



Handläggare: Therese Rosén
Telefon: 08-508 09 021

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2011-08-25

Förslag till detaljplan för Albano, Norra Djurgården 2:2 - remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Förslag till detaljplan för Albano, Norra Djurgården 2:2 besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Albano, Norra Djurgården 2:2 i stadsdelen Norra Djurgården.

Planens syfte är att säkerställa universitetets nuvarande och förväntade framtida behov av nya och ändamålsenliga lokaler samt tillfredsställa en del av Stockholms stora behov av gästforskar- och studentbostäder. En vidare målsättning är att etablera Albano som ett nav inom Vetenskapsstaden. Det nya området ska utformas till en attraktiv utbildnings- och forskarmiljö som tar stor hänsyn till Nationalstadsparkens landskaps-, natur- och kulturmiljövärden.

Stadsdelsförvaltningen är mycket positiv till att utveckla Albanoområdet till en levande stadsdel med bostäder, utbildning och service.

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att planering fortfarande saknas för *förskola* och ytor för lek och spel. Som förvaltningen skrev i sitt yttrande till programmet för Albano ser vi ett behov av en förskola med fyra avdelningar samt en rymlig gård för lek och utevistelse. Det är viktigt att förskolan kommer med i planeringen så fort som möjligt. Stadsdelsförvaltningen menar även att det finns ett behov av en allmän lekplats i området gärna med lekmöjligheter för mindre såväl som lite större barn.



En väl fungerande kollektivtrafik till området är avgörande för att minska de boendes bilberoende och öka områdets attraktivitet. Stadsdelsförvaltningen är därför positiv till ambitionen att leda busstrafik in i området. Det är viktigt att detta finns på plats till första inflyttning i området.

Förvaltningen ser positivt på förslagets ansats att återskapa och förstärka de ekologiska sambanden i området. Förvaltningen vill framhålla att det är viktigt att dra nytta av de utredningar avseende ekologiska spridningskorridorer som har utförts i planeringen av Norra Djurgårdsstaden.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett detaljplaneförslag för Albano, Norra Djurgården 2:2 i stadsdelen Norra Djurgården.

Planförslaget visas under tiden 13 juni – 19 augusti 2011 i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset. Planförslaget visas även i AlbaNova, på Östermalms stadsdelsförvaltning, på Östermalms bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida www.stockholm.se/sbk. Synpunkter på planförslaget ska senast den 19 augusti ha inkommit till stadsbyggnadskontoret. Ärendet hanteras med omedelbar justering. Stadsdelsnämnden har beviljats förlängd remisstid.

Tidigare beslut och ställningstaganden

Ett program för Albano togs fram 2004 i samråd mellan staden och Akademiska Hus. Det är idag inaktuellt med hänsyn till högskolornas utvecklingsbehov och önskan om att förstärka området som ett nav i Vetenskapsstaden.

I februari 2009 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planeringsarbetet för Albano och Teknikhöjden utifrån nya programföresättningar. Planprogrammet var på remiss under perioden 2 december 2010 – 20 januari 2011. Syftet med programmet var att förbereda detaljplaneringen genom att ange utgångspunkter och mål för bebyggelsestruktur och exploatering, visa på hur befintliga värden kan utvecklas och beaktas samt belysa målkonflikter.

Den 15 mars 2010 antog Kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Stockholm – Promenadstaden, översiktsplanen är överklagad och har därmed inte ännu vunnit laga kraft. Den gällande översiktsplanen ÖP 99 anger för Nationalstadsparken att en fördjupning av översiktsplanen ska tas fram. Till den nya kommunövergripande översiktsplanen hör en sådan fördjupning för Nationalstadsparken, antagen av Kommunfullmäktige 20 april 2009. I den nya översiktsplanen beskrivs Albanos viktiga funktion som nav mellan universitetet, KTH och Karolinska Institutet.

