



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 261 42

ÖSTERMALMS
STADSDELSNÄMND

Dnr 2012-257-153

PLANBESKRIVNING

1(24)

2012-03-19

Dp 2008-21530-54

Förslag

Detaljplan för området

Albano och Norra Djurgården 2:2 m fl

i stadsdelarna Norra Djurgården och Vasastaden
i Stockholm

Dp 2008-21530-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, gestaltungsprogram, fördjupad riskanalys, PM kollektivtrafik och PM trafik samt PM Roslagsvägen.

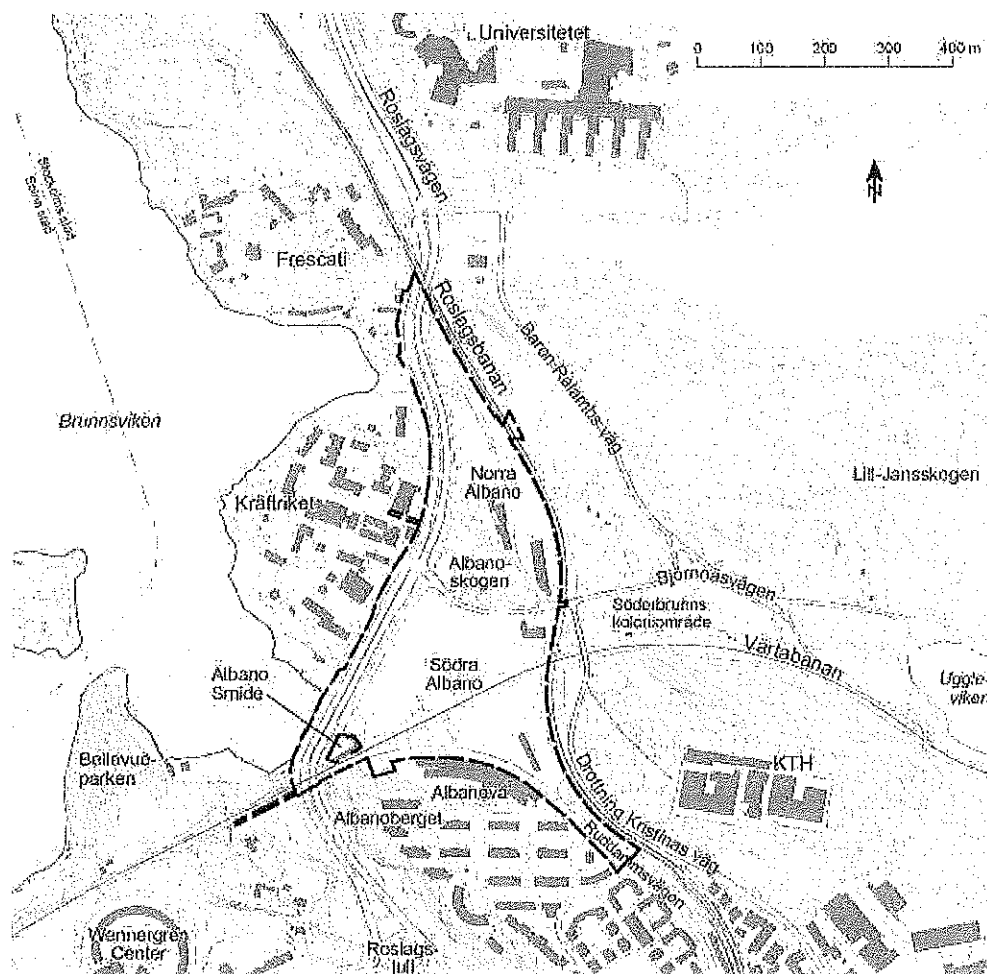
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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 student- och gästforskarbostäder. 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 natur- och kulturmiljövärden.

Albanoområdet kommer att genomgå stora förändringar de närmaste åren. För att skapa en levande campusmiljö är det viktigt med täthet och flöden genom området. Blandningen av institutioner och studentbostäder ger underlag för service liksom för lokaler för kultur och fritidsaktiviteter.

Visionen för det nya universitetsområdet utgår från en europeisk stadsbyggnadstradition med en tät och grön urbanitet som framhäver universitetets och kunskapens roll i samhället. Generella och flexibla lösningar ska prägla områdets gestaltning. Totalt planeras området rymma drygt 100 000 m² högskolelokaler och cirka 1100 studentbostäder.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Nationalstadsparken utpekas Albano som ett område för framtida utveckling inom högre utbildning och forskning. Ny bebyggelse ska underordna sig Hagaparkens och Brunnsvikens känsliga landskap och infoga sig i topografins huvudlinjer.



Översikt med planområdet inritat

PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar norra och södra Albano och Albanoskogen i triangeln mellan Roslagsbanan och Roslagsvägen med planområdesgräns väster om Roslagsvägens vägområde. I söder avgränsas planområdet mot Albanova och Ruddammsvägen. Planområdet är cirka 17 ha. Planområdet ligger inom den Kungliga Nationalstadsparken. Albano ingår i den så kallade Vetenskapsstaden.

Markägförhållanden

Markägare i planområdet är Akademiska hus, Stockholms stad, Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Trafikverket och SL.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den 15 mars 2010 antog Kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Stockholm – Promenadstaden, översiktsplanen är överklagad och har därmed ännu inte 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 men är också överklagad och har inte vunnit laga kraft.

I den nya översiktsplanen beskrivs Albanos viktiga funktion som nav mellan Stockholms universitet i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet och två huvudinriktningar beskrivs; Albano ska utvecklas för högre utbildning och forskning inom ramen för det historiska landskapets värden. Tillgängligheten till kollektivtrafik ska förbättras.

Fördjupningen av översiktsplanen för Nationalstadsparken anger bland annat följande vägledning för markanvändning och utveckling av Vetenskapsstaden:

- Vetenskapsstaden ingår i Nationalstadsparken som en mer bebyggd och anlagd del och ska vidareutvecklas, i första hand för forskning och utbildning med bevarade natur- och kulturvärden.
- Den högre utbildning och forskning som bedrivs inom området har nationell betydelse och dess utveckling betydelse för Stockholm som kunskapsstad.
- Utbyggnadsmöjligheter finns inom området samtidigt som landskapets karaktär, natur- och kulturvärden bevaras. Albano reserveras som ett förändringsområde med tät bebyggelse.
- Naturmark, vegetation och landskapsstruktur som har särskild betydelse för den ekologiska spridningsfunktionen ska bevaras och om möjligt förstärkas. Möjligheten att förstärka spridningsfunktionen tas till vara.
- Gång- och cykelförbindelserna mellan institutionsområden, Stockholms innerstad och Haga-Brunnsviken behöver förbättras.
- Tillgänglighet och entréer till omgivande naturområden bör förbättras och Roslagsvägens barriäreffekt behöver minskas.

Riksintressen

I närheten av planområdet finns flera riksintressen, planområdet ligger i sin helhet inom Nationalstadsparken som är av riksintresse. Stockholms innerstad med Djurgården samt del av Solna är av riksintresse för kulturmiljövården. Roslagsvägen och i framtiden Norra Länken samt Värtabanan och Roslagsbanan är av riksintresse för kommunikation.

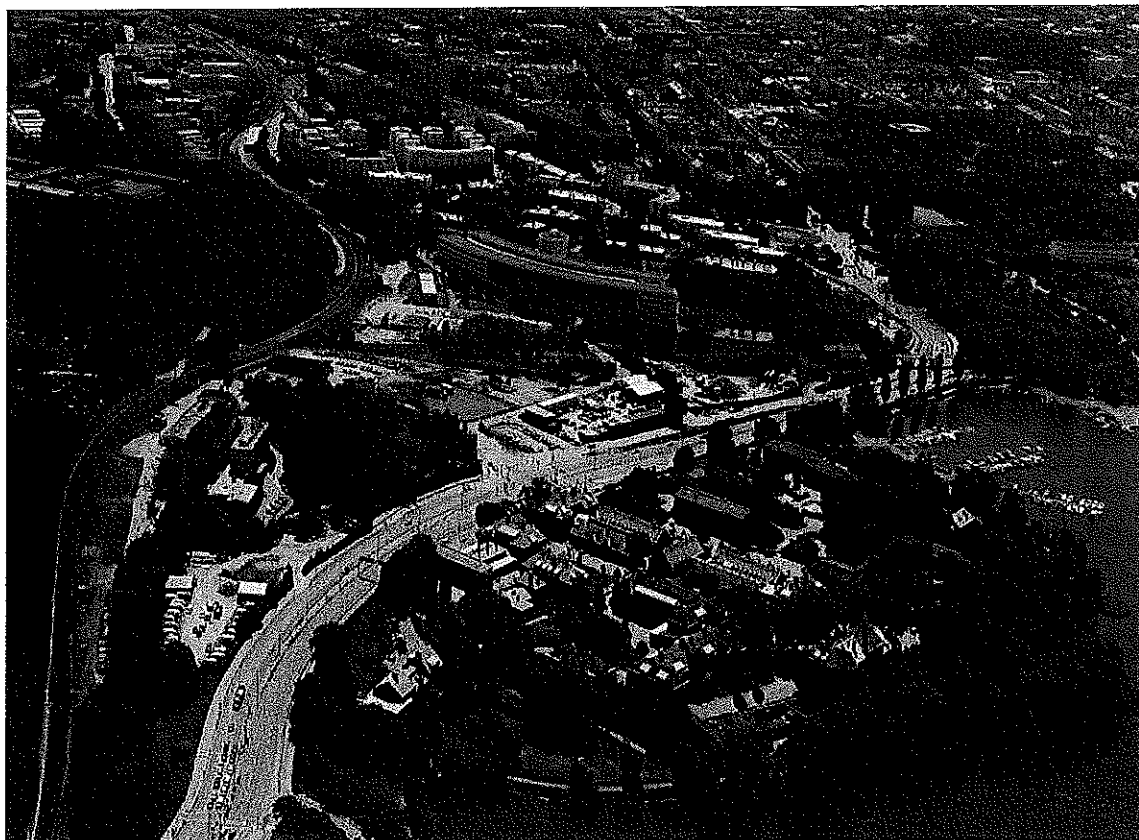
Detaljplaner

Planområdet berörs av flera gällande detaljplaner samtidigt som delar av området saknar detaljplan.

