



Handläggare: Fredrik Ekroth
Telefon: 08 - 508 09 307

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2011-01-20

Program för Stockholms nya universitetsområde inom Albano – remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett programförslag för ny bebyggelse för Albanoområdet inom stadsdelen Norra Djurgården. Programområdet består huvudsakligen av gammal industrimark och är beläget mellan Roslagsvägen och Roslagsbanan samt mellan Katrumpstullen i söder och Frescati norr.

Hela Albanoområdet ligger inom den Kungliga Nationalstadsparken och tillhör delen ”Mer bebyggda och anlagda områden” som enligt översiktsplan för nationalstadsparken kan förändras med ny bebyggelse förutsatt att det inte medför skada på landskapets natur- och kulturhistoriska värden.

Målsättningen med programmet är att omvandla dagens industrimark till ett centrum för forskning och utbildning som tjänar som ett sammanlänkande nav mellan universitetsområdena i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet.

Programförslaget innebär att en låg och tät stadsstruktur skapas som tar hänsyn till landskapets topografi, befintlig bebyggelse i Kräftriket och siktlinjer från Hagaparken och Bellevueparken. Institutioner och bostäder blandas med lokaler för kultur och för kommersiell service till en sammanhängande stadsmiljö. Det planeras för ca 150 000 kvm BTA nybyggnad för undervisningslokaler samt ca

800 nya student- och forskarlägenheter. Programförslaget har höga ambitioner för ett hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem.

Områdets naturmiljö ska utvecklas så att ekologiska spridningsvägar skapas och förstärks. Gröna tak, experimentalträdgårdar, nyplanteringar av ekar, dammar för amfibier och en ekodukt över Roslagsvägen blir spridningslänkar.

Nya gång- och cykelvägar ska anläggas genom området. Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls. Värtabanan tunnlas in och visionen är att den i framtiden öppnas för persontrafik. I Albano kan även en omstigningsstation till Roslagsbanan anläggas.

Förvaltningen är positiv till programförslaget som innebär att Albano omvandlas till ett levande universitetsområde blandat med bostäder och verksamheter. Väl utbyggda gång- och cykelvägar är angelägna, liksom en förbättrad kollektivtrafik enligt förslaget. Fortsatta utredningar krävs, bl. a. av den planerade ekodukten över Roslagsvägen.

Utifrån programförslaget ser förvaltningen ett behov av en förskola med fyra avdelningar och ytor för en allmän lekplats, vilket måste finnas med i planeringsförutsättningarna för området.

Förvaltningen vill uttrycka oro för att den förslagna exploateringsgraden i Albano är för hög för att de ekologiska spridningskorridorerna ska bli tillräckligt breda och för att kunna ge området den rikliga grönska som beskrivs i programmet. Erfarenheter bör dras från arbeten som tagits fram i planeringen av Norra Djurgårdsstaden. Utveckling av landskap, natur och ekologi bör i hög grad styra det fortsatta arbetet med Albanoområdet för att målsättningarna för ny bebyggelse inom Kungliga Nationalstadsparken ska kunna uppnås.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av ett programförslag för Albanoområdet (Norra Djurgården 2:2). Synpunkter på förslaget ska senast den 20 januari 2010 ha inkommit till stadsbyggnadskontoret. Ärendet hanteras med omedelbar justering.

Programförslaget visas på Tekniska Nämndhuset, Fyrkanten, Fleminggatan 4, AlbaNova, Roslagstullsbacken 21, Östermalms stadsdelsförvaltning, Karlavägen 104 samt på Östermalms bibliotek i Fältöversten. Handlingar kan även hämtas från stadsbyggnadskontorets webbplats www.stockholm.se/sbk.

Ägoförhållanden

Markägare i området är Akademiska hus, Stockholms stad, Kungliga Djurgårdförvaltningen, Banverket och SL.

Tidigare beslut och ställningstaganden

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att påbörja detaljplanarbete för cirka 130 studentlägenheter i Albano. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2007. Beslutet har överklagats.

I februari 2009 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planeringsarbetet för Albano och Teknikhöjden utifrån nya programförutsättningar.

