

Utlåtande 2007: RII (Dnr 311-4312/2006)

Detaljplan för Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2 inom stadsdelen Norra Djurgården (Dp 2004-05707-54)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Detaljplan för Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2 inom stadsdelen Norra Djurgården, Dp 2004-05707-54, antas.

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Ärendet

Som en första del i att förverkliga det program som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2004 för området Albano föreligger ett detaljplaneförslag för ca 130 student- och forskarbostäder vid Björnäsvägen.

Den 13 maj 2005 inbjöd stadsbyggnadskontoret till samråd kring ett detaljplaneförslag. Förslaget remitterades och visades under tiden 18 maj – 29 juli i Tekniska Nämndhuset och ett samrådsmöte hölls som öppet hus den 30 maj 2005. Inkomna synpunkter fick ligga till grund för fortsatta diskussioner mellan byggherren Svenska Bostäder och stadsbyggnadskontoret tillsammans med markkontoret. Staden hade ännu inte tillgång till marken. Förhandlingar pågick redan parallellt sedan en tid mellan staden och fastighetsägaren Statens Fastighetsverk i samverkan med Kungl. Djurgårdens Förvaltning.

Ett något reviderat förslag till detaljplan ställdes ut under tiden den 27 december 2005 – 31 januari 2006. Markförhandlingarna pågick då fortfarande. Ett utställningsutlåtande upprättades den 11 juli 2006. Markfrågorna kom till sin lösning under försommaren 2006 och erforderliga avtal fanns tecknade och godkända efter sommaren 2006.

Under samrådet och utställningen har synpunkter framförts som är kritiska till att en fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken inte föreligger som underlag för detaljplaneförslaget liksom att hela Albano inte detaljplanearställs samtidigt.

Oro finns för ökad biltrafik och intrång i nyttjandet av Roslagsterminalen. Bostädernas utformning och brist på god service och boendemiljö kritiserar också.

Förslaget till bebyggelse, park och gator grundar sig på programmet för Albano och sammanfaller med förslag till fördjupad översiktsplan. Samråd har ägt rum under hösten 2006. Staden har under sommaren 2006 förvärvat mark för bostadsbyggande, som ansvarig för studenternas bostadsförsörjning och fullföljer härmed detta.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Området Albano är av särskilt intresse av flera skäl. Dels ligger området inom nationalstadsparken med riksintressen avseende natur-, kultur- och historiska miljöer. Dels ligger Albano i det vetenskapliga stråket som sträcker sig mellan Valhallavägen, KTH, Universitetet och vidare västerut till Karolinska institutet.

Arbetet med framtagande av planen har skett parallellt med den fördjupade översiktsplan för nationalstadsparken som har varit på remiss under hösten 2006. Detaljplanen ligger helt i linje med denna plan och med det program som tagits för Albano 2004.

En majoritet av alla remissinstanser, samråds- och utställningssynpunkter är positiva till att området bebyggs och att just det vetenskapliga ändamålet uppfylls. Det finns synpunkter på att hela området borde planläggas samtidigt för att inte låsa några möjligheter. Den aktuella bebyggelsen är dock förlagd inom området så att stora frihetsgrader finns för framtida planering och jag ser inte att planläggningen för området i sin helhet äventyras genom denna plans genomförande. Det finns fortsatt utrymme för de olika universitetens expansion samtidigt som området görs mer levande även kvällstid med hjälp av bostadsbebyggelse.

Den föreslagna detaljplanen möter vetenskapsstadens behov och ligger inom ramen för vad som kan bebyggas inom nationalstadsparken. Planen bidrar först och främst till att ett stort antal student- och forskarbostäder byggs i Stockholm vilket har varit efterlängtat under lång tid och är nödvändigt för att upprätthålla Stockholm som en attraktiv studentstad.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Samrådsredogörelse
5. Utställningsutlåtande
6. Plankarta

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2 inom stadsdelen Norra Djurgården, Dp 2004-05707-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Mikael Söderlund

Anette Otteborn

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 oktober 2006 att godkänna förslaget till detaljplan för Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2, Dp 2004-05707-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Kersti Py Börjeson m fl (s) samt Ewa Törngren (v), *bilaga 1*

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 september 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Som en första del i att förverkliga det program för Albano som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2004 föreligger ett detaljplaneförslag för student- och forskarbostäder vid Björnnäsvägen. En smal byggnad runt en stor gård med ett friliggande gårdshus kan rymma omkring 130 student- eller forskarbostäder.

Under samrådet har synpunkter framförts som är kritiska till att en fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken inte föreligger som underlag för detaljplaneförslaget liksom att hela Albano inte detaljplanearbetsläggs samtidigt.

Oro finns för ökad biltrafik och intrång i nyttjandet av Roslagsterminalen. Bostädernas utformning och brist på god service och boendemiljö kritiserar också.

Förslaget till bebyggelse, park och gator grundar sig på programmet för Albano och sammanfaller med förslag till fördjupad översiktsplan, som är under samråd nu under hösten 2006. Staden har under sommaren 2006 förvärvat mark för bostadsbyggnad, som ansvarig för studenternas bostadsförsörjning och fullföljer härmed detta.

Bilagor: detaljplaneekarta med bestämmelser, planbeskrivning med miljöfrågor och genomförandebeskrivning, samråds- och utställningsutlåtande



Orienteringskarta med markerad plats för planförslaget

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 28 november 2002 uppdra åt kontoret att påbörja arbetet med ett program för Albano, dnr. 1999-02007-53, ett arbets-område under

omvandling; reservation lämnades av (sp) och ett särskilt uttalande av (s) och (v). Området ligger inom Nationalstadsparken. Marken har varit exploaterad som industrimark med godshantering och tyngre handel sedan Värtabanan drogs fram på 1880-talet. Program för Albano godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004 (§11) liksom uppdraget att påbörja planarbete för studentbostäder (§12) vid Björnnäsvägen i Albano i enlighet med programmet. Ett särskilt uttalande gjordes av (s) angående programmet och (mp) i samband med båda besluten.

Planområde

Detaljplanen omfattar ett område vid Björnnäsvägen för direkt anslutning till befintlig gata och sträcker sig söderut och inkluderar del av Värtabanas järnvägsfastighet. Historiskt låg här torpet Söderbrunn tills det revs 1959. Landskapsmässigt är det ett lämpligt läge för bostäder. Placeringen är också vald för att utgöra det minst störningsutsatta läget med hänsyn till Roslagsvägen och Värtabanan. De definierade miljöfaktorer som påverkar projektet är buller från vägar och järnvägar, eventuella markvibrationer från järnvägarna och den tunnelbana som passerar under planområdet.

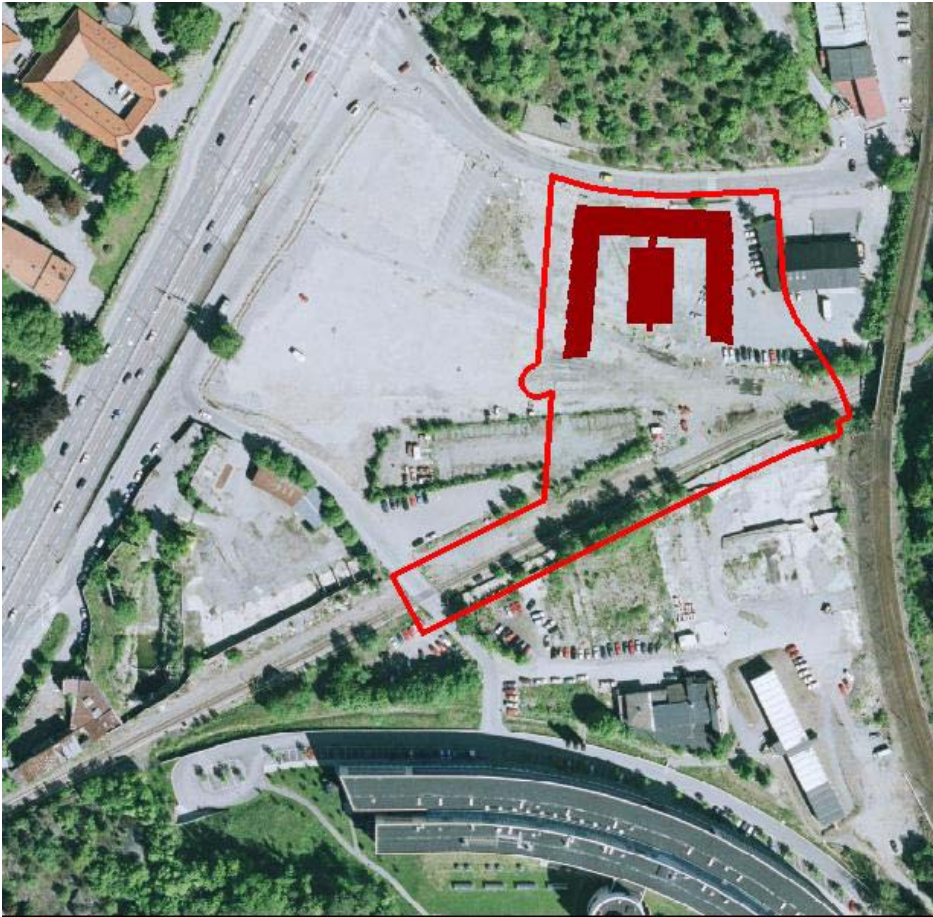


Illustration av detaljplaneområdets placering i Albano

Gällande planer

I översiktsplanen återfinns området inom Nationalstadsparken som mark i anspråkstagen av verksamheter. I tillhörande byggnadsordning beskrivs det som institutionspark med friliggande byggnader i parkanläggningar med campuskaraktär. För planområdet finns inga gällande planer eller bestämmelser. Marken är avröjd efter tidigare hyresgäster som drivit verksamheter med handel och industri.

Ägoförhållande

Planområdet sträcker sig över två statliga fastigheter Norra Djurgården 1:1 och Norra Djurgården 2:2. Genom nyligen träffat avtal har mark för student-bostäder övergått från staten till staden. Minst en ny fastighet ska bildas och med tomträtt överlåtas till Svenska Bostäder för byggande av studentbostäderna. Avtal erfordras för genomförande och nyttjande av angränsande mark. Den nya fastigheten ska nås via Björnnäs-

vägen och från en ny gata in i området för angöring, parkering, utryckningsfordon, gång- och cykelväg.