I närheten av planområdet finns flera riksintressen, planområdet ligger i sin helhet inom Nationalstadsparken som är av riksintresse. Stockholms innerstad med Djur-



gården samt del av Solna är av riksintresse för kulturmiljövården. Roslagsvägen och i framtiden Norra Länken samt Värtabanan och Roslagsbanan är av riksintresse för kommunikation.

Planområdet berörs av flera gällande detaljplaner medan delar av området saknar detaljplan.

Ärendet

Planens syfte är att säkerställa universitetets nuvarande och förväntade framtida behov av nya och ändamålsenliga lokaler samt tillfredsställa en del av Stockholms stora behov av gästforskar- och studentbostäder. En vidare målsättning är att etablera Albano som ett nav inom Vetenskapsstaden. Det nya området ska utformas till en attraktiv utbildnings- och forskarmiljö som tar stor hänsyn till Nationalstadsparkens landskaps-, natur- och kulturmiljövården.

Befintliga förhållanden

Markanvändningen inom det aktuella planområdet har sedan början av 1900-talet huvudsakligen innefattat småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagverksamhet och parkeringsytor. Idag är det mesta rivet och kvar finns några mindre byggnader och ett kontorshus vid Teknikhöjden. Längs Roslagsvägen har Trafikverket tillfälliga anläggningsplatser för byggandet av Norra länken, dels vid Albano och dels vid Teknikhöjden. Bebyggelsen väster om Roslagsvägen utmärks främst av småskaliga bebyggelsegrupper i grönska, som i Kräftriket och Frescati hage. Öster om Roslagsvägen norrut dominerar mer storskaliga solitärbyggnader med en ibland dramatisk relation till landskapet. Längs Brunnsvikens stränder löper till största delen en kraftig vegetationsridå. Genom Albanoområdet går de korsande järnvägarna, Värtabanan och Roslagsbanan.

Söderbrunns koloniområde vid Björnnäsvägen, strax öster om Albanoområdet, är Stockholms äldsta koloniområde som fortfarande är i bruk och därmed en betydelsefull del av odlingslandskapet inom Nationalstadsparken.

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar och eftersom i princip hela området sedan länge varit exploaterat, är det mindre sannolikt att arkeologiska lämningar ska påträffas.

Planerad bebyggelse

Albano ska bli en lärande miljö där stad och universitet kan mötas. Bebyggelsen planeras utifrån universitetets långsiktiga behov och samtidigt med stor hänsyn till Nationalstadsparkens natur- och kulturmiljövården.

Den europeiska universitetstraditionen utgår ifrån en tät och låg stadsbebyggelse, där kvarteren erbjuder omväxlande och levande stadsrum i kombination med parker och öppna ytor med vårdad grönska. Topografin i Albano kan möjliggöra att

en sådan tradition fullföljs när den nya stadsdelen ska växa fram.

Med en intunnling av Värtabanan kan området disponeras fritt. Områdets centrala offentliga rum utgörs dels av det triangulära parkrummet vid Roslagsvägen och dels av AlbaNovaparken i söder som formar anslutningen mot AlbaNova.



De blå byggnaderna planeras som universitetets lokaler och de gula som bostadsbebyggelse

Bebyggelsestrukturens solfjäderform utnyttjar områdets landskapsmässiga potential och möjliggör utblickar från såväl gränderna mellan husen som från byggnaderna. Det offentliga rummet förstärks av två landmärken, den högre kampanilen som avslutar AlbaNovaparken arkad mot den östra sidan och det cirkelformade studentbostadshuset i områdets norra del. AlbaNovaparken är ett av områdets viktigaste gröna rekreationsrum, det är här det nya campusområdet möter staden, och här startar planmönstrets strålar mot Roslagsvägen och Björnnäsvägen. AlbaNovaparken omsluts av en arkad i dubbelt tvåvåningsmotiv. Pelarmotivet har en öppen och genomsiktig karaktär som förstärker parkrummet genom sin halvcirkulära form. Husen mot AlbaNovaparken är tre till fyra våningar förutom kampanilen längst i öster som föreslås bli 16 våningar. Tornbyggnaden är hopbyggd med ett bostadshus och delar dess entré vid AlbaNovaparken.