Inom planområdet finns följande gällande detaljplaner: För Roslagsvägen och Norra Länkens tunnlar gäller Detaljplan för del av Norra Länken, Dp 93001 som vann laga kraft 1996-10-24. Detaljplan för Teknikhus för Norra länken, Dp/TDp 2004-05427A-54, laga kraft 2008-04-10. Detaljplan för Teknikhöjden, Dp 1999-07647-54, laga kraft 2002-03-13. Detaljplan för Studentbostäder i Albano, Dp 2004-05707-54, laga kraft 2009-09-24.

För AlbaNova och angränsande bebyggelse vid Ruddammen gäller Detaljplan för del av kv. Ruddammen, Dp 88154A som vann laga kraft 1996-11-21. För del av Bellevueparken gäller Detaljplan för del av Norra Länken Dp 2000-12936 som kommer att gränsa till denna plans planområde.

Inom 100 meter från Brunnsviken gäller generellt strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas i samband med antagandet av den nya detaljplanen.



Flygbild över Albano, mot söder

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Vetenskapsstaden lanserades som begrepp av Naturhistoriska riksmuseets arkitekt Axel Anderberg redan i början av 1900-talet. Sedan tidigare fanns flera etableringar inom området som Lantbruksakademiens Experimentalfält och Bergianska Trädgården. Under början av 1900-talet uppfördes institutioner som Kungliga Vetenskapsakademien och Naturhistoriska riksmuseet.

Under 1960-talet etablerades Stockholms universitet inom Frescati och institutionsbebyggelsen samlar sig kring Roslagsvägen från Ekhagen i norr till Albano i söder där tidigare ett epidemisjukhus låg. Vetenskapsstaden som begrepp används idag tillsammans av Stockholms universitet, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet.

Markanvändningen inom det nu aktuella planområdet har sedan slutet av 1800-talet huvudsakligen innefattat småskalig industribebyggelse, försäljning, verkstäder, lagerverksamhet 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.

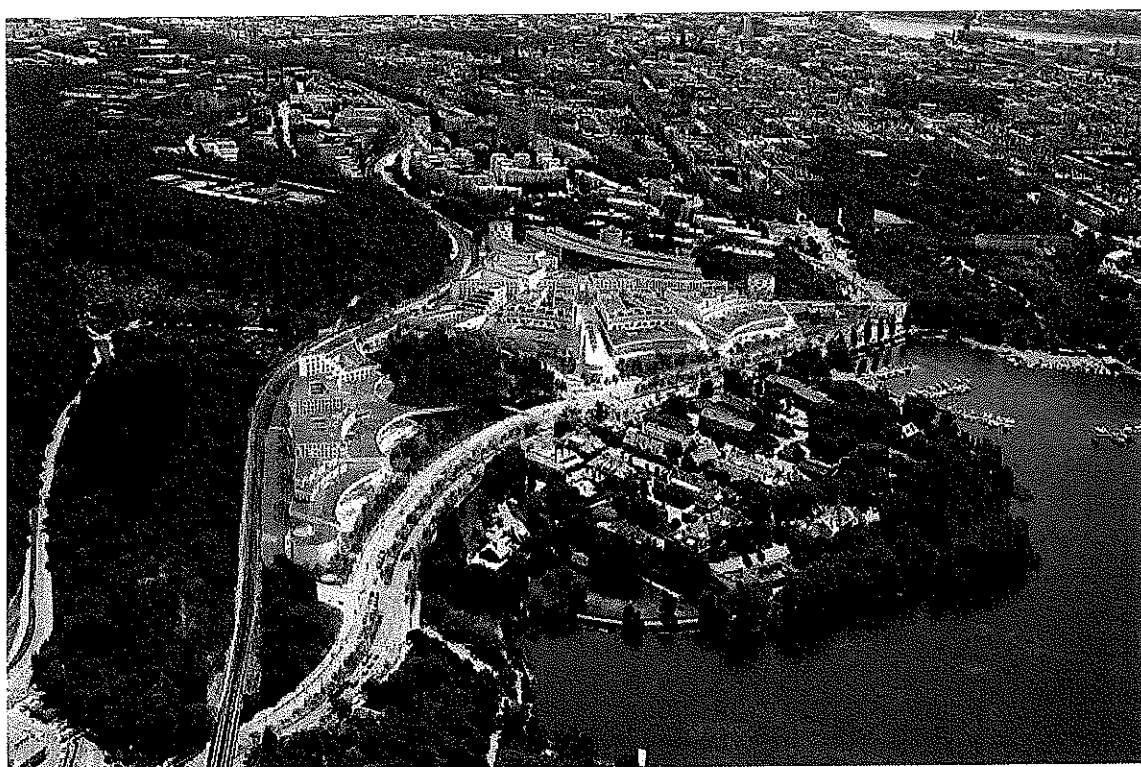
Bebyggelsen väster om Roslagsvägen utmärks främst av småskaliga bebyggelsegrupper i grönska, som i Kräftriket och Frescati hage. Öster om Roslagsvägen norrut dominerar mer storskaliga solitärbyggnader med en ibland dramatisk relation till landskapet. Längs Brunnsvikens stränder löper till största delen en kraftig vegetationsridå, dock är trädriddån längs Roslagsvägen mellan Kräftriket och Bellevue försvagad.

Dagens Roslagsväg fick sin sträckning redan på 1700-talet då marken fylldes ut vid Brunnsvikens strand och under 1900-talet utvecklades vägen i takt med befolkningsökningen.

Björnnäsvägens sträckning har också en lång historisk kontinuitet. Vägen har breddats genom åren men har i det närmaste samma sträckning som den ursprungliga, och är därmed värdefull ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Genom Albanoområdet går de korsande järnvägarna, Värtabanan och Roslagsbanan, som båda anlades under slutet av 1800-talet.

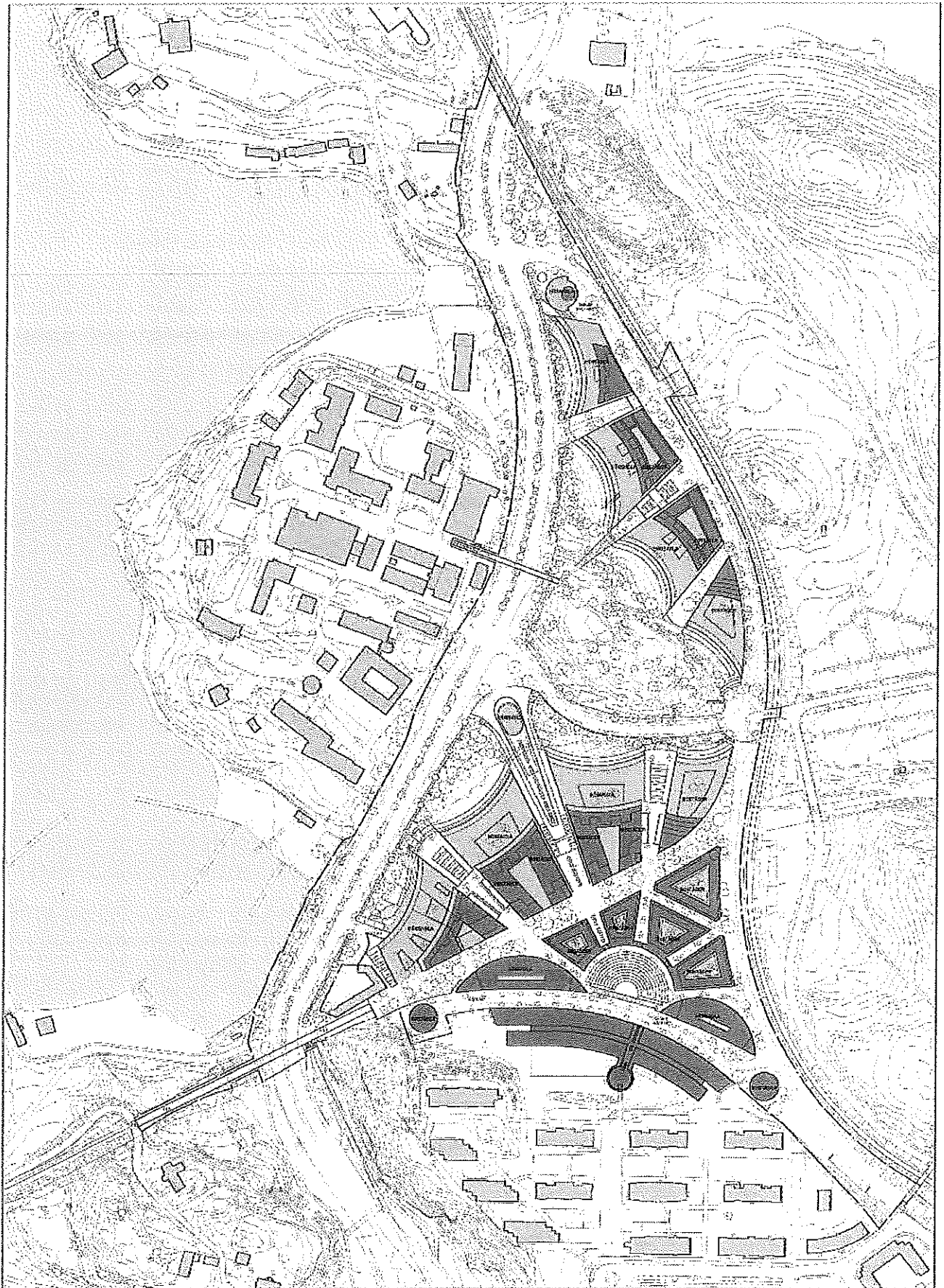
Söderbrunns koloniområde vid Björnnäsvägen, strax öster om Albanoområdet, är Stockholms äldsta koloniområde som fortfarande är i bruk och därmed en betydelsefull del av odlingslandskapet inom Nationalstadsparken.