Planprocessen

Den 13 maj 2005 inbjöd kontoret till samråd kring ett detaljplaneförslag. Förslaget remitterades och visades under tiden 18 maj – 29 juli i Tekniska Nämndhuset och ett samrådsmöte hölls som öppet hus mellan klockan 17-19 den 30 maj 2005. En samrådsredogörelse finns daterad den 12 december 2005. Inkomna synpunkter fick ligga till grund för fortsatta diskussioner mellan byggherren Svenska Bostäder och Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Markkontoret. Staden hade ännu inte tillgång till marken. Förhandlingar pågick redan parallellt sedan en tid mellan staden och fastighetsägaren Statens Fastighetsverk i samverkan med Kungl. Djurgårdens Förvaltning.

Ett något reviderat förslag till detaljplan ställdes ut under tiden den 27 december 2005 – 31 januari 2006. Markförhandlingarna pågick då fortfarande. Ett utställningsutlåtande upprättades den 11 juli 2006. Markfrågorna kom till sin lösning under försommaren och när erforderliga avtal nu finns tecknade och godkända efter sommaren kan stadsbyggnadskontoret föreslå att planförslaget godkänns i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanen överlämnas sedan till kommunfullmäktige för antagande.

Miljöbedömning

Under samråds- och utställningsskedena fanns en miljökonsekvensbeskrivning att tillgå. Kontoret finner att detaljplanen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken erfordras. Miljöfrågorna har överförts till planbeskrivningen och redovisas där.

Planens utformning

Byggnaderna

Huvudändamålet är högskola. Student- och/eller forskarbostäder får uppföras. Byggrätten är begränsad till 6050 kvadratmeter. Mindre omfördelning av byggrätten får ske förutsatt att den sammanlagda byggrätten inte överskrider angiven nyttjandegrad.



Studentbostäder, perspektiv från Björnnäsvägen mot öster

Planförslaget är utformat med utgångspunkt från byggherrens projekt. Det innebär loftgångshus där alla rum nås från ett gemensamt trapphus med hiss. Denna lösning innebär att kostnaderna för studentbostäderna kan hållas lägre än vad som annars vore möjligt. Byggnaden har en långsmal del mot Björnnäs-vägen, indragen från gatan med möjlighet till plantering och gångbana. Mitt på återfinns en uppglasad och rymlig huvudentré. Två likaledes slanka flygel-byggnader sträcker sig inåt tomten. Mot gata och omgivande park får de utföras med rytmiskt saxade loftgångar för att bostadsrummen ska kunna förläggas till gårdssidan. Den stora innergården är terrasserad nedåt mot söder. Mitt på gården kan en byggnad uppföras, som med spång kan nås från huvud-entrén, då alla rummen vetter mot gården kan byggnaden ha en mittkorridor med fönster och utrymningstrapp i andra änden. Förråd till alla bostadsrummen kan inredas i källarutrymmet.

Gatorna

Angöring sker från Björnnäsvägen. Handikapparkering kan ske direkt utanför huvudentrén. Övrig parkering sker på kvartersmark, som nås på allmän gata öster om bebyggelsen, som Akademiska Hus har ansvar att anlägga och driva. När marken intill kommer att tas i anspråk för nya institutionsbyggnader kan denna gata få en annat utförande. Det får framtida planläggning ta ställning till. Mot väster rymmer en gata som leder upp på bro över Värtabanan. Den bör få samma höjd som den strax intilliggande järnvägsbron för Roslagsbanan och brospannet på Drottning Kristinas väg. Tack vare den högst begränsade trafiken på dessa anslutande gator kan både gång- och cykeltrafiken ledas fram där. Gator och gångar har förlagts för att klara stadens ambition av-

seende högsta lutning på gator av tillgänglighetsskäl.



Studenternas gårdsmiljö

Park och trädgård

Byggnaderna är placerade för att möjliggöra planteringar, som utåt är enkla och strama med enstaka ädellövträd som karaktärer i landskapet och stora gräsytor med kantplantering av lägre buskage, pelouser. Som förebild finns den engelska park Fredrik Magnus Piper skapade för Gustav III vid Brunnsviken. Utformningen sammanfaller med de krav man kan ställa för god överblick-barhet och säkerhet. Utmed Värtabansans banvall ska det finnas ett skyddsstaket för personskydd och helt nära spåren en bullerskärm.

Innergården bör i kontrast få en intimare karaktär med trädgårdsplantering av fruktträd och bärbuskar. Detta kan skapa goda vistelserum och minna om att torpet Söderbrunna tidigare legat på denna plats.

Järnvägsområdet

Fastigheten med befintligt järnvägsändamål planläggs närmast student-bostäderna för att fastlägga pågående markanvändning och kunna medge bullerskärmar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsprocessen har erinringar framförts som kan grupperas i tre övergripande frågeställningar

Nationalstadsparken och Albanoområdet

att - fördjupad översiktsplan inte föreligger som underlag för beslut

att - undvika etappuppdelningen av detaljplaner för området Albano

att - utvidga planområdet

intrång i sakägares nyttjande

- oro för ökad biltrafik vid koloniområdet

- redovisning av intrånget för Roslagsterminalen vid genomförandet av gata till bro över Värtabanan.

bostadsanvändningen och byggnadernas utformning

att - utformningen av föreslagen bebyggelse inte är färdigbearbetad

att - det blir dålig boendemiljö, brist på service för boende

Svårigheter att kunna lösa genomförandefrågor har underlättats av att ett *markavtal* nu träffats mellan stat och kommun och som verifierats av båda parter. En förutsättning för att genomföra ett planförslag, som innebär att staden svarar för högskolornas behov av student- och forskarbostäder, har varit stadens behov av markåtkomst.

Under planprocessen har synpunkter framförts att detaljplaneringen bör avvakta en *fördjupning* av stadens översiktsplan avseende Nationalstadsparken. Planeringsarbetet har förts parallellt med översiktplanens utredningsprocess, som förutsätter Albano som institutionsområde inom Vetenskapsstaden, liksom i gällande översiktsplan från 1999 och det programarbete för Albano som godkändes 2004. Ett samrådsskede kring en fördjupning av översiktplanen avseende Stockholms del av Nationalstadsparken har inletts och synpunkter kommer att finnas att ta del av under hösten.

Synpunkter har framförts att *hela Albano* bör planläggas samtidigt, att planområdet för studentbostäder bör utökas och frågor kring hur sambanden mellan naturområden och Brunnsviken ska klarläggas. I samrådet kring förslag till fördjupad översiktplan dryftas dessa övergripande frågor i ett vidare sammanhang. Under året har Kungl. Djurgårdens förvaltning (KDF) presenterat sitt förslag till långsiktig skötselplan för parken liksom länsstyrelsen presenterat sitt förslag till handlingsprogram för framtidens Nationalstadspark.

Planförslaget bygger på det program som sammanfattar de tidigare utredningarna kring Albano och som anger att det f.d. industriområdet bör omvandlas för högskoleändamål med inslag av student- eller forskarbostäder samt service för att få en mångsidig stadsmiljö. Kontoret kan inte finna att ett förslag till forskar- och studentbostäder under huvudbeteckningen högskola på något sätt strider mot tidigare förda resonemang eller låser upp området. Hushållning med mark är en central fråga och andelen med bostadsanvändning bör följa programmet med ca 6 000 kvm av de ca 50 000 kvm området borde kunna rymma. *Placeringen* upp mot Björnnäsvägen har valts för sin

lämplighet och för att lämna största möjliga frihetsgrad att placera övriga funktioner i Albano såsom institutioner, park och infrastruktur. Studentbostadsprojektet är en första etapp av omvandlingen av området och kontoret kan inte finna att den bör vänta tills det finns konkreta projekt för övriga etapper.

Inom Nationalstadsparken bör kollektiva och miljövänliga transportlösningar väljas. *Parkering* till studentbostäderna begränsas till ca 14 platser som ryms vid lokalgatan samt den angöring och möjlighet till handikapparkering som finns utmed Björnnäsvägen. Cykelparkering anvisas till mittbyggnadens bottenplan mot parken och bör rymma en cykel per student.

Biltrafik på Björnnäsvägen kan antas minska jämfört med den tid då här var industri och handel. Kvar idag finns DHL i Roslagsterminalen och ett bygg-varuhus vid Teknikhöjden. Båda verksamheterna finns numera på stadens mark och kommer inte att finnas kvar i framtiden. Utan att in-teckna vad öppnandet av Norra länken kan innebära för framtidens biltrafik, planeras Björnnäsvägen att stängas av för genomfart i Nationalstadsparken, vilket även det borde minska biltrafiken framöver. Kontoret anser oron för ökad biltrafik på grund av föreslagen bebyggelse saknar grund.

Gång- och cykeltrafik planeras till de allmänna gator och gångstråk, som redan finns och som kommer att utvecklas vartefter Albano planläggs. I detta planförslag utgår vi från befintliga stråk utmed Roslagsvägen, som i gällande plan kan utvecklas vidare samt Björnnäsvägen som allmän gata fram till studentbostäderna. Genom parken föreslås en väg som ansluter till detalj-planens allmänna gata upp till Björnnäsvägen samt den allmänna gatan och bron över Värtabanan. Akademiska Hus kommer att vara huvudman för dessa gator inom planområdet. I gällande detaljplan för Teknikhöjden finns en anslutande gång- och cykelväg planerad norrut.

Kontoret förespråkar ett begränsat inslag av student- och forkarbostäder i institutionsområdet för social kontroll och ett nyttjande av området under hela dygnet. *Servicen* till bostäderna blir begränsad. Eventuellt kan i samband med en framtida station på Roslagsbanan och andra infrastrukturförslag tillskapas en kiosk eller butik för både resande, arbetsplatser och bostäder.

Utformningen av föreslagen bebyggelse är den punkt där kontoret har svårare finna ett samförstånd mellan inkomna synpunkter. Kontoret inser svårigheten att tillskapa billiga och prisvärda studentbostäder som ett första projekt, när omgivande institutioner ännu inte finns ens som illustrationer. Skönhetsrådet avstyrker utformningen i alla delar. Diskussioner kring utformningsfrågor kan antas fortsätta under bygglovsskedet. Detaljplaneförslaget lägger dock gränser för byggrätten till en omfattning som tidigare avtalats mellan berörda intressenter och som överensstämmer med programmet för Albano. En viss flexibilitet hur byggrätten kan utnyttjas återfinns bland planbestämmelserna om t.ex. ett annat arkitektförslag skulle bli aktuellt inför bygglovgivning.