I översiktsplanen för Stockholm 2010, som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010, anges att "Stadens inriktning är att Albano ska utvecklas som en del av Vetenskapsstaden" samt att "Albanos viktiga funktion som nav mellan universitetet, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet ska uppmärksammas".

Albano ligger inom den Kungliga Nationalstadsparken och tillhör den områdestyp som i Översiktsplan för nationalstadsparken betecknas som "Mer bebyggda och anlagda områden". Om dessa skriver översiktsplanen att "De avses utgöra sådana zoner inom Nationalstadsparken som kan förändras och kompletteras med ny bebyggelse och anläggningar under förutsättning att detta inte medför skada på det historiska landskapets natur- och kulturvärden."

Ärendet

Handlingar

Programförslaget för Albanoområdet består av en programhandling med följande bilagor; Gemensamma planeringsförutsättningar för Albano, miljökonsekvensbeskrivning (MKB Albano) samt en trafikanalys. (Bilaga 1 – 4)

Planområdet

Programområdet (Norra Djurgården 2:2) ligger inom Kungliga nationalstadsparken utmed Roslagsvägen mellan Katrumpstullen i söder, Frescati norr och Kräftriket i väster.



Flygbild över Roslagsvägen, Kräftriket och programområdet norrifrån

Nulägesbeskrivning

Markanvändning och grönsstruktur

Idag består Albano i huvudsak av avetablerad industrimark med öppna grus- och asfaltsytor. En del av området tjänar som etableringsyta för Norra Länkenbygget. Den naturmark som finns inom området är Albanoskogen och en kil med öppen gräsmark och träd från skogen och norrut. Ur spridningssynpunkt för växt och djurarter är området närmast att betrakta som en barriär. Viktig är emellertid Albanoskogen med ek- och tallskog. Svaga spridningssamband finns mellan Kräftriket – Albanoskogen - Uggleviken samt från Albanoskogen och norrut.

Landskapsbild

Landskapet bär spår av forna tiders markanvändning. Den låglänta marken i dalstråken, som historiskt sett varit den bördigaste och som betats eller odlats är fortfarande öppen. I brynzonerna återfinns bebyggelsen och ytterligare högre upp på kullarna växer skog. Huvuddragen i programområdets landskapsbild är dalgången i öst-västlig riktning mellan Albanoberget och Albanoskogens trädklädda höjder samt dalgången som löper norr om denna. Dalgångarna möts i koloniområdet öster om Roslagsbanan och fortsätter ut i Uggleviken. I dalstråken ligger stora kulturhistoriska värden.

Tre tydliga barriärer skär genom landskapet; Roslagsvägen, Värtabanan och Roslagsbanan. Som barriär upplevs också Alba Nova som ligger som en långsträckt vägg på Albanobergets sluttning mot programområdet.

Befintliga kulturmiljövärden

Kulturmiljövärden inom programområdet ligger i huvudsak i hur landskapets topografi nyttjats och upplevelsen av denna. Stora värden finns också i de historiska vägsträckningarna. Björnnäsvägen och Roslagsvägen har båda sitt ursprung från 1700-talet. Värdefull är även den före detta industribyggnaden intill Värtabanans bro över Roslagsvägen. Vid områdets entré från Söderbrunns koloniområde vid Roslagsbanans bro över Björnnäsvägen låg en av entréerna till den kungliga jaktparken på Norra Djurgården.

Stora värden finns dock främst i Albanoområdets omgivningar som påverkas direkt av hur Albano utvecklas. Hagaparken och Bellevueparken vid Brunnsviken har mycket höga kulturmiljövärden och det är en central fråga hur ny bebyggelse i Albano påverkar upplevelsen av dem. Värdebärare är siktstråken från Bellevue mot Albano och från Hagaparken mot Albano och innerstaden. Albanoberget har även en viktig funktion i det historiska landskapet.

Kommunikationer

Kring Albano finns en etablerad och väl fungerande kollektivtrafik i form av Roslagsbanan, tunnelbanans röda linje och bussar. Både den spårbundna trafiken och många bussar saknar dock hållplatser i anslutning till området. Det finns goda förutsättningar att koppla samman Albano med det befintliga kollektivtrafikinätet. För gång- och cykeltrafiken finns idag endast en gång- och cykelförbindelse längs Roslagsvägen.