Fotomontage, vy mot söder

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.

Albano är den sista anvisade markreserven för universitetets expansion och det är angeläget att detaljplanen kan säkerställa det omfattande lokalbehovet. Albano ska samtidigt bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Genom intunnling av Värtabanan skapas förutsättningar för att omvandla Albanoområdet från ett trasigt industrilandskap till ett sammanhängande, levande och attraktivt universitetsområde.



Situationsplan

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Planens utformning syftar till att tillgodose Nationalstadsparkens kultur- och naturvärden, silhuett och siktlinjer samt bebyggelsens samspel med landskapet och naturen. Utöver att klara landskapssilhuetten och naturmiljöerna, handlar projektet också om att skapa en helhet – ett universitetsområde med en offentlig karaktär och med ett uttryck som markerar en viktig institution i samhället.



Södra Albano, entrébyggnaden mot Roslagsvägen, vy mot söder

Albano ska bli en lärande miljö där stad och universitet kan mötas. Det ställer krav på kommunikationerna mellan universitetsområdena och stadens centrum. Området ska innehålla kreativa miljöer för möten som bidrar till samverkan lokalt, regionalt och internationellt.

Utbyggnaden av Albano kan komma att bidra till att förtydliga och restaurera kulturhistoriska och biologiska samband vid Brunnsviken och därmed läka ett av Nationalstadsparkens svaga hörn.

Topografin i Albanoområdet karaktäriseras av Kräftrikets udde som tränger ut i Brunnsviken med sin småskaliga tegelbebyggelse. Kräftrikets låglänta terräng möter höjdpartierna i Albano och skapar ett växelspel mellan högt och lågt, mellan berg och dal.

Planförslaget för Albano innebär att topografin moduleras så att marken runt Albanoskogen sänks, och dramatiserar Albanoskogens höjdparti. En höjdrygg etableras ovanpå den överdäckade Värtabanen och slutningen som skapas möjliggör ett radiellt och terrasserat bebyggelsemönster. Den nya bebyggelsen placeras i det kuperade landskapet för att understryka topografins växelspel. Områdets disposition präglas av en tredelning där mittpartiet kring Albanoskogen, öster om Kräftriket, lämnas obebyggt och utgör ett grönt, centralt parkmotiv. I norra Albano placeras bebyggelsen mellan Albanoskogen och Roslagsbanan.

Med en intunnling av Värtabanan kan området disponeras fritt och med en låg och tät bebyggelse kan det omfattande lokalprogrammet tillgodoses, samtidigt som siktlinjerna från Hagaparken skyddas mot alltför stora byggnadsvolymer. För universitetsverksamheten är det också viktigt att skapa tydliga urbana mötesplatser där gemensamma entréer, träff- och knutpunkter som samverkar.

Tankar och idéer ska mötas och utvecklas i en lärande miljö där undervisningslokaler och student- och forskarbostäder blandas både i södra och norra Albano. Universitetslokaler och student- och forskarbostäder integreras inom samma volym, där bostäder etableras i de övre våningsplanen ovanpå institutionerna alternativt integreras de i ett sammanhängande kvartersmönster, sida vid sida.

Bebyggelsen planeras utifrån universitetets långsiktiga behov och samtidigt med stor hänsyn till Nationalstadsparkens natur- och kulturmiljövärden. 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 campusområdet ska växa fram.

Områdets viktigaste offentliga rum utgörs av Roslagsvägen som är en förlängning av Valhallavägen och är platsen där universitetet möter staden. Både norr och söder om Albanoskogen öppnar sig campusområdet mot Roslagsvägen med sina generösa gradänger och gröna förgårdsmark.

Bebyggelsen inom planområdet är omfattande och för att behärska tätheten har campusområdet getts en solfjädersform. På detta sätt kan upplevelsen av bebyggelsemassan dämpas och områdets landskapsmässiga potential komma till sin rätt, detta möjliggör även utblickar från såväl gränderna mellan husen som från byggnaderna.



Norra Albano, mot Roslagsvägen, vy mot söder

Huvudentrén till området vänder sig mot korsningen Roslagsvägen – Björnnäsvägen där en låg oval entrébyggnad annonserar universitetet. Byggnaden ligger i suterräng med en större samlingslokal till största delen belägen under marknivån.

Kvarterens lågdelar som vänder sig mot Albanoskogen och Roslagsvägen ges en sammanhållen exteriör med konkava terrasser som öppnar sig mot det gröna centrala parkrummet där gångstråk och kanaler för dagvatten följer fasadlinjerna. Husfasaderna i markvåningarna föreslås indragna under de utkragande terrasserna som förstärker byggnadernas möte med naturmarken. I byggnadernas övre våningar är volymerna krenelerade för att bryta ned skalan. Gränderna mellan huskropparna tar upp nivåskillnaderna med trapparrangemang och är delvis underbyggda.

Albanoteatern är ett av campusområdets viktigaste samlingsplats. Platsen med gröna södervända gradänger omsluts av en sammanhängande fasad, med portiker, som förstärker parkrummet genom sin halvcirkulära form.



Södra Albano, Bellevuestråket, vy mot öster

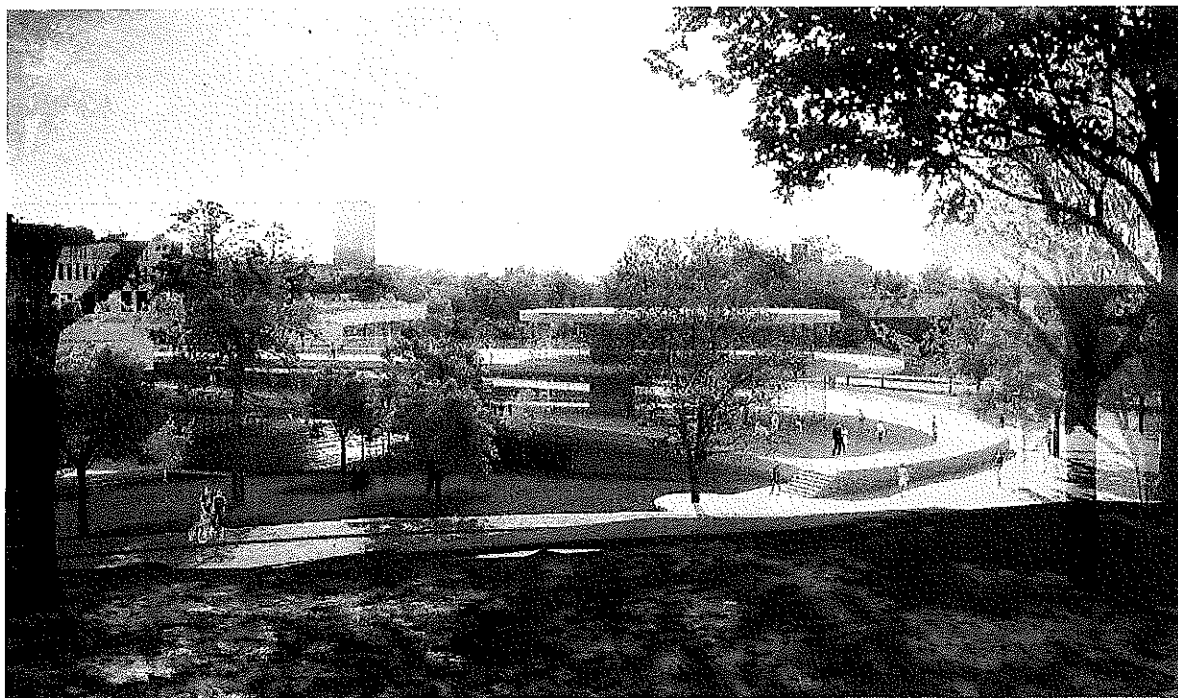
Husen kring Albanoteatern innehåller studentbostäder och har en höjd om fem våningar varav den översta är indragen. Platsen flankeras av två halvcirkulära byggnader för KTH, som uppförs i fyra våningar, med indragna hörn. Två runda byggnader med forskarbostäder föreslås på vardera sidan om AlbaNova.

Runt Albanoteatern karaktäriseras byggnadernas fasader av regelbundna vertikala öppningar medan fasaderna mot Bellevuestråket i norr domineras av generösa entréer som tydligt visar byggnadernas öppna och publika karaktär. Byggnaderna norr om stråket förlänger solfjädersformen och huskroppar avslutas med en halvcirkulär böljande front mot det centrala parkrummet vid Roslagsvägen och Björnnäsvägen.

Bellevuestråket är det centrala entré- och kommunikationsrummet som skapas genom överdäckningen av Värtabanen. Stråket blir ca 18 meter brett och har direktkontakt med gränderna som vidgar sig mot norr. Stråket ska vara utformat för gång- och cykeltrafik samt för angörings- och utryckningsfordon. Mot väster fortsätter stråket i en gång- och cykelbro som sträcker sig till Lögebodavägen, bakom Carl Elds ateljé i Bellevueparken. Brons placering ovanför järnvägen innebär en god tillgänglighet, och att den känsliga vegetationen inom parken lämnas orörd.

Högskolelokaler och studentbostäderna i norra Albano har en långsträckt form uppdelad i fyra byggnadskroppar med öppna gårdar och gränder emellan. Byggnaderna trappas ned och öppnar sig mot Albanoskogen med konkava former och får mer slutna och ljuddämpande fasader mot öster och Roslagsbanan.

Längst norrut föreslås en mindre cirkulär byggnad med högskolelokaler. Övriga byggnader är tre till fem våningar och lågdelarna ges ett tydligt horisontellt och vilande intryck med fönsterband och livskillnader i fasad där sockelvåningen samt femte våningen ges ett indraget fasadliv. I högdelarna är volymerna uppbrutna och artikulerade i syfte att bryta ned skalan. De fyra byggnadskvarteren bildar en gemensamt långsträckt parkravin mot Albanoskogen.