Kontoret gör den *miljöbedömningen* att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kapitel 11 § eller Plan- och bygglagens 5 kapitel 18 § 3 stycke.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) enligt följande

I samband med programsamrådet uttalade nämnden att området kan vara en resurs för framtida utveckling av KTH och Stockholms universitet samt att markanvändningen bör knytas till högskolornas eventuella framtida behov och ej till bostadsbyggande.

Denna första detaljplan som upptar en stor del av Albanoområdet utgörs av enkom bostäder. KTH avvisar förslaget. Nämnden finner det viktigt att det inte sker mer planering av bostäder för området i övrigt. Denna etappuppdelning i stället för en helhetlig områdesplanering är olycklig.

Vid programsamrådet betonades även att ny bebyggelse skall ta sin utgångspunkt i landskapet och anpassas till läget i Brunnsvikens kulturlandskap och att delar av äldre befintlig byggnation med fördel kan rustas och bevaras. Nybyggnation bör ske i måttlig skala (ej överskrida trädtoppshöjd) och företrädesvis i tegelmateriel såsom i angränsande Kräftrikeområdet. Utformningen är mycket 19 oktober 2006 4 (47) viktig och den nu föreslagna är ytterst tveksam, det ter sig inte som friliggande byggnader med denna loftgångsklump.

Den planerade gatan som leder upp på bro över Värtabanan är svårbegriplig och leder till en mycket hög vall för vägen som kommer att ha en avskärmande effekt på den ost-västliga förbindelsen. En ändrad användning av området ger möjligheten till förstärkning av en svag förbindelselänk i Nationalstadsparken. Länsstyrelsens handlingsprogram och Kungliga djurgårdsförvaltningens skötselprogram ska utgöra verktyg i den kommande planeringen.

En framtida nedgrävning/överdäckning av Roslagsvägen förbi området bör möjliggöras och eftersträvas. Det ska inte planeras för fossilgasledningar i Stockholm.

Möjlighet att koppla Roslagsbanan till Värtaspåret bör bibehållas. Ärendet är helt uppenbart av större allmänt intresse som del av Nationalstadsparken och bör därför föras till kommunfullmäktige för beslut i enlighet med kontorets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av gjordes av Kersti Py Börjeson m fl (s) samt Ewa Törngren (v) enligt följande

Projektet innebär ett viktigt tillskott av studentlägenheter till Stockholm. Platsen passar väl för studentlägenheter, särskilt eftersom en stor del av Stockholms högskoleplatser finns så nära. Därutöver är det angeläget att se Albano som en del av det vetenskapliga stråk som löper från Frescati till Norra stationsområdet och att därvid uppmärksamma alla möjligheter till tvärgående och längsgående kollektiva trafikstråk, inklusive tunnelbaneförbindelse.

PLANBESKRIVNING

Dp 2004-05707-54

Innerstadsavdelningen
Kristina Littke
Tfn 08-508 27 773

2005-12-21
rev. 2006-09-07

Detaljplan för
Studentbostäder i Albano
(del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2 m.m.)
i stadsdelen Norra Djurgården
i Stockholm
Dp 2004-05707-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning, som innehåller miljöfrågor. Detaljplanen kan inte antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kapitel 11§ eller Plan- och bygglagens 5 kapitel 18§ 3st.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att planlägga en första etapp av Albano som institutions-område och skapa en byggrätt för student- och/eller forskarbostäder med huvudentré från Björnnäsvägen. Marken har tidigare inte varit planlagd. Det fanns tidigare bebyggelse för småskalig industriverksamhet och handel, men marken är i huvudsak avröjd.

PLANDATA

Planområdet ligger inom delar av fastigheterna Norra Djurgården 1:1, Norra Djurgården 2:2 och Norrmalm 5:1. Det sträcker sig från Björnnäsvägen i norr och omfattar del av järnvägsområdet för Värtabanan i söder. För byggrätten berörd mark har genom avtal överförts till staden från staten sommaren 2006.

Ett samarbetsavtal har tidigare upprättats mellan staden och Statens Fastighets-verk, Jernhusen AB, Akademiska Hus och Svenska Bostäder AB med avsikt att utveckla Albano och tillskapa fastigheter för olika institutionsändamål.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig markanvändning

För området gäller bestämmelser som antagits i Stockholms översiktsplan från 1999. Planområdet ligger i ett område som klassas som institutionspark enligt Stockholms byggnadsordning i översiktsplanen. Förhållningssättet ska enligt denna vara att institutionsparkernas grundläggande karaktärsdrag bevaras och ny bebyggelse ska ske på dessa villkor med friliggande byggnader i parkmiljö.

Det gröna rummet ska vårdas och vidmakthållas.

Riksintressen

Albano ligger inom området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården som sedan den 1 januari 1995 utgör Sveriges första och hittills enda Nationalstads-park. Området är i sin helhet klassat som område av riksintresse enligt miljöbalken. Ny bebyggelse får endast komma till stånd om det kan ske utan intrång i parklandskap och naturmiljö och utan att skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden. Samråd pågår under hösten 2006 kring en fördjupad översiktsplan för Stockholms del av Nationalstadsparken. Syftet är att ge vägledning för hur hela området ska bevaras och utvecklas framöver. Förslaget överensstämmer med Program för Albano.

Värtabanan är av riksintresse som godstrafikförbindelse mellan hamnen och stambanan. Roslagsvägen är av riksintresse tills Norra länken har byggts och tagits i anspråk. Inga byggnader eller företeelser i direkt anslutning till planområdet utgör riksintressen för kulturminnesvärden.

Program för planområdet

Ett program för Albano, dnr. 1999-02007-53 godkändes i SBN den 13 maj 2004. Samtidigt godkändes att planarbete påbörjas för denna del av Albano. Övriga delar inom programområdet kommer att detaljplaneras på sikt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Albano som industriområde har avvecklats och marken är i huvudsak avröjd. Programmet för området lade fast dess lämplighet som utvecklingsområde till de högskolor, som är belägna inom Nationalstadsparken. Området har en central placering inom det institutionsbälte, som sträcker sig mellan Stockholms Universitet i norr, mot Kungliga Tekniska Högskolan i sydost och en rad olika högskoleutbildningar utmed Valhallavägen och västerut mot Karolinska Institutet.

Angränsande planerade projekt

Norr om planområdet ligger Teknikhöjden, som detaljplanelades 2002. Albano ligger i anslutning till detaljplanen för Norra länken, ett byggprojekt som här går under mark och som beräknas vara färdigställt ca. 2015. En planutredning för försörjning och service av länktunnlarna pågår i områdets sydvästra del.

Befintliga förhållanden

Marken är avröjd och utplanad. En mindre del av marken är asfalterad medan huvuddelen utgörs av grus och sten.

Markanvändning och nyttjande

Föreslagen byggrätt för högskoleändamål är placerad vid Björnnäsvägen. Bebyggelseförslaget inrymmer en exploatering om högst 6050 kvm bruttoarea ovan mark i högst fyra våningar för 150 student- eller forskarrum, med dubbletter blir det ca. 130 lägenheter alternativt lokaler för högskole-verksamhet. En källarvåning får utföras. Planens byggrätt medger vissa teknikutrymmen på taket. Vind får inte inredas. Kommande markplanering ska anpassas till den höjdskillnad som finns mellan Björnnäsvägens läge i norr kring +11 m över stadens nollplan ner till järnvägsområdet som börjar kring +8 m över stadens nollplan.



Planområdets placering i Albano

Förslag till utformning

Byggnaderna ska anpassas till programmet och karaktären för institutionsområde enligt Stockholms byggnadsordning, vilket innebär att de bör ansluta till f.d. Veterinärhögskolans byggnader i det intilliggande Kräftriket. Lämpliga fasadmaterial är rött tegel eller puts i rödskalan. Andra likvärdiga materialval kan tänkas. Inslag av trä och glas bör provas.

I förslag till studentbostäder, som tagits fram av Svenska Bostäder, finns spaljéer vid de loftgångar med skärmtak, som ligger mot gatusidorna och de gavlar som vänder sig mot parkområdet. Gårdshuset är kopplat med öppna spänger/loftgångar för att gårdarna ska vara sammankopplade och byggnaderna åtskiljda. Gatuhusen har pulpettak för att få ner ljus på vistelsegårdarna.

Gator, trafik och kollektivtrafik

Gatorna inom planområdet är allmän platsmark. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark, då omgivande mark och gator samtliga har staten, eller av staten utsedda bolag, som ägare. Akademiska Hus i Stockholm AB kommer att ha ansvaret för anläggandet och driften av allmän platsmark, såsom gata och park, liksom för den nya broförbindelsen över Värtabanan.

Trafiken på Björnnäsvägen är av begränsad omfattning idag och ska minska efter öppnandet av Norra länken, då ingen genomfart österut genom parken ska tillåtas. Varor till Tekniska Högskolan kommer att kunna köras via Drottning Kristinas väg och till Fysikcentrum över den bro, som finns angiven i planförslaget. Bron ersätter den befintliga järnvägsövergången, som inte är planskild.

Det finns ett flertal busslinjer med hållplats på Roslagsvägen. Roslagsbanan kan i framtiden få en ny station vid Albano. Kollektivtrafiken kan utvecklas vartefter området får nya arbetsplatser och befolkas med nya resenärer.



Studentbostäder, perspektiv från Björnnäsvägen mot öster

Tillgänglighet för handikappade

Tillgängligheten till bebyggelse, gator och park ska vara fullvärdig.

Parkering och angöring

Bilparkering får endast ske inom kvartersmark och utmed den angöringsgata, som ligger väster om bebyggelsen. Angöring kan ske direkt från Björnnäs-vägen. En uppställningsplats för handikappfordon får där anordnas vid angöringsplatsen förutsatt att tillgängligheten för allmänheten inte hindras.

Cykelparkering och förråd för cyklar bör anordnas och dimensioneras med åtminstone en plats till varje bostadsrum. Entré till förråd i källaren ska vara tillgänglig direkt från parkväg.

Friytor, mark och vegetation

Förgårdsmarken ska planeras med gräs och enstaka karaktärsträd, såsom tall. Gårdarna avses anläggas med terrasser, som planteras med t. ex. fruktträd och utrustas med lämplig möblering. Tillgängligheten ska vara god och entrédörrar finnas direkt från huvudentrén. Trädgården i kvarterets södra del bör få en fri plantering enligt den öppna parkkaraktär som kan igenkännas runt Brunnsviken och ska liksom parkmarken mot järnvägen hållas öppen och överblickbar. Inga anordnade vistelseplatser får av säkerhetsskäl finnas inom trädgård och park. Av skyddsskäl ska staket inordnas i häckplantering mot järnvägen för att ingen ska ta en genväg över spårområdet. Skälet till dessa bestämmelser är att park och trädgård ingår i skyddszonen längs Värtabanan.