Bellevuestråket är det centrala entré- och kommunikationsrummet som skapas genom överdäckningen av Värtabanan. Stråket blir ca 18 meter brett och täcks till

två tredjedelar av ett högt sittande glastak.

Studentbostäderna i norra Albano har en långsträckt u-form med öppna gårdar mot Albanoskogen och ljuddämpande gavlar mot öster och Roslagsbanan. En elva våningar hög tornbyggnad placerad vid platsen definierar entrén till norra Albano. Övriga bostadsbyggnader är fem våningar. Norra Albano länkar Albano området mot Frescati och är de institutionsbyggnader som ligger närmast Frescati. Ett nytt gång- och cykelstråk under Roslagsbanan bidrar ytterligare till att förstärka detta samband. Byggnaden längst i norr har en cirkelformad plan med en öppen gård i mitten. Byggnaden är i fyra våningar dess läge mellan Roslagsvägen och Roslagsbanan kräver särskilda åtgärder för att klara gällande riktvärden för buller.

Mark och vegetation

Planområdet ligger i mötet mellan den forna Jaktparken på Norra Djurgården och Haga-Brunnsviken gustavianska 1700-talslandskap. Vattenrummet har hög landskaplig upplevelse och är ett centralt i Brunnsvikens parklandskap och en förutsättning för utblickar från Haga mot Bellevue, Albano, Frescati och Tivoli. Landskapsrummen i Albano och Teknikhöjden har idag lågt landskapligt upplevelsevärde.

Det södra rummet präglas av att det är avriven före detta industrimark som delvis används för parkering och etableringar för bygget av Norra Länken. Den norra delen präglas av ett mindre byggvaruhus och ett mindre kontorshus utan särskilda stadsbildsvärden. Nationalstadsparken är unik så till vida att det är få storstäder som har ett så stort skyddat parkområde med hög biologisk mångfald så nära stadens centrala delar.

De miljöer som är särskilt viktiga är områden med gamla, grova ädellövträd, äldre barrskog, våtmarker och fuktområden samt naturliga gräsmarker. Särskilt gamla solbelysta ekar med håligheter har stor betydelse ur biologisk synvinkel för bland annat eklevande insekter.

Det är framför allt Albanoområdets läge som gör att området är värdefullt i den ekologiska infrastrukturen, och att befintlig naturmiljö och kvarvarande samband blir viktiga. Det bör också finnas en stor potential för att skapa nya och förbättra ekologiska spridningssamband. Inom området saknas vattenmiljöer eller fuktområden varför en öppen dagvattenhantering med naturliga dammar och vegetationszoner kan skapa ökad mångfald.

Parker

Mitt i det nya universitetsområdet ligger den samlande entréparken – Björnnäsparken. Parken utgör tillsammans med Albanoskogen en grön rekreativ mittpunkt och en betydelsefull länk i de ekologiska spridningsvägarna mellan Norra Djurgården och Brunnsviken. Björnnäsparken fungerar även som förstärkning av den idag svaga eklänken i sydvästlig riktning. I Albanoskogen kan ett område med aktiv

trädgårdsodling och ekologiskt intressanta experimentalträdgårdar omgivna av den vackra Djurgårdsnaturen etableras. Planteringar föreslås på innergårdar och längsgator, totalt kommer omkring 440 nya träd att planteras.

Bellevuestråket ovanpå den överdäckade Värtabanan blir förutom ett huvudstråk för områdets besökare en mycket betydelsefull parkmiljö med en stor artrikedom och en mängd olika växtbetingelser som lockar olika djur- och växtarter. AlbaNova-parken med halvcirkelformade gröna gradänger som trappas mot söder blir en central träffpunkt och vistelseyta för hela det södra området. På motsvarande sätt kan Frescatiplatsen i det norra delområdet få en funktion som gemensam utemiljö för bostäder och institutioner.