Utblick från Albanoskogen mot entrébyggnad, södra Albano

Bebyggelsen i norra Albano länkar mot Frescati med det nya gång- och cykelstråket som passerar under Roslagsbanan mot norr, en viktig länk mellan campusområdena Frescati och Albano.

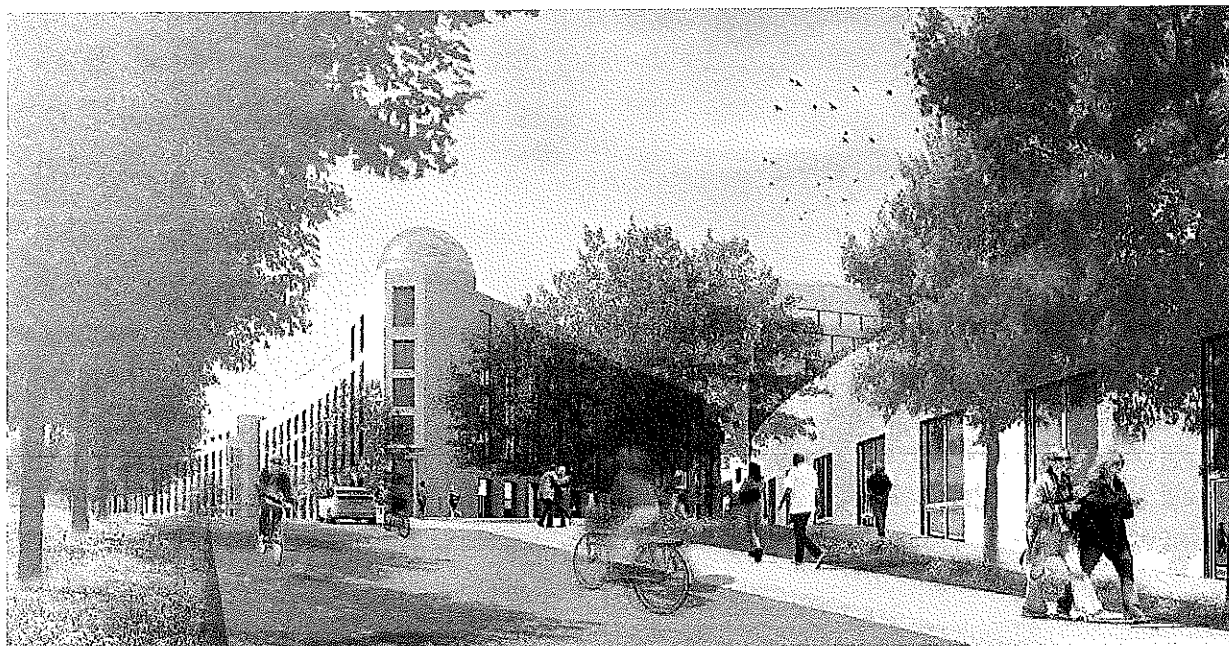
Alla byggnader ska kunna anläggas med så kallade gröna tak och terrasser, dessa ges ett varierat jorddjup och jordmån samt trädgårdsväxtlighet med en flerskiktad mångfald för ekologisk diversitet. På terrasserna inordnas även studieplatser, gemensamma uteplatser och idrotts- och rekreationsytor. De olika terrasserna inordnar sig i en gemensam grön mönstring men med olika typer av huvudsaklig användning.

För samtliga byggnader gäller de krav på utformning och föreskrifter som anges i gestaltningsprogrammet, som upprättas parallellt med planförslaget. Hänvisning till gestaltningsprogrammet finns på plankartan.

Mark och vegetation

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 anses 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.



Södra Albano, studentbostäder längs Ruddammsvägen, vy mot söder

Landskapet kring Albano karaktäriseras av öst-västliga dalgångar som begränsas av skogsklädda höjder. Dalgångarna består av öppna landskapsstråk som före landhöjningen utgjorde sjöbotten. Albano och Teknikhöjden ligger i den västra delen av Uggleviksdalgången, där dalstråket mynnar i Brunnsviken.

Albanoskogens naturmark består av två olika biotoper, ett ekområde på norra sidan och ett torrare område med gräsbevuxen tallmark på södra sidan. Södra Albano är ett område där olika verksamheter har funnits, och där marken har övergivits förkommer sly. I spetsen av planområdets norra del finns ett litet skogsparti på naturmark med berg och morän. Norra delen av Albano kan även bedömas ingå i spridningszonen för groddjur, men Roslagsvägen utgör idag en stor barriär.

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. Planförslaget innebär att ekologiska spridningssamband förbättras och tillskapas. Inom området saknas vattenmiljöer eller fuktområden varför en öppen dagvattenhantering i kanaler med vegetationszoner kommer att skapa ökad mångfald.

Skötselplan för områden betecknade med n₁ på kartan

Värdefulla ädellövträd bevaras och sköts så att de bibehålls som grova solitärträd. Eventuell sly som växer upp under ädellövträd tas bort. Där ädellövträd står tätt kan enstaka träd fällas, efter samråd med personer med ekologisk kompetens, för att ge bättre förutsättning för andra träd att utvecklas. Beskrining av ädellövträden bör undvikas och ska endast utföras om personer med dokumenterad sakkunskap i trädvård bedömt att det kan ske utan att skada trädet. Döda grenar tas endast bort om de utgör säkerhetsrisk. Grenar eller träd som sågas ner sparas inom området eller någonstans inom Norra Djurgården.



Den stora eken vid porten till Nationalstadsparken, vy mot öster

På markytan under kronan på ädellövträd ska jord inte grävas upp till mer än 20 cm djup, fränsett där det är nödvändigt för att genomföra detaljplanen. Här ska man inte heller köra med tunga fordon, om inte markytan är hårdgjord.

Parker

Den centrala parken i universitetsområdet utgör tillsammans med Albanoskogen en betydelsefull länk i de ekologiska spridningsvägarna mellan Norra Djurgården och Hagaparken. Parken fungerar även som förstärkning av den idag svaga eklänken i sydvästlig riktning.

Planteringar föreslås längs gator och på innergårdar. I gestaltningsprogrammet föreslås att bland annat fruktträd planteras. Om fertila sorter väljs kan detta fylla en ekologisk funktion både för insekter och för fåglar. Totalt kommer omkring 440 nya träd att planteras varav 85 är ekar längs Roslagsvägen och i det centrala parkrummet.

En angelägen ekologisk idé i projektet är att skapa en vattenkontakt i östvästlig riktning mellan området och Brunnsviken. I norra Albano anläggs en vattenförbindelse för groddjur, under Roslagsbanan och via diken och en damm och vidare till Brunnsviken. En sådan anläggning kan även fungera ihop med områdets dagvattenhantering som mottagare, fördröjning, reningsfunktion och liknande.

Friytor och rekreation

Planområdet ingår i Järvakilen, en av kilarna i den regionala grönstrukturen, som består av sammanhängande naturområden av värde både för den biologiska mångfalden och för rekreation och friluftsliv. Albanoskogen kan räknas som värdefull friyta för utevistelse och friluftsliv. Inom södra Albano finns idag inget värde för rekreation och friluftsliv.

Planförslaget innebär att området får en ökad tillgänglighet och utgör därmed en entré, varifrån man tar sig ut i rekreationsområdena på Norra Djurgården.

Utvecklingen av området innebär fler boende och arbetande, nya gång- och cykelstråk med belysning, vilket förbättrar tillgängligheten och förstärker trygghetskänslan när man rör sig i området.



Södra Albano, Albanoteatern, vy mot väster

Albanoteatern med halvcirkelformade gradänger som trappas mot söder blir en central träffpunkt och vistelseyta för hela det södra campusområdet. På motsvarande sätt kan gårdarna som vänder sig mot i det norra delområdet få en funktion som gemensam utemiljö för bostäder och institutioner.

I det nya universitetsområdet utgör markbeläggningen en grundläggande bas i hela området. Beläggningen i stadsdelen ska vara av ett tidlöst och identitetsskapande material, olika former av naturstens ger en bred palett. Där gång-, cykel- och angöringstrafik samt inlastning är viktiga funktioner beläggs marken med hårdgjorda material med så mycket inslag av grönska som möjligt.

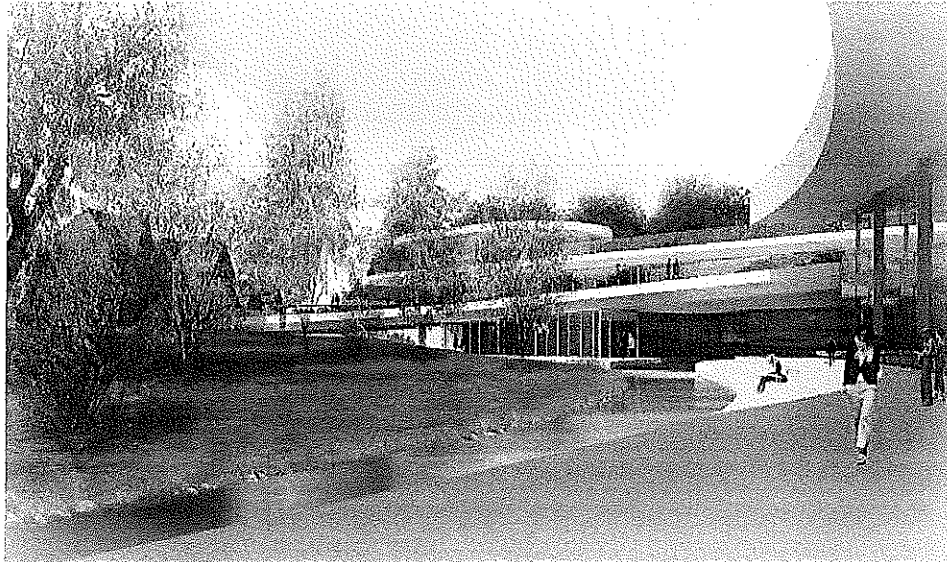
Service

Det är en tydlig målsättning för Albano att det ska vara ett område med ett rikt och intensivt campusliv med ett utbud av service och handel, vid sidan av bostäder och den akademiska verksamheten. Avsikten är också att det inte bara ska bli en målpunkt för de som arbetar och studerar inom Albano, utan även för andra besökare.