Studenternas gårdsmiljö

Service

Det finns idag ingen utbyggd service inom Albanoområdet. I närliggande Kräftriket och uppe på Ruddammsområdet finns viss kommunal och kommersiell service. Nya servicefunktioner bör vartefter området bebyggs utvecklas t.ex. invid Roslagsbanan om/när där tillkommer en station och mot Roslagsvägen, efter genomförandet av projektet Norra länken.

Trygghet

Genom att tillskapa ett kompletterande institutionsområde med inslag av bostadsanvändning kan området vara befolkat vid dygnets alla timmar och därmed skapa möjligheter till social kontroll för ökad trygghet och säkerhet. För att åstadkomma ett brottsförebyggande synsätt i planering, byggande och förvaltning ska Länspolisen i Stockholms läns rapport BOTRYGGT 05 tillämpas vid projektering.

Teknisk försörjning

All teknisk försörjning ska ske från Björnnäsvägen till bebyggelsen. Ett ledningsområde finns reserverat inom kvartersmarken. Inom byggnaden ska alla tekniska utrymmen ligga i källarplanet alternativt under angiven takyta.

MILJÖFRÅGOR

Behovsbedömning

Planförslaget kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken eller Plan- och bygglagen. En miljöbedömning enligt Miljöbalken bedöms därför inte behöva genomföras. Denna bedömning har skett med stöd av den miljökonsekvensbeskrivning, som upprättades under samrådsskedet.

Då lagen om Nationalstadspark inrättades var marken i anspråkstagen som industri- mark. De viktigaste miljöfrågorna att belysa är hänsyn till National-stadsparkens värden samt buller och risker orsakade av befintlig väg- och spårtrafik.



Flygfoto över Albano från 1995

Natur- och kulturmiljö

Program för ändrad markanvändning av tidigare bangård, industri och tyngre handels- ändamål utgör underlag för planläggningen. Programmet grundades på inventeringar och utredningar för fördjupad kunskap kring historisk och befintlig natur- och kultur- miljö. Avsikten är att utveckla Albano till en del av parklanskapet runt Brunnsviken med universitetsanknuten verksamhet, ett campusområde med ett mindre inslag av student- eller forskarbostäder. Planområdets naturvärden bedöms komma att öka i och med att nya grönytor anläggs förutsatt att växtvalet anknyter till de naturtyper som

tidigare före-kommit i området. Ingen spridningsväg går i dagsläget genom planområdet.

Landskapsbild

Planområdets bebyggelse ligger helt nära det som före industrialisering var Söderbrunna gård. Inget finns dock bevarat från denna tid. Bostadsbebyggelsen lokalisering till den högre belägna marken i skydd av berghöjden i norr torde dock vara historiskt lämplig. Av den handel som senast pågick i ett antal lägre byggnader utmed vägen finns inga spår. Björnnäsvägens dragning är dock historisk och bör som "landsväg" bevaras i sin sträckning bort mot vintervägen över isarna ut mot skärgården. Järnvägens sträckning från 1880-talet är densamma från hamnen bort mot stambanan. För landskapsbild, upplevelsen av kringliggande kulturmiljö och områdets rekreativvärden görs bedömningen att planförslaget kommer att bidra till ökade värden. Studier av väg och bro över Värtabanan bör göras för att säkra att vägbanken enligt planförslaget får de goda kvaliteter som erfordras.

Buller

Med en spårnära skärm längs Värtabanan samt genomgående lägenhetsplan-lösningar överskrider inte riksdagens bullerriktvärden enligt avstegsfall B för samtliga studentlägenheter. En spårnära buller skärm ska utföras. Lämplig höjd är 0,7 m och längd 230 m från ungefärligt läge under bro och västerut. Bullerskyddet bör utformas täta och värmestrålningssäkra för att samtidigt begränsa spridning av tunga gaser och värmestrålning vid brand.

Bygglov för bostadsanvändning får inte beviljas förrän erforderligt bullerskydd är färdigställt.

De översiktliga mätningarna av stömljud visar att tunnelbanan troligen ger stömljudsnivåer under 30 sB(A), medan Roslagsbanan kan ge högre nivåer. Ytterligare undersökningar krävs med avseende på stömljud från Roslagsbanan. Eventuellt kan någon form av åtgärd i byggnadens grundläggning eller stomme krävas.

Miljökvalitetsnormerna

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, befintliga och framtida kommer med sannolikhet inte att överskidas i planförslaget.

Mark- och grundvattenförhållanden

Den fyllnadsmark som ska tas i anspråk bör undersökas vidare inför ny bebyggelse. Markundersökningar visar på förekomst av förhöjda halter av metaller i området. Kompletterande utredningar kring markföroreningar samt radon bör genomföras. Förutsatt att marken undersöks, och vid eventuellt behov saneras så att gällande riktvärden för bostadsbebyggelse inte överskrider, kommer planförslaget medföra positiva effekter på markmiljön.

Grundvattenförhållandena bör inte rubbas och allt dagvatten bör omhändertas inom den byggda fastigheten eller till del inom parkområdet strax söder därom. Förutsättningarna för trädgårds- och parkanläggningar ska tas till vara. Lokalt omhändertagan-

de av dagvatten minskar risken att förorenat dagvatten når Brunnsviken, som är klassad som en känslig recipient.

Säkerhet

De riskobjekt som identifierats i närheten av föreslagen bebyggelse utgörs av Roslagsvägen, som närmast ca. 110 m till vägkant, Värtabanan ca. 40 m till spåret, Roslagsbanan ca. 70 m till spåren. Tunnelbanan passerar under bebyggelsen och lägsta nivå för ingrepp i marken ligger som närmast ca. 8 m under mark invid bebyggelsen. Avståndet till den närliggande nät- och likriktarstationen vid Björnnäsvägen är ca. 25 m. Eventuellt kan det i framtiden bli aktuellt med en gasledning i Björnnäsvägen.

De olyckstyper som mest bidrar till risknivån för aktuellt område är olyckor med brandfarliga vätskor på Värtabanan respektive urspårning från järnvägen. Planförslaget innebär att studentbostäderna kommer att uppföras på ett sådant avstånd från Roslagsvägen, Roslagsbanan och elstationen att rekommenderade skyddsavstånd kan anses uppfyllda. Detaljlösningar för byggnaderna ska prövas vid byggnämnan, då aktuella förutsättningar kan vägas mot rimliga utföranden.

Avsteg från rekommenderat skyddsavstånd mellan planerade bostäder och Värtabanan kan medges i enlighet med genomförda riskutredningar förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs. Byggnadernas gavlar kommer att vetta mot Värtabanan och inga öppningsbara fönster placeras där. Fasader mot Värta-banan respektive elstationen ska utföras i obrännbart material. Programmet förelår tegel eller liknande material. Utevistelse ska planeras på gårdarna och inte uppmuntras inom ca. 30 m från järnvägsområdet. Staket för personskydd ska uppföras inom järnvägsområdet förslagsvis 1,1 m högt med häckplantering. Lämplig placering får avgöras i samband med anläggandet av parken. Inhägnader såsom stängsel eller staket får däremot inte anordnas på annat ställe inom planområdet, då landskapet i övrigt ska hållas öppet. För att möjliggöra en planskild korsning för alla över Värtabanan ingår en broförbindelse i planförslaget.

Under byggtiden

För byggarbeten kommer miljökrav på entreprenören ställas så att störningar för miljön begränsas, vilket regleras av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen. Miljökrav gäller för bland annat buller, luftföroreningar och allmän nedsmutsning samt hantering av förorenade jordmassor, bränslen och kemikalier liksom krav på fordon, arbetsmaskiner och arbetsredskap.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram i samarbete mellan staden och byggherren. Staden har representerats av Markkontoret Christina Norén och Christina Winberg, Trafikkontoret Britt-Marie Alvem och Johanna Rydén och Stadsbyggnads-kontoret Kristina Littke och Per Kallstenius. Byggherren har representerats av Akademiska Hus i Stockholm Hans Lindh, Svenska Bostäder Berit Nilsson och Jan Nätterholm med projektledare från Svefa Victoria Berggren och arkitekter från Vera Arkitekter Tobias Nissen och Joachim Unger.

Arne Fredlund
planchef

Kristina Littke
planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dp 2004-05707-54

Innerstadsavdelningen
Kristina Littke
Tfn 08-508 27 773

2005-12-21
rev. 2006-09-07

Detaljplan för
Studentbostäder i Albano
(del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2)
i stadsdelen Norra Djurgården
i Stockholm
Dp 2004-05707-54

BAKGRUND

Ett program för utveckling av Albano från industriområde till ett område förhögskoleverksamhet med institutioner och studentbostäder godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 13 maj 2004. Marken har, sedan Värtabanan drogs genom Albano på 1880-talet, varit exploaterad som industrimark med gods-hantering och handel. Marken är idag i huvudsak avröjd. Albano är beläget inom Nationalstadsparken och utgör idag ett möjligt utvecklingsområde för de institutioner som tillhör Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) och Stockholms Universitet (SU) enligt Stockholms översiktsplan. För ett levande campus och en bra studie- och arbetsmiljö, som är befolkad dygnet alla timmar, förslås en byggnad med möjlighet att inrymma student och/eller forskarbostäder.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Staden svarar tillsammans med byggherren Svenska Bostäder AB för genom-förande och exploatering inom blivande kommunal tomtmark samt bullerskärm och skyddshäckar/staket belägna på järnvägs mark inom planområdet, medan Akademiska Hus i Stockholm AB svarar för anläggande och drift av park och lokalgator.

Allmänna platser

Staden/kommunen är inte huvudman för allmänna platserna inom planområdet. Genom markägandet är Akademiska Hus i Stockholm AB ansvarig för anläggande och drift av allmän platsmark. Det gället gatorna inom området, som främst har karaktär av angöringsgator samt parkmarken i skyddszonen mot Värtabanan. Häri ingår även en vägbro över järnvägen. Motivet är att institutions- och högskoleområdena är en statlig angelägenhet och att

staten redan genom olika bolag eller kunglig dispositionsrätt ansvarar för flertalet offentliga platser av likartad karaktär inom Nationalstadsparken.