Service

Albano ska vara ett campusområde med ett rikt och intensivt stadsliv och ett brett utbud av handel och service, vid sidan av bostäder och det akademiska innehållet. För att uppnå detta krävs att Albanoområdet är starkt förbundet med övriga delar av staden såväl genom kollektivtrafik som med tydliga och lättorienterade gator och stråk, samt att en hög bebyggelsestäthet ger ett tillräckligt underlag.

Gator och trafik

Biltrafiken kommer inte att vara det dominerande trafikslaget i Albano. Några kapacitets- eller framkomlighetsproblem kommer inte att uppstå i eller i anslutning till planområdet. För att bebyggelsen ska kunna trafikförsörjas och tillgängliggöras på ett tillfredställande sätt, föreslås Björnnäsvägen vara förbindelse mot Roslagsvägen i väst och Ruddammsvägen i öster. En förlängning av Ruddammsvägen bildar en ny sammanhängande gata parallellt med Roslagsbanans banvall, i syfte att avlasta Björnnäsvägen och för att öka kapaciteten för kollektivtrafiken genom området. En extra infart till norra Albano från Roslagsvägen utformas som en trevägskorsning med medföljande trafik i körriktningen. För utvecklingen av Albano är en omgestaltning av Roslagsvägen viktig för att ändra karaktären på vägen från storskalig motorled till en gata.

Gång och cykeltrafik

Det viktigaste centrala gång- och cykelstråket, Bellevuestråket inom det nya universitetsområdet skapas genom överdäckningen av Värtabanan. För att Albano ska bli ett nav i Vetenskapsstaden är det viktigt att skapa stråk som tillgängliggör området från olika håll.

Kollektivtrafik

Utbyggnaden av kollektivtrafiken kommer att ske i etapper. På sikt kommer Albano tillsammans med närliggande institutionsområden att rymma verksamheter för ett stort antal studenter och forskare. Från början kommer området kollektivtrafikförsörjas med buss. Två innerstads busslinjer, linje 43 och 44 har sin slutstation vid Ruddammen, söder om Alba Nova. Dessa två linjer kan med fördel förlängas



genom området. Ett flertal busslinjer till de norra länsdelarna liksom några innerstadsbussar passerar området på Roslagsvägen. Flera av dessa bör kunna ha hållplatslägen på Roslagsvägen som nås enkelt från Albanoområdet.

Tvärkommunikationer saknas däremot och en busslinje mellan Lidingö/Ropsten och universitetet bör möjliggöras genom Albano. Roslagsbanan passerar området och möjligheterna till en ny station inom området bör prövas. Överdäckningen över Värtabanan utförs med plats för dubbelspår som möjliggör persontrafik på banan i framtiden, försvarsarbeten för en station inom Albano ingår också i planen. Även möjligheten att i framtiden anlägga en tunnelbanestation inom området ska beaktas, då den röda linjen passerar direkt under området. Ett nytt system med spårtaxi kan vara en möjlighet och bör studeras som ett alternativ i framtiden.

Parkering och angöring

Albano ska bli en stadsdel där gång- och cykeltrafiken dominerar över biltrafiken. Av denna anledning kommer utbudet av gatuparkering att vara begränsat och primärt finnas som parkeringsplatser för funktionshindrade, samt för angöring och leveranser. All parkering för verksamheter och boende ska anordnas i garage under husen. Behovet av cykelparkeringsplatser har beräknats till ca 5000 – 5500 platser för studenter, boende och övriga verksamma inom området.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför parallellt planhandlingarna.

Planförslaget berör en begränsad del av Nationalstadsparken och bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för det historiska landskapets natur- och kulturvärden sett till parken som helhet. Planförslaget medför dock såväl positiva som negativa konsekvenser för enskilda element och värden som ingår i Nationalstadsparken.

Planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser för vissa siktstråk som är värdefulla ur kulturmiljö- och landskapsbildssynpunkt. Främst är det den föreslagna bebyggelsen i södra Albano som orsakar denna påverkan.

Ur kulturmiljösynpunkt medför planförslaget även positiva konsekvenser. Planförslaget ger möjlighet att tydliggöra en kulturhistoriskt viktig entré till den forna jaktparken på Norra Djurgården. Universitetslokaler i Albano stärker också den idag bristfälliga funktionella kopplingen mellan den värdefulla bebyggelsemiljön i Kräftriket och omgivande områden. För naturmiljövärden medför planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser.

Husen kommer att byggas för låg energiförbrukning och området kommer att för-



ses med ett system för att distribuera överskottsvärme och kyla mellan fastigheter-na. Man har också diskuterat att göra Albano till ett forskningslaboratorium inom hållbar stadsbyggnad, där man kan utveckla och testa olika lösningar i fullskala. Dessa idéer bör vidareutvecklas och tas tillvara.

Stora delar av planområdet är utsatt för bullernivåer över riktvärden för bostäder. Med föreslagna planlösningar och fasad- och fönsteråtgärder kommer avstegsfall B att klaras och därmed bedöms bostäderna få en acceptabel ljudmiljö. Det behövs också stomljudsdämpande åtgärder utmed Värtabanan. Kontors- och undervisningslokaler bedöms få en god ljudmiljö inomhus med modern byggnadsteknik.

Sammanfattning av samrådssynpunkter

Ett samrådsmöte ägde rum i juni 2011 vid vilket stadsdelsförvaltningen var representerad. Vid mötet deltog uppskattningsvis ett 60-tal personer, nedanstående är en sammanfattning av de synpunkter som framkom under samrådet:

- Det måste finnas en balans mellan det bebyggda och det gröna. Är det rätt att bygga i nationalstadsparken?
- Exploateringen är ett hot mot området, man undersöker inte hur mycket bebyggelse området verkligen tål.
- Stark kritik mot att exploateringen ökat med hundratusen kvadratmeter jämfört med tidigare framtagna förslag. Det presenterade förslaget är för omfattande i sin utbredning och bebyggelsen är för kompakt även om förbättringar har skett jämfört med programförslaget.
- Är de tillskapade spridningsvägarna för arter genom området tillräckliga för de behov som finns? Finns tillräckligt med parkytor inom det bebyggda området?
- Roslagsvägen förorenar även genom ljus(från strålkastare) och buller, det är viktigt att det beaktas i planeringen.
- Önskan om god planering och utbyggnad av kollektivtrafiken.
- Bostäder knutna till universitetet skulle kunna ligga i angränsande kommuner, med en väl utbyggd kollektivtrafik skulle det inte innebära några problem. Här finns en möjlighet för kommuner utmed Roslagsbanan att bygga studentbostäder, det är viktigt att den signalen går vidare.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Parkmiljögruppen Norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter

Stadsdelsförvaltningen är mycket positiv till att utveckla Albanoområdet till en levande stadsdel med bostäder, utbildning och service. En utveckling av området enligt detaljplanens intentioner innebär att Vetenskapsstaden ges förutsättningar att knytas ihop från Frescati till Karolinska, och att de ekologiska sambanden i Nationalstadsparken stärks mot Haga-Brunnsvikens parklandskap knytas ihop och får en tydligare koppling till och blir en fortsättning på innerstaden.



Förvaltningen ser mycket positivt på tankarna att göra Albano till ett forskningslaboratorium för hållbar stadsbyggnad och hoppas att de kommer att bli verklighet. Intressanta erfarenheter på området finns att hämta från Norra Djurgårdsstaden.