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. Detta blir en grundförutsättning för att ett lokalt stadsliv ska utvecklas med ett utbud av service, kulturella och akademiska verksamheter, vilket kan bli en attraktion i sig som bidrar till att allt fler söker sig till området.

I anslutning till studentbostäderna ska möjlighet finnas att anordna lokaler för förskola inom någon del av byggnaderna.

En grundläggande princip är att bebyggelsen förläggs i direkt anslutning till viktiga stråk och samband, så att dessa kan understödja varandra. Längs byggnadernas gatufasader finns viktiga entréer både till universitetsverksamheten och till det övriga utbudet, vilka bildar ett kontinuerligt band av målpunkter för dem som rör sig längs stråket. Omvänt blir dessa lägen de värdefulla för dem som har en publik att annonsera sin verksamhet mot pubar och restauranger, butiker, bibliotek och träningslokaler liksom lokaler för kulturella aktiviteter.



Södra Albano, i ravinen, mot entrébyggnaden

Gator och trafik

Roslagsvägen har en viktig historisk förankring i området som en av de viktigaste infarterna till norra Stockholm. Sin nuvarande utformning fick Roslagsvägen på 1960- och 70-talet då vägen breddades och korsningar byggdes om. Byggandet av Norra Länken påverkar Roslagsvägen vid Frescati där en ny trafikplats anläggs.

Biltrafiken kommer inte att vara det dominerande trafikslaget i Albano. Några kapacitets- eller framkomlighetsproblem kommer inte att uppstå i eller i anslutning till planområdet.

En vidare avsikt är att framhäva Björnnäsvägens historiska karaktär och tydliggöra entrén till Nationalstadsparken.

För att bebyggelsen enligt planförslaget ska kunna trafikförsörjas på ett tillfredsställande sätt föreslås en ny sammanhängande gata - en förlängning av Ruddammsvägen - parallellt med Roslagsbanans banvall. En infart till norra Albano från Roslagsvägen utformas som en fyrvägskorsning vid Frescati Hagväg. Den nya Ruddammsvägen kan på lång sikt, när hela området är utbyggt, avlasta Björnnäsvägen. På Ruddammsvägen kommer kollektivtrafiken, bussarna, att gå genom området.

För utvecklingen av Albano är en omgestaltning av Roslagsvägen viktig för att ändra karaktären från storskalig motorled till grön parkaveny. Med trädplanteringar längs vägens sidor samt en grön trädplanterad mittremsa kan vägen bättre integreras i omgivande parklandskapet.

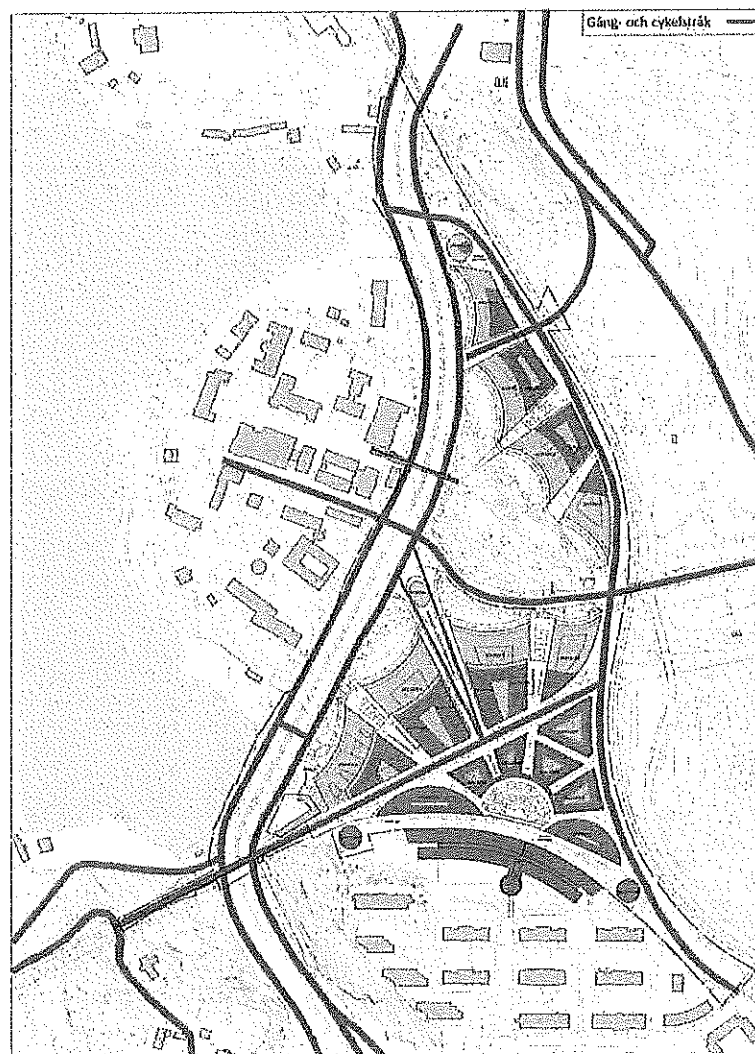
I ett separat Trafik-PM för Albano redovisas de studier och utredningar som tagits fram som underlag.

Gång- och cykeltrafik

För att Albano ska bli ett nav i Vetenskapsstaden är det viktigt att skapa stråk som kopplar området till omgivningen.

I Stockholms översiktsplan beskrivs att en sammankoppling med gång- och cykelvägnät, mellan de olika områdena inom Vetenskapsstaden samt med innerstaden, är prioriterat. Likaså är det angeläget att skapa attraktiva och tydliga entréer till Nationalstadsparken.

En viktig förutsättning är också att kunna skapa ett stråk som sammankopplar Bellevuestråket i Albano västerut mot Hagastaden och Karolinska Institutet. Över Värtabanans bro över Roslagsvägen föreslås en ny gång- och cykelbro som en direkt fortsättning på Bellevuestråket, med anknäring till befintliga vägar i Bellevueparken.



Befintliga och föreslagna gång- och cykelstråk

Inom campusområdet är Bellevuestråket det viktigaste centrala gång- och cykelstråket. Härifrån nås entréer till flertalet av byggnaderna i södra delen av Albano. Från stråket leder gränder mellan husen, norrut mot entréparken och söderut mot Albanoteatern.

Björnäsvägens nuvarande tunnel under Roslagsbanan bibehålls som gång- och cykelväg, dessutom planeras en ny passage under Roslagsbanan för gång- och cykeltrafik från områdets norra del mot Frescati.

Från parken vid Albanoskogen och Norra Albano föreslås även möjligheten att uppföra en ny gångbro över Roslagsvägen norr om Björnnäsvägen till Kräftriket.

Kollektivtrafik

Utbyggnaden av kollektivtrafiken kommer att ske i etapper på kort och lång sikt. På sikt kommer Albano tillsammans med närliggande institutionsområden att rymma verksamheter för ett stort antal studenter och forskare. Till en början kommer området att kollektivtrafikförsörjas med buss. Två innerstadsbusslinjer, linje 43 och 44 har sin slutstation vid Ruddammen, söder om AlbaNova. Dessa två linjer kan med fördel förlängas genom området och vidare till Frescati.

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.

Om Värtabanan tas i bruk för persontrafik i framtiden kan en station för omstigning till Roslagsbanan anläggas. På så vis kan Stockholms Universitet, KTH och Karolinska Institutet knytas samman i en tvärgående spårförbindelse från Ropsten till Hagastaden och vidare. Spårbunden kommunikation blir en integrerad del av det nya universitetsområdet.



Värtabanan, vy mot väster

Under planområdet passerar tunnelbanans röda linje mot Mörby centrum. En ny tunnelbanestation i Albano, mellan stationerna Tekniska Högskolan och Universitetet, har tidigare studerats. Studien visar att det är tekniskt möjligt att anlägga en station inom området, det är dock ännu inte aktuellt. Ett nytt system med spårtaxi kan vara en möjlighet som bör studeras som ett alternativ i framtiden.

Parkering och angöring

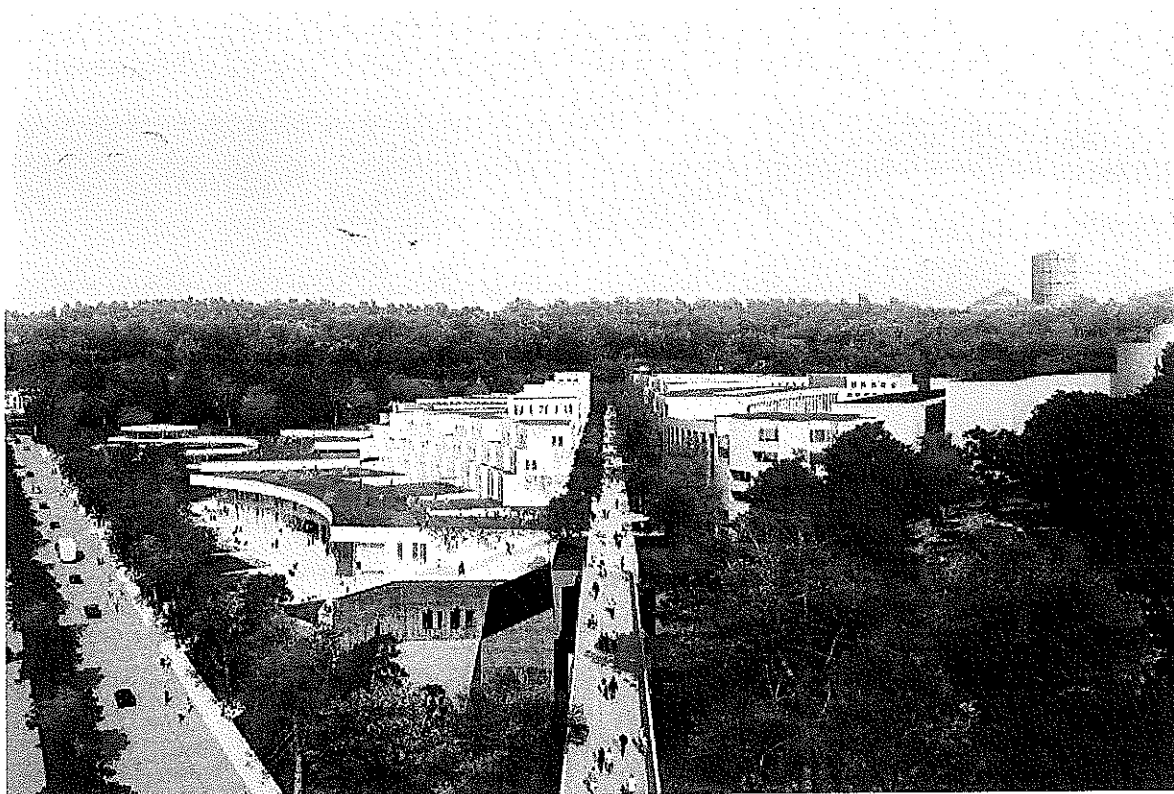
Avsikten är att Albano ska bli ett campusområde där gång- och cykeltrafiken dominerar över biltrafiken. Av denna anledning kommer utbudet av gatuparkering att vara mycket begränsat och primärt endast finnas som parkeringsplatser för funktionshindrade, samt för angöring och leveranser. Med målet att begränsa parkering i markplanet, skapas mer plats för cykelparkering och mer öppna ytor för gång- och cykeltrafikanter.