Tidplan

Start PM den 13 maj 2004
Samrådstiden sträckte sig mellan den 18 maj och 29 juli 2005
Muntlig redovisning samrådet för SBN 27 oktober 2005
Utställning under tiden den 27 december 2005 – 31 januari 2006
Markavtal mellan staden och staten, sommaren 2006
Genomförandebeslut i MN den 21 september 2006
Godkännande i SBN den 28 september 2006
Antagande i kommunfullmäktige i november/december 2006
Fastighetsbildning och därefter bygglov när detaljplanen vunnit laga kraft
Byggstart med byggtid ca. ett år

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga fastigheter

Ett genomförande förutsätter ny fastighetsbildning. Planområdet sträcker sig över del av tre fastigheter: Norra Djurgården 1:1, Norra Djurgården 2:2, som genom avtal överförts till staden samt Norrmalm 5:1, som förvaltas av Jernhusen AB för Banverkets räkning.

Avtal

Inför utveckling av Albano har träffats ett samarbetsavtal mellan Jernhusen Fastigheter AB, Akademiska Hus i Stockholm AB, Svenska Bostäder AB och Stockholm stad genom gatu- och fastighetsnämnden med bland annat avsikt att genomföra en ny fastighetsindelning.

För genomförande av exploateringen erfordras avtal mellan staden, Svenska Bostäder, Akademiska Hus och Jernhusen. Studentbostäderna bör kunna få tillgång till garageplatser inom angränsande fastigheter, när dessa bildas och bebyggs. För anläggande av parken inom planområdet samt buller- och personskydd mot Värtabanan krävs överenskommelser mellan berörda parter.

Fastighetsbildning

En fastighet ska bildas för byggande av studentbostäder. Staden blir fastighetsägare och marken upplåts med tomträtt till byggherren Svenska Bostäder. Byggrätten föreslås utgöra högst 6.050 kvm BTA ovan mark av de totalt 50.000 kvm BTA som ryms inom det tidigare träffade samarbetsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Markbytesavtal har tecknas mellan staden och staten. För övrigt regleras de ekonomiska förutsättningarna för exploateringen i avtal mellan staden och byggherrarna, avseende tomträttsupplåtelse, utgifter för anläggande av ledningar, eventuella markföroreningar inom den blivande tomträtts-fastigheten samt anläggande av lokalgata och buller- och personskydd mot järnvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Byggherren ansvarar för markundersökningar, eventuella störningar till tunnelbanan, grundvattennivåer etc. samt att vidta lämpliga åtgärder inför bebyggelse och markanläggningar. Grundvattennivån får inte sänkas. Dagvatten ska tas omhand inom tomtmark eller angränsande parkmark.

Bullerskydd ska anläggas mot järnvägen liksom häckar/staket av säkerhetsskäl innan bygglov för bostadsändamål kan beviljas.

Teknisk försörjning planeras främst ske från de anläggningar som finns i Björnnäsvägen.

MEDVERKANDE

Hans Lind för Akademiska Hus, Berit Nilsson och Jan Nätterholm för Svenska Bostäder samt Victoria Berggren, Svefa. VERA arkitekter representeras av Tobias Nissen och Joakim Unger. För Stockholm stad Christina Norén och Christina Winberg från Markkontoret.

Arne Fredlund
planchef

Kristina Littke
planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för delar av

Norra Djurgården 1:1, 2:2 samt Norrmalm 5:1

i stadsdelen Norra Djurgården i Stockholm

Dp 2004-05707-54

INNEHÅLL

- 1 **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
- 2 **Hur plansamrådet bedrivits**
- 3 **Länsstyrelsen**
- 4 **Lantmäterimyndigheten**
- 5 **Sakägare och rättighetshavare**
- 6 **Remissinstanser**
- 7 **Intresseföreningar m.fl.**

1. Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flera remissinstanser påpekar att det kan vara svårt att bedöma om Nationalstadsparkens värden är tillgodosedda innan motsvarande detaljplanering skett över hela programområdet.

Bebyggelsen bör underordna sig landskapsstrukturen. Högst tre våningar och bättre anpassning efterlyses. Byggnaden är för stor, hög, sluten och har för trånga gårdar. arbetet med gestaltningen behöver fördjupas och ambitionen med friliggande byggnader i parkmiljö förverkligas. Parkering och service efterlyses.

Miljökonsekvensbeskrivningen bör förbättras särskilt avseende risker. Med hänsyn till buller och risker bör inga bostäder byggas. Nya fastigheter och rättigheter erfordras för ett genomförande. Nya ledningsdragningar för el, vatten och avlopp blir nödvändiga. Dagvatten ska tas omhand inom fastigheten.

Student- och forskarbostäder välkomnas, liksom planfri korsning över Värtabanan, skyddsstaket mot järnvägen och öppen och överblickbar parkmark.

Stadsbyggnadskontoret hänvisar till Program för Albano som visar tänkt utbyggnad som underlag för bedömning av detta planförslag i förhållande till omgivande områden

i Nationalstadsparken. I fördjupad översiktsplan avseende Stockholms del av Nationalstadsparken kommer de övergripande frågorna bl.a. gång- och cykelbanor att redovisas under 2006. Idag har gång- och cykeltrafiken flera alternativa vägar. Förslaget utgår från förbättrade gång- och cykelvägar utmed Roslagsvägen och Björnnäsvägen, när planen för Norra länken är genomförd. I programområdet finns möjlighet till nytt övergångsställe och parkväg genom dalgången till planområdets infartsgata och vidare via bron över Värtabanan mot Fysikcentrum.

Med hänsyn till inkomna synpunkter har kontoret begärt en bearbetning av byggnadens höjd och en frikoppling av gårdshuset. Vindsvåningen med sadeltak och en total plushöjd av 25.0 vid takfot och 30 graders takvinkel har ersatts med pulpettak lutat mot gårdssidan och de tekniska utrymmena begränsade och placerade för att inte störa ljusinsläpp eller byggnadens siluett. Gårdshuset har kortats vilket ger möjligheten att koppla ihop gårdarna. Sammantaget bör detta ge ljusare och bättre proportionerade gårdsrum för studenternas utevistelse, då resten av parkmiljön utanför främst är till allmänhetens nyttjande. Kvartermarken ska anordnas som öppen parkmark och gräns till den allmänna parkmarken får inte markeras med stängsel el. dyl.

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats bl.a. med en fördjupad riksanalys. Förtydligat finns de olika tidpunkterna redovisade för jämförelse, Nationalstadsparkens inrättande 1995, programarbetet som påbörjades 2002, genomfört projekt troligen 2010 och hela Albanos eventuella utbyggnad 2015, då Norra länken också kan tänkas vara anspråkstagen. För bedömning av riskfrågorna utgår utredningen från att kortaste avstånd mellan byggnaderna och Roslagsvägen är ca. 120 m, Roslagsbanan ca. 60 m respektive ca. 40 m till Värtabanans spår och ca. 25 m till transformatorstationen. Byggnadernas utformning med loftgångar utåt och samtliga bostadsrum mot gården har tagits fram för att skapa den tystaste och säkraste lösningen, samtidigt som gårdarna ska vara ljusa och trevliga att vistas på.

Användningsbestämmelsen medger högskoleändamål med student och/eller forskarbo-städer för att vara långsiktig. Behoven inom högskolan förändras över tiden. Inhägnad av spårområdet med t.ex. häckinbyggda staket samt en bro över Värtabanan för att nå Fysikcentrum, skapar en säkrare miljö då industri- och försäljningsanvändningen i huvudsak avvecklats.

2. Hur plansamrådet bedrivits

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 13 maj 2004 redovisning av programsamråd för

markområdet vid Albano och beslutade samtidigt att arbete med förslag till studentbostäder skulle påbörjas. Med Program för Albano som grund upprättades ett detaljplaneförslag för student- och forskarbostäder vid Björnnäsvägen. Planförslaget visades och remitterades under tiden den 18 maj till 29 juli 2005. Ett samrådsmöte hölls som ”öppet hus” i Tekniska Nämndhuset den 30 maj 2005.

Inkomna synpunkter har legat till grund för diskussioner mellan byggherren Svenska Bostäder och Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Markkontoret. Staden har ännu inte tillgång till marken och en lämplig fastighet har ännu inte bildats. Förhandlingar pågår sedan en tid mellan staden och fastighetsägaren Statens Fastighetsverk i samarbete med Kungliga Djurgårdens Förvaltning. Ett detaljplaneförslag ställs ut mellan under december 2005 och januari 2006. Förslaget kan lämnas för godkännande i stadsbyggnadsnämnden tidigast i februari 2006, om marken då finns tillgänglig för staden.

3. Länsstyrelsen

I miljökonsekvensbeskrivningen har många av de frågeställningar som tagits upp i programskedet hanterats. Några frågor skulle dock behöva belysas ytterligare.

Nationalstadsparkens värden är svåra att bedöma om de är tillgodosedda i planförslaget innan motsvarande planering skett över hela programområdet. Flera av konsekvenserna är beroende av hela områdets utveckling. De positiva effekterna för grönsstrukturen och spridningsvägarna ligger inte inom detta planområde, men tas ändå till intäkt för den föreslagna exploateringen. Detta är olyckligt, men länsstyrelsen utgår ifrån att programmets intentioner fullföljs vid en fortsatt utbyggnad av området. Den föreslagna bebyggelsen bör underordnas landskapsstrukturen och inte skada det historiska landskapets kulturvärden.

Bullernivåerna vid den tillkommande bebyggelsen är höga från väg- och järnvägstrafik. Detaljplanen måste kompletteras med bestämmelser som reglerar utformningen av bostäderna liksom genomförandet av bullerskyddsskärmen mot Värtabanan måste säkerställas innan byggnaden tas i anspråk.

Marksanering torde krävas innan marken tas i anspråk och länsstyrelsen förutsätter att så sker.

Transporter av farligt gods på Värtabanan innebär risker som måste regleras i de-

taljplanen eller säkerställas på annat sätt för att bostäderna ska bli lämpliga ur hälso- och säkerhetssynpunkt. De olycksscenario som beskrivs är otydliga vad gäller konsekvenser för personer inom planområdet. De mängder på Värtabanan som uppges i riskanalysen för Albano skiljer sig från andra utredningar, (1900 ton respektive 5260 ton som angetts för kvarteret Bristol). Uppgifterna bör utredas vidare och visa hur de påverkar riskbilden för bostadsbebyggelsen. Redovisningen av Värtabanans tekniska egenskaper skiljer sig åt mellan grovanalys och medföljande PM. Analysen saknar tydlig beskrivning, värdering och motivering av valda konsekvenser och sannolikheter. Åtgärderna är inte verifierade, vilket gör det svårt att se vilken riskreducerande effekt de har eller vilka åtgärder som skall respektive bör genomföras. Framtida scenarier finns heller inte behandlade. En fördjupad riskbedömning bör tas fram i det fortsatta planarbetet, som redovisar vilka riskreducerande åtgärder som bör säkerställas som planbestämmelser. Med givet underlag kan länsstyrelsen inte bedöma om bebyggelsen blir lämplig för sitt ändamål.