Service

Stadsdelsförvaltningen konstaterar att planering fortfarande saknas för **förskola** och ytor för lek och spel. Som förvaltningen skrev i sitt yttrande till programmet för Albano ser vi ett behov av en förskola med fyra avdelningar samt en rymlig gård för lek och utevistelse. Det är viktigt att förskolan kommer med i planeringen så fort som möjligt. Stadsdelsförvaltningen ser fram emot en dialog och ett samarbete kring detta. Stadsdelsförvaltningen menar även att det finns ett behov av en allmän lekplats i området gärna med lekmöjligheter för mindre såväl som lite större barn.

Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget har haft ambitionen att anpassa sig till den befintliga bebyggelsen i Kräfteriket och till landskapets förutsättningar. Stadsdelsförvaltningen anser att programförslagets röda färgsättning harmoniserade bättre med omgivningarna, framförallt Kräfteriket, än den nu valda grå/vita färgtonen. Den röda färgen lättade även upp de massiva byggnadernas uttryck.

Husens höjder har medvetet hållits nere så att de underordnar sig trädens höjder. Undantagna är några märkesbyggnader vars syften är att annonsera Albano utifrån och fungera som orienteringspunkter inom området. Kampanilen kan komma att synas på längre håll än från Hagaparken och förvaltningen anser att dess påverkan på de känsliga utblickarna från Hagaparkens pelouse och Bellevueparkens udde över Brunnsviken behöver utredas ytterligare. Alba Novas dominans i landskapet tonas ned och den barriäreffekt som byggnaden utgör norrut mot Albano mildras avsevärt. Bebyggelsen medför ändå att dalgången påverkas, men förvaltningen konstaterar att med en stadsmässig utveckling av platsen är detta svårt att undvika.

Förvaltningen vill framhålla att en medveten gestaltning med plantering av träd är viktigt för landskapsbild.

Kommunikationer

En väl fungerande kollektivtrafik till området är avgörande för att minska de boendes bilberoende och öka områdets attraktivitet. Stadsdelsförvaltningen är därför positiv till ambitionen att leda busstrafik in i området. Det är viktigt att detta finns på plats till första inflyttning i området.

En framtida möjlig tunnelbaneförbindelse till området skulle öka stadsdelens



koppling till innerstaden och möjligheterna till ett hållbart resande till och från området. Förvaltningen ser också mycket positivt på visionen att öppna Värtabanan för persontrafik. Stadsdelsförvaltningen anser även att utredningen kring spår-vägstaxi till området är mycket intressant. Det är angeläget att en eventuell utbyggnad av spårtaxi möjliggörs i planeringen.

Förvaltningen anser att det är mycket positivt att samrådshandlingarna beskriver gång- och cykelstråk som tillgängliggör området från olika håll och möjliggör att Albano blir ett nav i Vetenskapsstaden.

Naturmiljö

Förvaltningen ser positivt på förslagets ansats att återskapa och förstärka de ekologiska sambanden i området. Programförslagets system med dammar och fuktig mark "Vattenstråket" som skapade en öst-västlig vattenkontakt mellan Brunnsviken och Uggleviken finns tyvärr inte med i detaljplaneförslaget. Stadsdelsförvaltningen menar att stråket behöver utvecklas snarare än att tas bort.

Förvaltningen vill framhålla att det är viktigt att dra nytta av de utredningar avseende ekologiska spridningskorridorer som har utförts i planeringen av Norra Djurgårdsstaden. Där finns exempelvis måttangivelser/ brytpunkter för vad som behövs för att uppnå fungerande spridningskorridorer inom bebyggelse. Förvaltningen vill uttrycka oro för att den förslagna exploateringsgraden i Albano är för hög för att spridningskorridorerna ska bli tillräckligt breda och för att kunna ge området den rikliga grönska som beskrivs i detaljplaneförslaget.

Bilagor

1. Samrådsbrev
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Gestaltningssystem del 1-5
5. Plankarta
6. MKB
7. Trafik PM