All parkering för verksamheter och boende ska anordnas i garage under husen. Infart till parkeringsgaragen sker dels direkt från Roslagsvägen respektive Ruddammsvägens förlängning mot norr, dels från söder via kvartersgatan vid AlbaNova.

Behovet av cykelparkeringsplatser har beräknats till cirka 1000 platser för studenter och övriga verksamma inom området, beredskap finns för att vid behov uppföra cirka ytterligare 2400 platser. För boende bör cykelparkeringar anordnas i garage.

Tillgänglighet

Eftersom ett stort antal fotgängare och cyklister förväntas röra sig i området är det viktigt att tillräckliga ytor finns för deras rörelser och att konflikter undviks. Av denna anledning ska bredare sektioner för gång- och cykelvägar väljas utifrån stadens riktlinjer.



Södra Albano med den nya gång- och cykelbron och Bellevuestråket, vy mot öster

Gång- och cykelstråk ges generellt en god tillgänglighet med lutningar under 5 %, om större lutningar tillåts ska tillgänglighetsanpassade alternativ finnas i närheten. De riktlinjer som anges i skriften "Stockholm – en stad för alla" ska gälla vid utformningen av områdets gator, torg och gång- och cykelstråk. I de fall angöringsmöjligheter inte finns via lokalgator ska angöring och leveranser kunna ske via garageplan under mark.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Infrastrukturen i form av vatten, spillvatten, el, tele och eventuell fjärrvärme behöver byggas ut för den nya bebyggelsen.

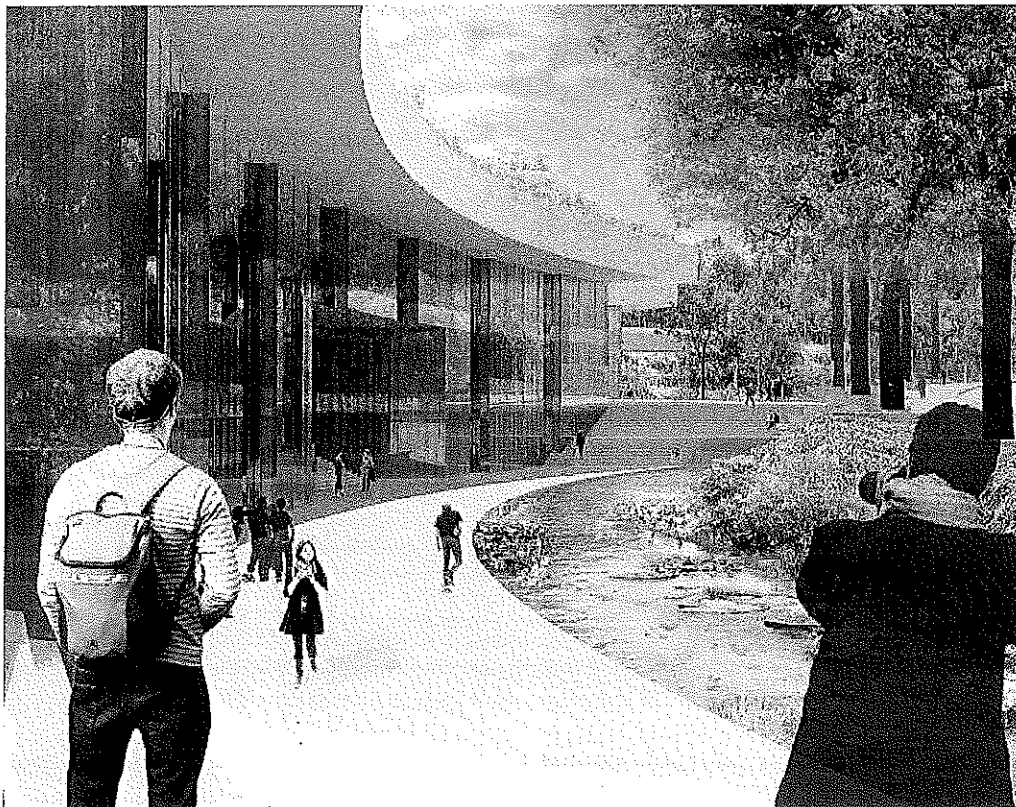
Dagvatten

Den nya bebyggelsen uppförs i stor utsträckning på tidigare exploaterad eller utfylld mark och en lägre andel nya hårdgjorda ytor tillkommer, och nya grönytor tillkommer.

Större delen av dagvattnet från planområdet mynnar idag i Brunnsviken som, enligt EU:s ramdirektiv för vatten, har en ”otillfredsställande ekologisk status”. Vattenmyndigheten har fastställt att Brunnsviken ska kunna uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021.

Omhändertagandet av regnvatten kan ske med hjälp av så kallade gröna tak och väggar, som utjämningsmagasin, och genomsläppliga gröna markytor. Dagvattnet ska så långt möjligt ledas till kanaler och dammar som samtidigt blir ett positivt inslag i närmiljön. Åtminstone delvis kan dagvatten från de hårdgjorda ytorna ledas i öppna kanalsystem längs husfasaderna. Dagvatten som inte kan ledas till dammar eller utjämningsmagasin ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Dagvattnet från Roslagsvägen infiltreras i grönytorna i och kring vägområdet. Infiltreringen bör inte belasta vägdräneringen på ett ogynnsamt sätt. Dagvatten från gator och GC-stråk kan även, om möjligt, ledas direkt till natur/parkmark.



Norra Albano, ravinen med öppen dagvattenkanal, vy mot söder

Om dagvattnet behandlas enligt ovan, med infiltration, öppen avledning och rening bedöms inga negativa konsekvenser uppstå för miljön eller nedströms liggande avvattningsystem.

Byggnadsteknik

En kompletterande miljöteknisk markundersökning inom både norra och södra Albano rekommenderas. Området betecknas som ett normalriskområde för markradon.

Intunnlingen av Värtabanan ska ske på ett sådant sätt att inga byggnader får placeras på överdäckningen eller grundläggas mot tunneln. Närmaste husfasad ska ligga minst 2 meter från järnvägstunneln. Försvarsarbeten har utförts för att i framtiden kunna konvertera Värtabanan från godstrafik till persontrafik, plats finns för en ny station med plattformar på bägge sidor om spåren.

Under huset närmast Roslagsvägen i södra Albano inryms tekniska utrymmen för Trafikverkets drift av Norra Länken, dessa nås från institutionsbyggnadens garageplan.

El, tele och bredband

Kapacitetsstarka och säkra nät för energiförsörjning och tele/datakommunikation måste byggas ut i takt med exploateringen. Befintlig nätstation vid Björnsvägens norra sida bekräftas i planen.

Uppvärmning och kyla

Byggnaderna ska utformas så att så lite tillförd energi som möjligt kommer att krävas. Bland annat lokaliseras byggnader så att passiv solenergi kan tas till vara samtidigt som överskottsenergi inte ska behöva kompenseras med kylsystem.

Stora glasade fasader orienteras i första hand mot norr. Taklutningar eller variation i antal våningar skapar möjlighet att använda takytor för energisystem och för så kallade gröna tak och väggar.

Fönster, gårdar, lanterniner och ljusbrunnar utformas så att naturligt dagsljus tränger så långt in i byggnaderna som möjligt.

Avfallshantering

Möjlighet till källsortering av kontors- och hushållssopor bör finnas. Sopsug kan installeras i campusområdet.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Samlad bedömning

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 parallellt med planhandlingarna och medföljer dessa. I miljöbedömningen görs en avgränsning av vilka frågor i sak som ska behandlas. De miljöaspekter som tillmätts störst betydelse är planens inverkan på natur- och kulturmiljövärden.

Den geografiska avgränsningen av MKB inkluderar utöver planområdet även de områden där miljöförhållandena kan påverkas betydligt av planförslaget. MKB beskriver miljökonsekvenserna vid ett fullt utbyggt område år 2030.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats i MKB under planarbetet och redovisas här kortfattat i planbeskrivningen.

Albano är en del av Nationalstadsparken, som till följd av sina unika natur- och kulturvärden är av riksintresse och dessutom omfattas av ett särskilt skydd enligt miljöbalken. Enligt Stockholms stads fördjupade översiktsplan för nationalstadsparken ingår Albano i en del av Nationalstadsparken som betecknas som mer bebyggd och anlagd. Detta innebär att området "kan förändras och kompletteras med ny bebyggelse och anläggningar under förutsättning att detta inte medför skada på det historiska landskapets natur- och kulturvärden".