En naturgaslednings placering och skyddsavstånd har inte tillräckligt belysts, då ett skyddsavstånd på 25 meter gäller mellan ledning och byggnad.

Gång- och cykeltrafikens tillgänglighet borde redovisas i planförslaget.

4. Lantmäterimyndigheten

Nya fastigheter för student- och forskarbostäder respektive park och gata behöver bildas och rättigheter till tunnel, ledningar, allmän gångtrafik och körbar bro behöver säkras för att planen ska kunna genomföras.

5. Sakägare respektive rättighetshavare

Kungliga Djurgårdens Förvaltning (KDF) förvaltar del av fastigheten Norra Djurgården 1:1 och yttrar sig i egenskap av direkt och indirekt berörd granne. Planförslaget innebär en förbättring i de flesta avseenden om man jämför med vad som i förslaget kallas för ”**Nollalternativ**”. Möjligen kan man fundera över om det finns något att jämföra med eftersom nollalternativet inte längre finns? KDF skulle föredragit att detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning omfattat hela Albano.

Det är likväl glädjande att man tar omhand **dagvattnet** lokalt. Är den damm som illustrerat ligger utanför planområdet tänkt att ingå i denna dagvattenhantering?

KDF vill särskilt betona värdet av att intentionerna från Översiktsplan 99 följs avseende på anpassning till byggnadsordningen med ändamål institutionspark och **friliggande byggnader** i parkmiljö. Vi utgår från att man avser att arbeta vidare med byggnadens gestaltning, som vi anser skulle tjäna på att bättre ansluta till terrängen genom att vara lägre i den södra delen och därigenom minska det något fyrkantiga institutionsintrycket.

Brons anslutningen har placerats så nära den ända kvarvarande byggnaden att pågående verksamhet äventyras. Kan vägen flyttas en meter västerut?

Parkstråket blir ett positivt tillskott. De mått som anges tolkar vi som minimimått. Bredden bör maximeras och hinder undvikas. En förbättrad östvästlig passage vore önskvärd. Vid all planering i närheten av Brunnsviken krävs särskild hänsyn till ”Den gränslösa engelska parken”. Det finns goda ansatser, men en detaljplan som omfattar hela området hade varit en fördel. Med undantag för ovanstående justeringsförslag bidrar planförslaget på ett förtjänstfullt sätt intentionerna i översiktsplanen.

Akademiska Hus i Stockholm AB representerar Statens Fastighetsverk som äger del av fastigheten Norra Djurgården 1:1 och ser i sitt yttrande positivt på detaljplaneförslaget och att Albanoområdet kommer att innehålla student- eller forskarbostäder. Ytterligare överenskommelser måste dock träffas med Stockholm stad, Svenska Bostäder AB och Jernhusen AB.

Banverket som förvaltar fastigheten Norrmalm 5:1 finner i sitt yttrande det positivt att plankorsningen i Albano på sikt kan stängas och att järnvägen avskärmas med staket samt att marken närmast järnvägen av säkerhetsskäl hålls öppen och överblickbar. Ett genomförande förutsätter samråd med Banverket. Riktlinjer för buller och vibrationer från spårburen linjetrafik förutsätts följas och åtgärder bekostas av exploitören. För att reglera genomförandet och skötseln av bullerskärmen måste en överenskommelse träffas med Stockholm stad.

Jernhusen Fastigheter AB äger fastigheten Norra Djurgården 2:2 finner att detaljplaneförslaget överstämmer i sina huvuddrag med program och samarbetsavtal och har därför inget att invända mot förslaget.

Marknämnden i Stockholm Stad biföll förvaltningens förslag. I ett särskilt uttalande vill (m), (fp) och (kd) framhålla att fler parkeringsplatser behövs och att den planerade broförbindelsen över Värtabanan tidigareläggs i projektet samt att staden bör uppmuntra olika sorters service i området.

Markkontoret tillstyrker planen och anser att detta är första steget i utvecklingen av Albano mot vetenskaps- och institutionsområde med inslag av studentbostäder. För genomförandet ska staden förvärva mark från Statens Fastighetsverk och Kungliga Djurgårdens Förvaltning och upplåta den med tomträtt till Svenska bostäder. Överenskommelse krävs med Akademiska Hus rörande bland annat lokalgata och parkering. **Trafikkontorets** synpunkter finns inarbetade i markkontorets utlåtande.

AB Storstockholms Lokaltrafiks (SL) utgångspunktär att inga bostads-exploateringar ska förslås som riskerar försämra Roslagsbanans och tunnelbanans funktion och syfte och dessa utgör ett allmänt intresse som väger tyngre än det allmänna intresset att bygga bostäder.

Maxbullernivåerna vid bostäderna kommer att överskridas. För vägtrafikbuller har staden laborerat med avstegsfall som inte kan ses som annat änviljeyttringar utan juridisk förankring. SL anser det således vara olämpligt att lokalisera bostäder till uppenbart bullerstörda områden. Rättsfall pekar på att större vikt än tidigare ska läggas vid att utomhusnivåerna är låga, snarare än att genom avancerad byggteknik klara inomhuskraven. För spårtrafik råder andra karaktäristika än för vägtrafiken. Bullerstörningar uppträder även vid andra tider än vägtrafikbuller.

Höga vibrationsnivåer kan ge upphov till störande stomljud i bostäderna.

Tunnelbanan är en **högspänningsanläggning**, vilken kan innebära problem med elektriska och magnetiska fält. En konsekvensbeskrivning bör göras även för den kombinerade likriktar- och nätstation som ligger vid Björnnäsvägen. SL anser det olämpligt att inskränka omfattningen på miljökonsekvensbeskrivningen och förutsätter att den faktiska och sammantagna skaderisken och störningsbilden beskrivs och att en samlad bild av hur olika former av miljöpåverkan och störningar prövas och bedöms. Av ovanstående skäl finner SL det olämpligt att lokalisera bostadsbebyggelse till Albanoområdet, då dessa kan föranleda inskränkningar i Roslagsbanans och tunnelbanans trafikering.

Vägverket Region Stockholm har ingen erinran.

Kungliga Tekniska högskolan, KTH, vill tillsammans med AlbaNovas föreståndare, framhålla att man finner det värdefullt för områdets framtida nyttjande att det aktuella området anges med alternativ användning, ”högskola, student- och forskarbostäder”.

Fortum Distribution AB svarar att om planförslaget genomförs medför detta att be-

fintliga elledningar inom området måste flyttas. Åtgärder utförs av Fortum efter beställning samt bekostas av byggherren.

6. Remissinstanser

AB Fortum Värme och AO Infrastruktur har ingen erinran vad gäller produktions- och distributionsanläggningar för stadsgas, fjärrkyla samt fjärrvärme.

AB STOKAB har ingen erinran och hänvisar till Stockholm Vattens samordnade ledningskartor

Stockholm Vatten AB skriver att vattenanslutning kan beredas genom den befintliga ledningen i Björnnäsvägen. I närområdet finns ingen anslutningsmöjlighet till spillvattnet. Ledningar måste projekteras och byggas från befintligt nät vid Roslagsvägen. Dagvatten ska i första hand tas om hand inom fastigheten. I andra hand ska fördröjning och infiltration ske inom fastigheten innan avledning sker. I närområdet finns ingen anslutningsmöjlighet till dagvatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget. Miljökonsekvensbeskrivningen som upprättats följer i huvudsak miljöförvaltningens underlag. Det är viktigt att åtgärdsförslagen följs upp i planprocessen.

Planområdet är utsatt för **buller** från både väg- och spårtrafik. Med den bebyggelseutformning och de lägenhetslösningar som redovisas beräknas dock bostäderna få en godtagbar ljudmiljö. Det är viktigt att åstadkomma mycket lågt buller inomhus, boplingsrum mot tyst sida och en tyst gård. En bullerskärm nära Värtabanan är en förutsättning för att klara utomhusvärdena. Den bör markeras även i plankartan. De pågående bytena av broar på Roslagsbanan och den förväntade trafikminskningen på Roslagsvägen och Björnnäsvägen efter öppnandet av Norra Länken kan ge positiva effekter. Det är viktigt att de nya lokalgatorna utformas för låga hastigheter samt minimera risken för smittrafik.

Bilparkeringen på lokalgatan bör flyttas från bostadsfasaderna.

Gång- och cykeltrafik bör redovisas i förslaget. En hög ambition vad gäller cykelparkering och förråd är positivt. Anläggandet av nya **grönytor** är viktigt för att stärka områdets den biologiska mångfald och spridningsfunktion. Växtval bör anknyta till naturtyper som funnits tidigare i området. **Dagvattnet** ska tas omhand lokalt vilket innebär fördröjning genom utledning på gröna ytor. Det är viktigt att höjdsättningen och materialvalet underlättar. Marksaneringsåtgärder kan erfordras för bostadsända-

mål. Kompletterande undersökningar bör göras. Då planområdet ligger inom Brunnsvikens tillrinningsområde är kravet på dagvattnets renhet större jämfört med mindre känsliga recipienter.

Östermalms stadsdelsnämnd

Stadsdelsnämnden hemställer att:

- 1 **Värtabanans korsning** med lokalgatan ska redovisas med alt. lösningar
- 2 **Kollektiv-, gång- och cykelvägstrafiken** ska redovisas nu och framöver
- 3 **Södra delen** ska ges beteckningen PARK
- 4 **Parkstråket** för hela programområdet ska fastställas och genomföras inom denna detalj- och genomförandeplan
- 5 Nämnden **godkänner i övrigt** förvaltningens utlåtande
- 6 Nämnden framhåller härutöver att staden bör sträva efter att se området som en del av det "vetenskapsband" som löper från Frescati till Norra Station/Karolinska samt KTH och Norra Djurgårdsstaden/Värtan. Alla möjligheter till tvärgående och längsgående **kollektiva trafikstråk** bör utvärderas.

Reservation från (m), (fp), (kd) mot det sistnämnda med hänvisning till yrkandet att bifalla förvaltningens förslag, där nr. 6 saknas. Särskilt uttalande från (m), (fp) och (kd) som finner glädjande att deras beslutsförslag från 2003 hör sammats dvs. "i första hand pröva att utveckla Albano till en del av parklandskapet med universitetsanknuten verksamhet och studentbostäder"... "Det är av yttersta vikt att planer för utvidgad kollektivtrafik även behandlas i fortsatt planarbete."