Programförslaget

Programmet syftar till att omvandla Albanoområdet, som i dag huvudsakligen består av gammal industrimark, till ett levande universitetsområde blandat med bostäder och verksamheter till en sammanhängande stadsmiljö, där det offentliga rummet får en urban karaktär. Albanos strategiska läge mellan Stockholms universitet i Frescati, Kungliga Tekniska Högskolan och Karolinska Institutet ger området särskilda förutsättningar att bli ett nav inom Vetenskapsstaden.

En låg och tät stadsstruktur skapas som tar hänsyn till landskapets topografi, befintlig bebyggelse i Kräftriket och siktlinjer från Hagaparken och Bellevueparken. Därutöver föreslås några märkesbyggnader vars syften är att annonsera Albano utifrån och fungera som orienteringspunkter inom området.

Den totala exploateringen uppgår till 150 000 kvm BTA nybyggnation för undervisningslokaler och ca 800 student- och forskarbostäder. Målsättningen är ett

hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Energiförbehovet ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik.



Programförslaget

Albanos naturmiljövärden utvecklas så att ekologiska spridningsvägar skapas och förstärks. Gröna tak, experimentalträdgårdar, nyplanteringar av ekar, dammar för amfibier och en ekodukt över Roslagsvägen blir spridningslänkar.

Värtabanan tunnlas in och därmed försvinner dess barriäreffekt och ger förutsättningar för att omvandla Albano från ett industrilandskap till ett sammanhängande och attraktivt universitetsområde. Gång- och cykelvägar utvecklas och blir tillsammans med kollektivtrafiken de betydande färdmedlen till, från och genom området. Andelen biltrafik beräknas bli endast 2%.

Roslagsvägens nuvarande kapacitet bibehålls. Vägens framtida gestaltning ses över i det fortsatta planarbetet och dess barriäreffekt lättas upp genom plantering av ekar i mittremsan. Visionen är att Värtabanan i framtiden konverteras till persontrafik och härigenom kan Ropsten/Norra Djurgårdsstaden bindas samman med stambanan via Albano och Hagastaden. I Albano föreslås en omstigningsstation till Roslagsbanan.

År 2020 förväntas det nya universitetsområdet stå färdigt.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivningen anger att bostädernas placering måste studeras med hänsyn till buller från Roslagsvägen. Riskanalys för transporter med farligt gods på Värtabanan och Roslagsvägen behöver också utföras, samt konsekvensanalys för en urspårning på Roslagsbanan. Vidare anger miljökonsekvensbeskrivningen att förorenade massor finns inom programområdet.

Samråd

Ett samrådsmöte ägde rum i december 2010, vid vilket stadsdelsförvaltningen var representerad. Sammanfattningsvis framkom nedanstående synpunkter från deltagande medborgare:

- Förslaget har en negativ inverkan på landskapsbilden och på den historiska landskapspark som Albanoområdet utgör en del av. Utblickarna från Bellevueparkens udde förändras negativt då dalgången byggs igen och Albanobergets höjd förringas.
- Frågan är om planprojektet är juridiskt hållbart då det är förlagt till Nationalstadsparken.
- Området Teknikhöjden upplevs idag som otryggt och en förändring ansågs positiv men farhågor uttrycktes också om att möjligheterna till billiga lokaler skulle försvinna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljögruppen norra innerstaden.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsbyggnad

Stadsdelsförvaltningen ser mycket positivt på möjligheterna att utveckla Albanoområdet till en levande stadsdel med ett aktivt folkliv under hela dygnet. Detta är betydelsefullt ur både trivsel- och trygghetssynpunkt för boende och besökare. Förvaltningen ser också positivt på blandningen av undervisning och forskning med student- och forskarbostäder och kulturella och kommersiella verksamheter samt social service.

Service

I programförslaget saknas planering för lokaler för förskola och ytor för lek och spel. Eftersom det planeras för ca 800 nya bostäder kommer det enligt förvaltningens beräkningar att finnas behov av en förskola med förskolegård och minst en allmän lekplats. Stadsdelsförvaltningen anser därför att det är viktigt att

en förskola med fyra avdelningar och tillhörande lekmöjligheter tas med i planeringen.