Albano är relativt avskärmat från övriga delar av Nationalstadsparken, till följd av de kraftiga barriärer i form av Roslagsvägen och Roslagsbanan som kringgärdar området. Södra Albano utgörs till största delen av före detta industrimark, där nästan all bebyggelse är riven. Området genomkorsas av industrispåret Värtabanan och används idag endast i begränsad omfattning, bland annat för etableringar för bygget av Norra länken.



Vy från Bellevue mot Albano, mot öster

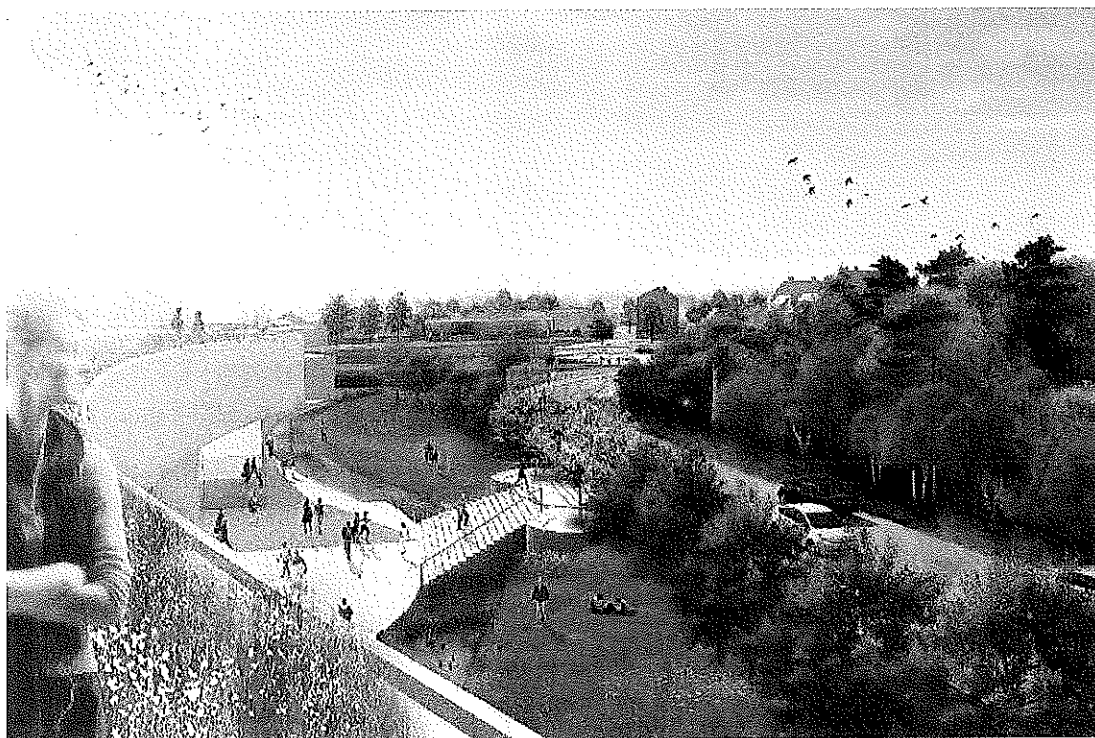
Att utveckla Albano som en del i Vetenskapsstaden har stöd i Stockholm stads fördjupade översiktsplan för Nationalstadsparken. Planförslaget berör en begränsad del av Nationalstadsparken och bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för det historiska landskapets natur- och kulturvärden sett 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. Byggnaders placering och höjder har anpassats för att mildra de negativa konsekvenserna, men fortfarande är bedömningen att det uppstår negativa konsekvenser för utblickarna från Bellevue och Kungliga begravningsplatsen i Hagaparken, liksom från Roslagsvägen. Bellevue och Kungliga begravningsplatsen är delar i Gustav III:s engelska park vid Brunnsviken, som är en av världens bäst bevarade engelska parker.

Förändringen utmed Roslagsvägen innebär att stenstadens front blir mindre tydlig, liksom en historisk entré till staden. Hur stora konsekvenserna för de kulturhistoriskt värdefulla utblickarna blir beror i stor utsträckning på bebyggelsens detaljutformning och på hur ny eller befintlig vegetation förmår att mjuka upp det visuella intrycket. De ekar som föreslås planteras utmed Roslagsvägen gör att konsekvenserna blir mindre än vad de annars skulle ha blivit.

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 liksom en ny gångbro över Roslagsvägen, stärker också den funktionella kopplingen mellan den värdefulla bebyggelsemiljön i Kräfriket och omgivande områden.

De fysiska kulturmiljövärden som finns inom själva planområdet, historiska vägsträckningar och en före detta industribyggnad, bedöms inte påverkas av planförslaget. För naturmiljövärden medför planförslaget huvudsakligen positiva konsekvenser, förutsatt att de planteringar, dammar och gröna tak och som beskrivs i planen och gestaltungsprogrammet kommer till stånd. Inom planområdet finns ett par områden med naturmark: Albanoskogen i planområdets centrala del och ett område med ekskog i planområdets nordligaste del. De båda förbinds idag genom en trädridå utmed Roslagsbanans banvall. Varken Albanoskogen eller ekskogen i norr berörs av planförslaget. Träden utmed banvallen (mestadels alm) behöver tas ned, liksom fem ekar i dåligt skick i södra Albano. Omkring 190 nya ekar föreslås planteras inom planområdet.

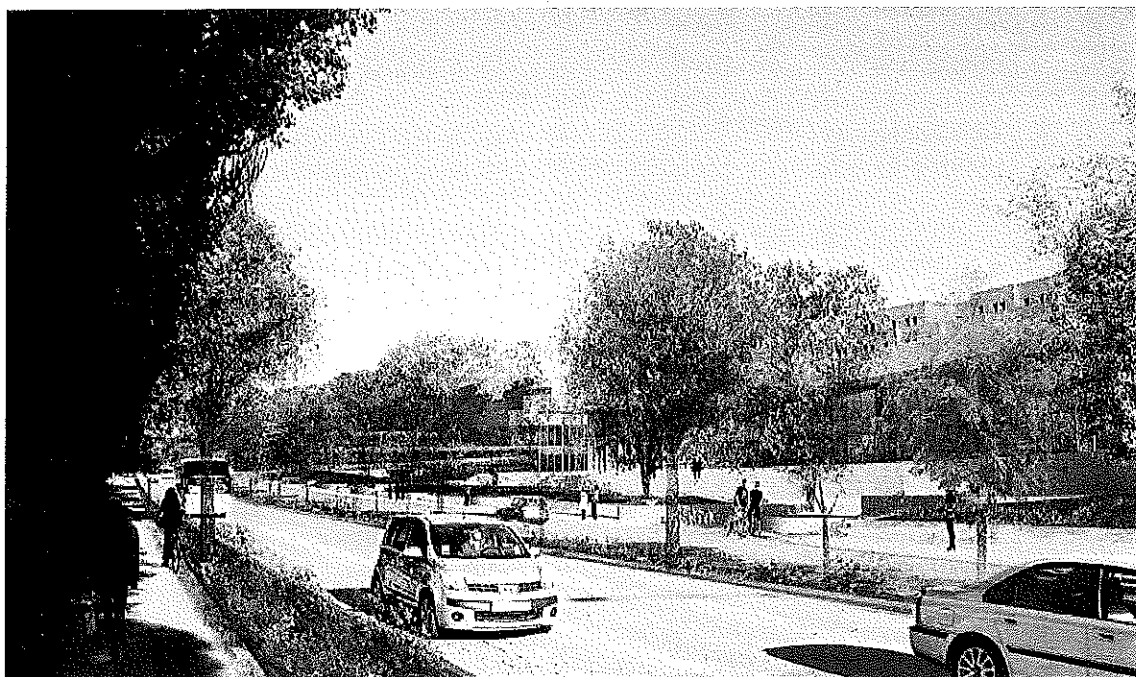


Södra Albano, vy från bostadshusets terrass, mot väster

Planförslaget har också anpassats för att inte påverka spridningssambanden för eklelvande insekter negativt, genom att siktlinjer mellan större träd behålls. På sikt kan de nyplanteringar av ek som föreslås stärka spridningssambanden för eklelvande insekter, framförallt sambanden till Bellevue, där det idag finns mycket ung ek.

Gestaltningssprogrammet innehåller också förslag till dammar och grodtunnlar, som kan stärka områdets kvaliteter för groddjur och andra vattenlevande organismer, vilket medför positiva konsekvenser om det genomförs.

Planförslaget innebär att Roslagsvägens motorvägskaraktär mildras genom att vägen får en grön mittremsa och att ekar planteras längs vägen. Trädplanteringar utmed Roslagsvägen är viktiga både eftersom de kan mildra de negativa konsekvenserna för kulturmiljön och landskapsbilden och för att de kan stärka bristfälliga ekologiska spridningssamband. I planförslaget ingår även en ny gång- och cykelbro över Roslagsvägen mellan Albano och Bellevue, liksom en ny gångbro från Albano till Kräftriket. De nya broarna över Roslagsvägen mildrar dess barriäreffekt för människor. Förbindelsen till Bellevue kan också bli en del i ett sammanhängande cykelstråk mot Hagastaden och Karolinska.



Södra Albano, vy från Roslagsvägen, mot norr

Byggnaderna ska enligt planen uppföras med minst 70 procent så kallade gröna tak, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt, liksom den ökade andelen grön mark och föreslagna dammar. Planförslaget bedöms därmed medföra att belastningen på Brunnsviken minskar. Planförslaget medför däremot inte någon rening av vägdagvattnet från Roslagsvägen, vilket innebär att dagvattnet från Roslagsvägen liksom idag kommer att ledas orenat till Brunnsviken. För att underlätta en eventuell framtida rening av dagvattnet från Roslagsvägen föreslås i miljökonsekvensbeskrivningen att dagvattnet från universitets- och bostadsområdena hanteras skiljt från Roslagsvägens vägdagvatten.

Marken i södra Albano är förorenad till följd av tidigare verksamheter inom området. Det är viktigt att föroreningarna inte sprids till omgivningen i samband med att området bebyggs. Om förorenade massor schaktas bort bedöms det medföra positiva konsekvenser. Kompletterande undersökningar av mark och grundvatten behöver ske inför byggskedet.