Östermalms stadsdelsförvaltning Kultur och Miljö anser att detaljplaneförslaget ligger i linje med stadsdelsnämndens tidigare beslut om Program för Albano. Förvaltningen hade gärna sett en redovisning av markanvändningen för hela Albanoområdet att ta ställning till.

Det är en brist att förslaget inte redovisar hur **kollektivtrafiken** ska utvecklas, utan bara att den kan utvecklas. Roslagsbanan kan komma att få en ny station vid Albano. Det saknas en redovisning hur **gång- och cykelnätet** ska förbindas med det befintliga nätet.

Det är en ovanlig omständighet att anläggandet och drift av **park och gator** ska utföras av Akademiska Hus. Förvaltningen kommer därigenom inte att ha något driftansvar. Det är viktigt att denna omständighet följs upp i hela Albanoområdet. För att säkerställa det öppna landskapet ska södra delen (n3) ges beteckningen PARK och

hela parkområdet bör fastställas i denna detaljplan. Det bör åligga Akademiska Hus att iordningställa parkområdet med landskapsplanteringar som ska harmonier med omgivande park- och institutionslandskap tillsammans med ängsmarken samt trädtrader längs Roslagsvägen. Då kan bebyggelseområdet få en utformning som i miljökonsekvensbeskrivningen närmar sig det nationella målet ”God bebyggd miljö”.

Renhållningsförvaltningen, Miljö och Utveckling

Från bostäder och verksamheter ska tunga avfallsfraktioner hämtas maskinellt. Sortering av avfall ska finnas i fastigheten och olika typer av avfall ska kunna förvaras och hämtas var för sig. Föreskrifter att ta hänsyn till är främst Arbetsmiljöverkets föreskrifter, Boverkets byggregler samt Renhållningsordningen för Stockholms kommun.

7. Intresseföreningar m.fl.

Hyresgästföreningen Östermalm, Plan- & Miljögruppen anser inte att föreslagna student- och forkarbostäder kan byggas enligt det av upprättade detaljplaneförslaget. Den stora **huskroppen** skulle strida mot Miljöbalkens lagtext om Nationalstadsparken. Byggnaden blir över 25 meter hög och 50 m lång med tre sammanbyggda flyglar. Vidare vore det mindre lämpligt att redan nu låsa fast ett delförslag innan hela Albano fått sin lösning. Förslaget har inte uppmärksammat den möjlighet till bebyggelse som föreligger sedan det förfallna småindustriområdet sanerats. Eftersom Albano är en del av det gamla 1700-talslandskapet, måste med nödvändighet nybebyggelsen anpassas därefter.

Djurgården - Lilla Värtans Miljöskyddsförening

Nationalstadsparkens **grönområde** måste stärkas och spårtrafik och g/c-vägar utvecklas. Anmärkningsvärt har man vid baning av området förstört skyddsvärd växtlighet som naturligen spritts. Föreningen önskar att den **gata** som inritats öster om fastigheten inte kommer till utförande, då längs Roslagsbanan bör bebyggelse och gator inte tillskapas utan en utvidgad ekologisk **spridningsväg**. **Försörjning** till Fysikcentrum bör ske som ett underjordiskt far till Roslagsvägen. Föreningen tvivlar på att bostädsanvändning kan förenas med **bullret** från Värtabanan och Roslagsbanansbroar. **Biltrafiken** bör minskas och tystare spårtrafik utvecklas inom området. Ett **spårutrymme** för en snabbspårväg bör reserveras utmed Värtabanan från Ropsten till Centralen. **Gång- och cykelstråket** i öst-väst bör kombineras med en ekodukt på det nya brodäcket över Roslagsvägen och fortsätta ända fram till Drottning Kristina väg. (6 ill.

finns i utlåtandet.)

Svenska turistföreningen, Stockholmskretsen

Föreningen anser det olyckligt att bryta ut en mindre del av Albano innan helheten för området klarnat. Planförslaget som det ser ut just nu går emot Nationalstadsparkens värden och syften. Förslag på grönt **dalstråk** är bra, men bredden på öppet område för allmänheten är dock för litet. Kvarterets obebyggda del måste överföras till parkmark. Gångvägar bör vara grusade. Den stora **byggnaden** måste brytas upp i flera huskroppar och få ett utseende av institutionskaraktär likt kräftriket och KTH. Höjden bör vara maximalt tre våningar för att inte förta Albano- respektive Teknikhöjden samt omgivande trädkronor. **Planbestämmelser** måste kunna trygga ändvändningen för framtiden. Vi ser t.ex. i Kräftriket oroande tendenser till att Akademiska Hus tar in andra hyresgäster än vad som var tänkt. **Gång- och cykelstråket** bör få ett övergångsställe på Roslagsvägen ca. 170 m söder om korsningen samt en ny placering dit av busshållplatsen. Den smittrafik mellan Albano och ruddammen som ånyo förekommer bör nu tas bort.

Namnlista med 32 signaturer påpekar att det går bra att bygga endast på hårdgjorda ytor, men om man naggar av natur runtomkring är det inte acceptabelt. Även boende långt ifrån behöver kunna promenera och vistas i naturen däromkring (planförslaget).

Arne Fredlund
planchef

Kristina Littke
planarkitekt

UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Dp 2004-05707-54

Innerstadsavdelningen
Kristina Littke
Tfn 08-508 27 773

2006-07-11

Detaljplan för
Studentbostäder i Albano
Del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2
i stadsdelen Norra Djurgården
i Stockholm
Dp 2004-05707-54

UTSTÄLLNING

Detaljplaneförslaget har under tiden den 27 december 2005 – 31 januari 2006 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats på stadsbyggnadskontorets hemsida. Kungörelse om utställning har publicerats i dagspressen den 27 december 2005. Det har inkommit 18 olika yttranden under utställningstiden och fram till den 3 mars 2006.

Synpunkter inkomna under utställningen

Länsstyrelsen kan konstatera att några under samrådsskedet framförda synpunkter inte kommenterats av kontoret. De frågor som återstår är ***kompletterande material angående Nationalstadsparken, miljöstörningar samt risker och säkerhet.*** Planbestämmelser som reglerar utformningen av bostadslägenheterna bör införas avseende buller. ***Redovisning av hur marksanering ska ske erfordras innan planen antas, liksom hur bestämmelserna ser ut som säkerställer att bostäderna blir lämpliga för sitt ändamål ur risksynpunkt.*** I planbeskrivningen bör gång- och cykelvägar redovisas.

Lantmäterimyndigheten

Yttrandet innehåller förslag till texter att komplettera genomförandebeskrivningen med inför en ***fastighetsbildning*** samt funderingar kring huvudmannaskap och antalet parkeringsplatser.

AB Svenska Bostäder konstaterar en del förargliga oklarheter och frågeställningar angående kvartersmark vid Björnnäsvägen, dagvattenhanteringen, bullerskyddet, takutformningen och byggnadshöjder. Planen bör revideras före antagandet.

Jernhusen AB har inga erinringar, men noterar att genomförandet förutsätter en angelägen överenskommelse om *markåtkomst* för staden.

Akademiska Hus Stockholm AB

Akademiska Hus ser som tidigare positivt detaljplaneförslaget, men yttrar sig angående ansvarsfrågor. *Fastighetsrättsliga lösningar* erfordras för lokalgata och parkering. Dagvatten ska tas omhand inom bostadsfastigheten och ansvaret för detta åligger blivande byggherre. Gång- och cykelbanor kan begränsa planerna för intilliggande institutionsbebyggelse. Staden och/eller byggherren ska ansvara för och bekosta de åtgärder som erfordras för begränsning av buller m.m. vid bostadsbyggande.

Kungl. Djurgårdens Förvaltning (KDF) stödjer tanken på en utveckling enligt ÖP 1999. Detta förutsätter att man *tydligare än i föreliggande plan-förslag* ansluter till de lokala förutsättningarna med institutionspark och friliggande byggnader i parkmiljö samt en gestaltning anpassad till National-stadsparkens omgivande natur och kulturvärden. *Planen bör inte antas*, då stor osäkerhet föreligger kring angränsande områdets utformning. Den mark som är tillgänglig för Vetenskapsstaden bör *hushållas* med. KDF förordar att *planområdet vidgas* och att hänsyn tas till större samband och spridningsvägar.

Markkontoret har synpunkter på planförslaget avseende kvartersmarken vid Björnäsvägen och att *förttydliganden bör göras* i beskrivningarna avseende huvudmannaskap för gatorna samt skyddsskäl mot järnvägen och ansvars-fördelning och avtal.

Thomas Rajala, Kilpatrick Stockton för Roslagsterminalen Fastighetsutveckling Kommanditbolag, som har ett arrendeavtal med KDF, påpekar att gatan med bron dragits över terminalområdet så att del av terminalen måste rivas för ett genomförande. Roslagsterminalen ställer sig *helt avvisande till planförslaget*, då förslaget inte redovisar hur planmyndigheten tänkt lösa inträngsfrågorna.

Koloniföreningen Söderbrunn

Föreningen anser att bostadsbebyggelse kommer att medföra *ökad biltrafik* runt området. Koloniområdet ligger på båda sidor om Björnäsvägen. Den redan idag mycket tät biltrafiken är skadlig för den ekologiska odling som bedrivs. Föreningen förutsätter att planen beaktar att en folktät omgivning kan äventyra det kulturhistoriska värdet med risk för förslitning och förstörelse. På bostadsgårdarna bör infogas egna odlingar och att parkeringsplatser ingår intill bostadsområdet.

Kungliga Tekniska högskolan (KTH)

En arbetsgrupp företrädande KTH och SU ska ansvara för att högskolornas gemensamma intressen formuleras och blir tillgodosedda i planeringen av Albano, då det finns ett gemensamt intresse hur Albano exploateras och högskolorna vill ha inflytande över planeringsprocessen. Det omfattar verksamhetsinnehåll, vägar, kommunikationer samt profilskapande och stadsplanemässiga aspekter. Arbetsgruppen anser enligt att studentbostäder är välkommet i högskolornas närhet, men *avstyrker detaljplaneförslaget* i föreliggande form. Utformningen bör göras efter det att övrig bebyggelses utformning studerats. Vidare vill KTH anföra att högskolornas behov i nuläget inte är

känt. Det är olyckligt att färdigställa ett kvarter centralt i området innan omkringliggande bebyggelse har studerats och emotser ytterligare fördjupning av planeringen för stadsdelen.

