solbacken och stråket söderut Kilen är studenternas flexibla vardagsrum och kan användas vid fest, kräftskiva och middagar, men också för umgänge och studier. Pallar och bänkar i form av grovt tillyxade ekstockar fungerar som sittmöbler.

### **Tallgården**

Från Entréplatsen och in mellan det mittersta och det norra huset sträcker sig Tallgården, som i kontrast till kilen, bildar ett horisontellt grönt golv, med gröna barrträd som vertikala element.

### **Solbacken**

Genom placeringen av byggnaderna på kullen med studenternas yttre vardagsrum i centrum kommer den idag glömda, oanvända solbelysta gräsbacken bli en attraktiv plats att vistas på.

### **Hovjägarbostället**

I förslaget tas den grusade gårdsplanen om hand och återskapas i en ny tappning där studentbostäderna bildar en ny fond som ramar in området mot norr. Den befintliga vegetationen i sydväst tas till vara och garagebyggnaden flyttas mot öst. Mot gårdsplanen i suterrängvåningen, skapas en levande fasad genom entréer till lägenheter och cykelförråd. På så sätt kommer gårdsplanen användas från båda håll och bildar ett mer aktivt gårdsrum. Dagens häckomgärdade sittplats återskapas. Ett vådräd, en klassisk symbol för en gårdsmiljö, placeras centralt i rummet. En sittbänk runt trädet ger möjlighet för spontana möten.

### **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 i plankartan, i vissa fall med hänvisning till de gestaltningsprinciper som nämns nedan.

#### **Struktur, terränganpassning och höjder**

Byggnaderna och landskapets utformning tar utgångspunkt i institutionsparkskaraktären för KTH med sin lamellhusstruktur, anpassning till topografin, siktlinjer och övergångar mellan naturmarkskaraktär och anlagd park.

Byggnadernas placering på höjden följer områdets topografi enligt traditionen för inplaceringar av byggnader i KTH området.

#### **Fasadmaterial, färgsättning, fönsterutformning och fönstersättning**

Husen är uppbyggda av betongelement, som staplas omlott likt en stenmur. Byggnadernas skulpturala karaktär förtydligas av de förskjutna fönsterbanden och artikulerade betongelementen.

Byggnadernas knäckning och taklutning ger visuellt intressanta volymer och platsbildningar men ger även en optimal taklutning för solceller mot sydväst. Målsättningen är att placera solceller på hela takytan innanför den höga sargen. De delar av fasaderna som ligger mot entréplatsen (byggnaderna östra kortsida) ska i bottenvåning innehålla utrymmen för centrumverksamhet respektive bostadskomplement såsom gemensamhetslokaler, studierum, tvättstuga och bostadsentréer. Dessa delar av bottenvåningarna samt passagen bearbetas genom att en avfasning görs i byggnads- volymerna. Då framträder ett inre skikt varmt upplyst som en lykta. De publika delarna vänder sig mot entréplatsen och parken vilket lyser upp och ger liv och rörelse till platsen dag och natt.

#### **Anpassning till hovjägarbostaden**

Studentbostädernas knäckta volym definierar rummet kring gårdsplanen och den omgivande grönskan samtidigt som ett respektavstånd skapas till Hovjägarbostället. I byggnadens sutterrängvåning skapas en levande fasad med en-

tréer och passage genom byggnaden. På så sätt kommer gårdsrummet användas från båda håll och bidra till ett mer aktivt gårdsrum.

### **Gator och trafik**

Drottning Kristinas väg är den allmänna gata som försörjer området och är utformad som en traditionell gata med kantsten och trottoarer på båda sidor. Området försörjs antingen från Drottning Kristinas väg, vilket innebär att man får gå en sträcka på ca 60 meter, eller direkt från Osqualdas väg i norr.

### **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 intilliggande detaljplaneförslag, vid Drottning Kristians väg, 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. 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.

### **Offentlig service**

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

### **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. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. 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 bedömer att bebyggelseförslaget innebär måttliga konsekvenser för såväl natur som rekreativvärden. Husens placering har så långt som är möjligt placerats på befintlig parkeringsyta. Detta innebär att mycket grönska och flertalet befintliga träd kan sparas. De negativa konsekvenserna utgörs av att en bredkornig ek, klassificerad som efterträdare, samt en tillväxtek (lokal betydelse) försvinner eftersom ett av husen placeras precis där träden står.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för övergångsvattnet Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Material som kopparkoppar och galvaniserat



material leder också till förorenings- spridning varför dessa inte bör användas.

#### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet saknar idag kulturhistoriska värden, med ett viktigt undantag för hovjägarbostaden. Byggnaden är skyddad genom q-bestämmelse i gällande plan och blir så även i planförslaget. Planförslaget medför dock att det uthus som bildat ett gårdsrum tillsammans med hovjägarbostället måste flyttas. Ett gestaltungsförslag har tagits fram av landskapsarkitekter för att återskapa och tydliggöra gårdsrummet enligt den nya formationen.

#### Störningar och risker

Den bullerutredning som utförts konstaterar att de flesta lägenheter uppfyller kvalitetsmålen i riktvärden, avsnitt 3. För några lägenheter behöver avstegsfall B tillämpas (se bild). Dessa lägenheter planeras så att hälften av boningsrummen orienteras mot en tystare sida där den ekvivalenta ljudnivån är under 55 dB(A). Möjlighet finns också till gemensam uteplats där maximalnivån är under 70 dB i enighet med Stockholmsmodellens kvalitetsmål.

#### Farligt gods och Roslagsbanan

Den risk PM som tagits fram gör bedömningen att risknivån är på acceptabla nivåer och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtagas med hänsyn till de transporter av farligt gods som sker längs Valhallavägen samt att inga riskreducerande åtgärder behöver vidtagas, med hänsyn till Roslagsbanan. Men att det bör säkerställas att den naturliga barriären som bergsknallen utgör även finns kvar i framtiden. Akademiska Hus bedömer att det idag inte bedrivs någon typ av forskning som kan innebära förhöjd risk för boende inom KTH-området.

#### Ljusförhållanden

Eftersom planområdet idag är obebyggt innebär förslaget en kraftigt ökad skuggning. Grönområdet i områdets västra del, med utsikt över stenstaden är dock solbelyst året om. Detta innebär att områdets befintliga naturvärden och framtida sociala värden inte hotas.

#### 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. I huvudsak är den nya bebyggelsen placerad på befintlig parkeringsyta, men påverkar trädgårdsmiljön kring det gamla Hovjägarbostället. Förvaltningen ser gärna att det fortsatta planarbetet prövar om husvolymerna är möjliga att samla inom parkeringsytan, så att den gröna miljön kring Hovjägarbostället 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 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