Det är positivt att byggnaderna uppförs på mark som sedan tidigare är urbaniserad, eftersom det, under förutsättning av Nationalstadsparkens värden värnas, ger en god hushållning med marken och minskar behovet av att ta orörda områden i anspråk. En tät och blandad stad bedöms vara positiv ur ett hushållnings- och klimatperspektiv. Förutsatt att förbindelserna till Albano byggs ut i enlighet med planförslagets intentioner, väntas resor till och från Albano i första hand ske med kollektivtrafik eller gång-/cykeltrafik. Detta är positivt ur klimatsynpunkt. Möjligheterna att på sikt anlägga en ny station för kollektivtrafik utmed något av de spår som finns inom området bör utredas vidare.

Husen kommer att byggas för låg energiförbrukning och området kommer att förses med ett system för att distribuera överskottsvärme och kyla mellan fastigheterna. Byggnaderna ska minst uppfylla Miljöbyggnad nivå Silver, vilket innebär att krav kommer att ställas på energi, inomhusmiljö och kemikalier. Man har också diskuterat att göra Albano till ett forskningslaboratorium inom hållbar stadsbyggnad, där man kan utveckla och testa olika lösningar i fullskala. Denna idé bör vidareutvecklas och tas tillvara.

Stora delar av planområdet är, till följd av trafiken på de vägar och spår som omgärdar och genomkorsar Albano, utsatt för bullernivåer över de riktvärden som gäller för bostäder. När Värtabanan däckas över elimineras bullret från godstrafiken på Värtabanan. Den sänkta hastigheten från 70 till 50 km/h som föreslås på Roslagsvägen kan ge en hörbar minskning av bullret utmed vägen. Med lämpliga planlösningar och fasad och fönsteråtgärder kommer inomhusriktvärden och avstegsfall B att klaras och därmed bedöms bostäderna få en acceptabel ljudmiljö. Universitetslokalerna bedöms kunna få en god ljudmiljö genom att tillämpa modern byggnadsteknik. Stomljudsdämpande åtgärder behövs för byggnader i närheten av såväl Värtabanan som tunnelbanan, vars röda linje passerar under planområdet.

Riskenivån inom planområdet är relativt hög, främst till följd av de transporter av farligt gods (främst brandfarlig vara) som sker på Roslagsvägen och Värtabanan. En fördjupad riskanalys har genomförts och skyddsavstånd samt en rad riskreducerande åtgärder har arbetats in i planen. Med de åtgärder som planen föreskriver bedöms riskenivån i området bli acceptabel.

Av planbestämmelserna framgår att magnetfältsnivåer inte får överskrida miljöförvaltningens rekommendation där människor ska vistas stadigvarande. Planförslaget bedöms därmed inte leda till att människor exponeras för hälsofarliga magnetfältsnivåer.

Albano har god tämligen luftkvalitet och planförslaget väntas inte leda till risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids i Albano.

Det är mycket viktigt att kollektivtrafikförbindelserna till området förstärks. Möjligheterna att anlägga en ny station för kollektivtrafiken utmed något av de spår som finns i området bör utredas närmare och på sikt förverkligas.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Susanna Stenfelt, ansvarig planhandläggare på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund, Ingemar Eriksson och Tony Andersson.

Arne Fredlund
tf planchef

Susanna Stenfelt
planarkitekt



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 261 42

ÖSTERMALMS
STADSDELSNÄMND

Dnr 2012-257-1.5.3.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(4)

2012-03-19

Dp 2008-21530-54

Förslag

Detaljplan för området

Albano och Norra Djurgården 2:2 m fl

i stadsdelarna Norra Djurgården och Vasastaden

i Stockholm

Dp 2008-21530-54

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program till detaljplan vars syfte är att redovisa en helhet rörande utvecklingen och exploateringen av Albanoområdet. Med utgångspunkt från programmet, inkomna synpunkter under samråd och stadens inriktningsbeslut upprättas ett förslag till detaljplan för området. Målsättningen är att skapa en attraktiv utbildnings- och forskarmiljö som utgör ett nav i sambandet mellan KTH, Stockholms universitet och Karolinska Institutet. En levande och trygg miljö där student- och forskarbostäder, service och andra verksamheter som bidrar till Vetenskapsstadens utveckling integreras. Bebyggelsen ska gestaltas för att samverka med Nationalstadsparkens topografi, ekologi samt natur- och kulturmiljövärden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning
Godkännande
Antagande

mars-april 2012
juni 2012
september 2012

Detaljplanen drivs med normalt planförfarande. Förslaget grundas på en fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken samt ett detaljplaneprogram för Albano som varit föremål för remiss och samråd under december 2010 till januari 2011 samt plansamråd under sommaren 2011. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och fastighetsbildning ske.

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatörerna ansvarar i samråd med Trafikverket för intunnling av Värta-banan samt andra åtgärder som krävs för detta.

Respektive byggherre ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Byggherre för institutionsbyggnaderna är Akademiska Hus och byggherre för student- och forskarbostäderna är Svenska Bostäder.

Avtal

Genomförandefrågorna kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stad, Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Trafikverket, SL och andra berörda parter.

Följande avtal och överenskommelser bör upprättas:

- Genomförandeval med Djurgårdsförvaltningen
- Överenskommelse om exploatering och eventuell försäljning av mark till blivande byggherrar.
- Genomförandeval med Trafikverket och överenskommelse om kostnadsfördelning för tillfälliga åtgärder.
- Genomförandeval med SL
- Genomförandeval med ledningsdragande verk

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar tio år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark förvaltas av staden

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Planområdet berör fastigheterna Norra Djurgården 1:1, 1:7, 1:8, 1:9, 1:37, 1:39, 1:44, 2:1, 2:2, Norrmalm 5:1, Vasastaden 1:113, 1:116 och Katrumpstullen 1.

Norra Djurgården 1:1, 1:44 är kronojord och förvaltas av statens fastighetsverk.

Norra Djurgården 1:8, 1:9, 1:37 och Vasastaden 1:116 ägs av staden.

Norra Djurgården 2:1 ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik.

Norra Djurgården 2:2 ägs av Akademiska Hus Stockholm AB.

Norrmalm 5:1 ägs av Trafikverket.

Katrumpstullen 1 ägs av Fysikhuset Stockholm KB.

För och Vasastaden 1:113 är lagfartsförhållandena ej utredda.

För Norra Djurgården 1:7 och 1:39 saknas lagfart.

Norra Djurgården 1:44 innehas med tomträtt av Akademiska Hus.

Fastighetsplan

För området finns ingen gällande fastighetsplan. Ny fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan flera fastigheter bildas för skol-, bostads- och trafikändamål mm. Inom planområdet finns möjlighet att bilda 3-dimensionella fastigheter för bostäder, skola och trafiktunnel. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

Servitut

För angöring till fastigheten Norra Djurgården 1:51 finns ett officialservitut. Detta påverkas inte men behöver utökas fram till allmän väg.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas bl.a. för körytor, garage, bostadsgårdar, gångvägar eller sopsuganläggningar med mera.

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter inom planområdet påverkas ej. Inom område u skall marken vara tillgänglig för allmänna ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för byggande av gator och allmän platsmark regleras mellan staden och byggherre enligt exploateringsavtal mellan staden och blivande byggherrar. Kostnaderna för planläggningen regleras mellan staden och byggherre genom planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Albano ska bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Energiförbrukningen ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik.

Ledningar för vatten, spillvatten, el och tele

Färskvatten tillförs från stadens ledningsnät och spillvatten leds från området till stadens reningsverk.

Grund- och dagvattenhantering

Större delen av dagvattnet mynnar idag direkt i Brunnsviken, vilken har otillfredsställande ekologisk status. Dagvatten från området ska renas genom infiltration i grönytor och i anlagda dammar innan det leds vidare till recipienten. Planförslaget medför även att nya grönytor skapas än dagens situation, vilket förmodas kunna leda till att en större andel av dagvattnet kan omhändertas direkt genom LOD.

Värme

Byggnaderna ska utformas på ett sådant sätt att energiförbrukningen minimeras såväl under byggskedet som i den framtida förvaltningen, vilket kan ske på flera sätt. Huskropparnas form och geometri beaktas så att förhållandet mellan bruttoarea och klimatskalsarea optimeras och passiv solenergi tas till vara.

Tillförd energi ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik. Värme ska återvinnas från den överskottsenergi som till exempel finns i frånluften. Tillförd energi ska vara baserad på förnyelsebara energislag.

Avfallshantering

Ett väl fungerande system för uppsamling och borttransport av avfall, baserat på sortering i fraktioner ska finnas i området. Miljöstationer ska finnas lätt tillgängliga i varje byggnad. Sopsug kan installeras i campusområdet.

Tunnlar

Inom planområdet finns tunnlar för tunnelbanan och Norra Länken.

Geoteknik och markföroreningar

Geotekniska undersökningar och utredningar beträffande markföroreningar inom planområdet har genomförts. Hänsyn till markföroreningar måste tas i byggskedet. Om befintlig yttlig jord kommer att lämnas kvar inom blivande parkmark kan kompletterande provtagningar komma att krävas.

Gestaltningssystem

Utformningen av bebyggelsen, planteringar och den yttre miljön ska följa gestaltningssystemets riktlinjer, vad avser material, färger, fasadgestaltning och landskapsbehandling med mera. Detta regleras i exploateringsavtalen.

Utbyggnadsetapper och tillfälliga åtgärder

Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis med början i södra Albano. Stadens krav beträffande byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. För att ge förutsättningar för en god boende- och arbetsmiljö i de första utbyggnadsetapperna kan tillfälliga åtgärder komma att krävas.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av Susanna Stenfelt, ansvarig planhandläggare på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund, Ingemar Eriksson och Tony Andersson.

Exploateringskontoret har medverkat genom Koki Hjelmström och trafikkontoret genom Sanna Tegnér och Erik Hammarström, samt lantmäterimyndigheten genom Anna Bremberg.

Susanna Stenfelt