Landskapsbild och kulturmiljö

Förslaget har i stor utsträckning försökt anpassa sig till den befintliga bebyggelsen i Kräftriket och till landskapets förutsättningar. Husens höjder har medvetet hållits nere så att de underordnar sig trädens höjder. Undantagna är några märkesbyggnader vars syften är att annonsera Albano utifrån och fungera som orienteringspunkter inom området. Kampanilen kan komma att synas på längre håll än från Hagaparken och förvaltningen anser att dess påverkan på de känsliga utblickarna från Hagaparkens pelouse och Bellevueparkens udde över Brunnsviken behöver utredas ytterligare. Alba Novas dominans i landskapet tonas ned och den barriäreffekt som byggnaden utgör norrut mot Albano mildras avsevärt. Bebyggelsen medför ändå att dalgången påverkas, men med en stadsmässig utveckling av platsen är detta svårt att undvika. Förvaltningen vill framhålla att en medveten gestaltning med plantering av träd är viktigt för landskapsbilden.

Kommunikationer

Gång- och cykelvägar

Programförslaget visar goda ambitioner att integrera gång- och cykeltrafik för att skapa flöden till/från och genom Albanoområdet. Förvaltningen anser att det är viktigt med goda gång- och cykelförbindelser såväl inom hela Vetenskapsstaden som till angränsande stadsdelar för att uppfylla målet om Stockholm som promenadstad. En förutsättning för att detta ska lyckas är att den föreslagna gång- och cykelbron över Roslagsvägen parallellt med Värtabanan är praktiskt genomförbar.

Det är önskvärt att förbindelsen mellan Albano och Kräftriket förstärks så att Roslagsvägens barriäreffekt minskar. Förvaltningen föreslår att en utredning görs om det är möjligt att förbinda områdena även med en gångtunnel.

Kollektivtrafik

Det är viktigt att Albano kopplas till stadens kollektivtrafiknät då en väl fungerande kollektivtrafik bidrar till att göra området attraktivt och minskar bilbehovet. Stadsdelsförvaltningen ser därför positivt på programmets ambitioner att leda in busstrafiken i området. Det är också viktigt att Albano får goda förbindelser till övriga delar av Stockholm, t.ex. Hagastaden.

Förvaltningen ser mycket positivt på visionen att öppna Värtabanan för persontrafik och att en station och omstigningsplats mellan Roslagsbanan och Värtabanan byggs. På så vis skapas goda förbindelser även med Norra Djurgårdsstaden och Albano förstärks som knutpunkt.

Stadsdelsförvaltningen är intresserad av den utredning som pågår om ett försök med ett spårtaxinät genom Albano. I planeringen av Albano får en eventuell byggnad av spårtaxi därmed inte göras omöjlig.

Naturmiljö

Förvaltningen ser positivt på förslagets ansats att återskapa och förstärka de ekologiska sambanden i området. Systemet med dammar och fuktig mark "Vattenstråket" som ska skapa en öst-västlig vattenkontakt mellan Brunnsviken och Uggleviken är intressant. Här finns chanser att bilda spridningskorridorer som idag saknas genom Albano och integrera dessa i stadsmiljön.

De stora och tätt placerade huskropparna medför att utrymmena för växt- och djurarters förflyttning genom området begränsas. Förslaget att utveckla en spridningskorridor på Värtabanans överdäckning är sannolikt inte möjlig då utrymmet är mycket smalt och ska samsas med både Värtabanan och gång- och cykeltrafik. Det gäller även förslaget om en ekodukt som i sitt nuvarande utförande sannolikt blir för smal för att fungera som spridningskorridor. Stadsdelsförvaltningen ställer sig tveksam till att en ekodukt inom programområdet är möjlig, eftersom utrymmet i det föreslagna läget är mycket begränsat och topografin inte tillåter en sådan längre norrut.

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

Slutligen vill förvaltningen lyfta fram att utveckling av landskap, natur och ekologi i hög grad bör styra det fortsatta arbetet med Albanoområdet för att målsättningarna för ny bebyggelse inom Kungliga Nationalstadsparken ska kunna uppnås.

Bilagor

1. Programhandling
2. Gemensamma planeringsförutsättningar
3. Miljökonsekvensbeskrivning
4. Trafikanalys