Skönhetsrådet, rådet till skydd för Stockholms skönhet, finner det besvärande att samma planform finns presenterad i det utställda materialet som under samrådet, trots att det redan då kunde konstateras *att förslaget är mycket långt ifrån den vision av hus i park med släktskap till de närliggande byggnaderna* i Kräftriket som beskrivs i programmet. Skönhetsrådet *vidhåller sitt avstyrkande* av förslaget i föreliggande utformning och hänvisar till sitt omfattande svar i programskedet för Albano. Där lyfts fram platsens historik, natur- och kulturvärden. Det är angeläget att Albano planeras på ett öppet sätt med målet att dess värden så långt som möjligt återställs och området görs attraktivt och tillgängligt till glädje för framtida generationers brukare. Grundläggande är naturvärden i samspel med en medvetenhet om att områdets akademiska bebyggelse är en del av 1700-talets landskapsvision. *Byggnaderna bör ha en måttlig skala och vara fritt placerade i ett parksammanhang. Hushöjden i ytterkanten bör begränsas till tre våningar för att byggnaderna ska kunna upplevas inbäddade i grönska. En genomarbetad behovsanalys krävs innan planeringen kan fortsätta.*

Svenska Turistföreningen, Stockholmskretsen (STF) anser att detaljplane-ringen borde *invänta den fördjupade översiktsplanen* för Nationalstadsparken. *Planförslaget går emot parkens värden och syften* avseende kvarterets stora u-byggnad, som bör brytas upp i minst tre huskroppar och sänkas till tre våningar. Då förtar byggnaderna inte omgivande trädkronor och höjder. Allmän platsmark för park är för litet. Ekar bör planteras och gångvägar grusas. Bron bör få en smäcker konstruktion anpassad till området. För övriga Albano framförs också synpunkter.

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) påpekar att tunnelbanan passerar planområdet och *lägsta schaktningnivå ska ändras* till +1,0 och att *risk- och störningsskydd* ska formuleras likt Dp 2004-03349-54 Inspektrisen 2, bostäder vid Fruängens tunnelbanestation.

AB STOKAB, nätutvecklingsenheten *önskar bli kontaktad* för samordning vid planering av ledningsdragning.

Förbundet för Ekoparken *anser att förslaget inte är förenligt med lagen om Nationalstadsparken*. Det innebär ett intrång i parklandskapet på grund av den stora byggnadsvolymen och ett intrång i naturmiljön på grund av att det försvårar i väsentlig grad skapandet av ett angeläget grönt stråk mellan det stora naturområdet och Brunnsviken – Bellevue. Det innebär skada på det historiska landskapets kulturmiljö på grund av byggnadens volym, utformning och arkitektur. Därutöver anser förbundet det olämpligt att framlägga ett detaljplane-förslag för delar av Albano, när många frågor ännu är oklara och återstår att lösa. Förbundet anser att också att olika former av bostäder inte är förenliga med parkens syften i detta läge och bristen på service skapar här dåliga förutsättningar för en god bostadsmiljö. *Planarbetet för studentbostäderna ska avbrytas i avvaktan på ett bearbetat och utvidgat program samt en fördjupning av över-*

siktsplanen. Bifogat finns intressanta fördjupningar av förbundets åsikter med förslag punkt för punkt.

Djurgårdens-Lilla Värtans Miljöskyddsförening anser att Nationalstads-parkens grönområde måste stärkas och gång- och cykelvägar tas med i planförslaget. En omvandling av Albano till institutionsområde är förenligt med parkens syfte, men bostäder kan komma tränga undan behövliga institutionsbyggnader i framtiden. De förslagna byggnaderna kommer att utgöra ett abrupt inslag i parkområdet både genom sin höjd och kompakthet. **För att förslaget inte ska medföra skada** på det historiska landskapets natur- och kulturvärden **krävs större omsorg om byggnads- och markutformning.** En förstudie av parkstråket genom Albano bör genomföras innan planen förs vidare.

Haga-Brunnsvikens vänner anser att analyserna i landskaps- och kulturmiljöutredningen från 1999-06-04 ska ligga till grund för en **fördjupning av översiktsplanen** för Albano och att en sådan plan ska redovisas innan beslut fattas om detaljplanering av Albano. Föreningen förespråkar en **omarbetning** av planen för att tydligt reglera frågor om de nord-sydliga och öst-västliga ekologiska spridningsvägarna och tillgängligheten och de visuella sambanden mellan Kräftrikets udde och Albanoberget och mellan Uggleviksdalgången och Brunnsviken och Bellevue. **Planområdet måste vidgas.**

Nina Hjärpe i Järfälla har inkommit med en skrivelse, som handlar om att bevara all natur i området, undertecknad av 15 personer.

Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts
Synpunkterna kan samlas i tre ämnesområden

1) Albanoområdet och Nationalstadsparken

- *Fördjupad översiktsplan inte föreligger som underlag för beslut.*
- *Undvika etappuppdelningen av detaljplaner för området Albano.*
- *Utvidgning av planområdet.*

2) intrång i sakägares nyttjande

- *Oro för ökad biltrafik vid koloniområdet.*
- *Redovisning av intrånget för Roslagsterminalen vid genomförandet av gata till bro över Värtabanan.*

3) bostadsanvändningen och byggnadernas utformning

- *Utformningen av föreslagen bebyggelse inte färdigbearbetad.*
- *Dålig boendemiljö, brist på service för boende.*

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Svårigheter att kunna lösa genomförandefrågor har underlättats av att ett markavtal nu träffats mellan stat och kommun och som verifierats av båda parter. En förutsättning att genomföra ett planförslag, som innebär att staden svarar för högskolornas behov av student- och forskarbostäder, har varit stadens behov av markåtkomst.

Under planprocessen har synpunkter framförts att detaljplaneringen bör avvakta en fördjupning av stadens översiktsplan avseende Nationalstadsparken. Detta planeringsarbetet har förts parallellt med översiktsplanens utredningsprocess. Samrådsförslaget förutsätter Albano som institutionsområde inom Vetenskapsstaden, liksom i gällande översiktsplan från 1999 och det programarbete för Albano som godkändes 2004. Ett samrådsskede har inletts och synpunkter kommer att finnas att ta del av under hösten.

Synpunkter har framförts att hela Albano bör planläggas samtidigt, att planområdet för studentbostäder bör utökas och frågor kring hur sambanden mellan naturområden och Brunnsviken ska klarläggas. I samrådet kring förslag till fördjupad översiktsplan dryftas dessa övergripande frågor i ett vidare sammanhang. Under året har KDF presenterat sitt förslag till långsiktig skötselplan för parken liksom länsstyrelsens handlingsprogram för framtidens Nationalstadspark.

Planförslaget bygger på det program som sammanfattar de tidigare utredningarna kring Albano och kontoret kan inte finna att ett förslag till forskar- och studentbostäder under huvudbeteckningen högskola på något sätt strider mot tidigare förda resonemang. Hushållning med mark är en central fråga och andelen med bostadsanvändning bör följa programmet med ca. 6 000 kvm av de 50 000 kvm området borde kunna rymma. Placeringen upp mot Björnnäsvägen har valts för att lämna största möjliga frihetsgrad att placera övriga funktioner i Albano såsom institutioner, park och infrastruktur.

Inom Nationalstadsparken bör kollektiva och miljövänliga transportlösningar väljas. Parkering till studentbostäderna begränsas till ca 14 platser som ryms utmed lokalgatan samt den angöring och möjlighet till handikapparkering som finns utmed Björnnäsvägen. Cykelparkering anvisas till mittbyggnadens bottenplan mot parken och bör rymma en cykel per student.

Biltrafik på Björnnäsvägen kan antas minska jämfört med den tid då här var industri och handel. Kvar idag finns DHL i Roslagsterminalen och ett byggvaruhus vid Teknikhöjden. Båda verksamheterna kommer enligt markägaren KDF inte att finnas kvar i framtiden. Utan att inteckna vad öppnandet av Norra länken kan innebära för framtidens biltrafik, planeras Björnnäsvägen att stängas av för genomfart i Nationalstadsparken, vilket även det borde minska biltrafiken framöver. Kontoret anser oron för ökad biltrafik på grund av föreslagen bebyggelse utan belägg.

Gång- och cykeltrafik planeras till de allmänna gator och gångstråk, som redan finns och som kommer att utvecklas vartefter Albano planläggs. I detta planförslag utgår vi från befintliga stråk utmed Roslagsvägen, som i gällande plan kan utvecklas vidare samt Björnnäsvägen som allmän gata med staden som huvudman fram till studentbo-

städerna. Genom parken föreslås en väg som ansluter till detaljplanens allmänna gata upp till Björnnäsvägen samt den allmänna gatan och bron över Värtabanan. Staten genom Akademiska Hus kommer att vara huvudman för dessa gator. I gällande detaljplan för Teknikhöjden finns en anslutande gång- och cykelväg planerad norrut.

Kontoret förespråkar ett begränsat inslag av student- och forskarbostäder i institutionsområdet för social kontroll och ett nyttjande av området under hela dygnet. Servicen till bostäderna måste förbli begränsad. Eventuellt kan i samband med en framtida station på Roslagsbanan och andra infrastruktur-förslag tillskapas en kiosk eller butik för både resande, arbetsplatser och bostäder.

Utformningen av föreslagen bebyggelse är den punkt där kontoret har svårare finna ett samförstånd mellan inkomna synpunkter. Skönhetsrådet avstyrker utformningen i alla delar. Diskussioner kring utformningsfrågor kan antas fortsätta under bygglovsskedet. Detaljplaneförslaget lägger dock gränser för byggrätten till en omfattning som tidigare avtalats mellan berörda fastighetsägare och som överensstämmer med programmet för Albano.

Revidering av plankarta ska ske avseende kvartermarken vid Björnnäsvägen, takutformning och höjder. I planbeskrivning ska ändras för att förtydliga buller, dagvatten, skyddsskäl och tillgänglighet för gående och cyklande. I genomförandebeskrivning ska kompletteras text kring fastighetsbildning, ansvarsfördelning och avtal. Genom avtal kan säkerställas hur ansvarsfördelning kan se ut för att säkerställa bostäderna blir lämpliga för sitt ändamål avseende skydd mot buller och risker.

Frågor kring marksanering kommer att återfinnas bland miljöfrågor i planbeskrivningen. Kontoret anser inte att detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kapitel 11§ eller Plan- och bygglagens 5 kapitel 18§ 3 stycke.

Arne Fredlund
planchef

Kristina Littke
planarkitekt

