



Handläggare: Julia Nedersjö
Tfn 08-508 27 585

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av:

- **Studentbostäder vid Drottning Kristinas väg 24, del av Norra Djurgården I:49**
- **Studentbostäder vid Osquldas väg, del av Forskingen I**
- **Studentbostäder vid Teknikringen, del av Norra Djurgården I:I och I:49**
- **Studentbostäder vid Brinellvägen, del av Norra Djurgården I:I och I:49**

(totalt ca 350 studentlägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Sammanfattning

Akademiska Hus Stockholm AB (AHS) vill utveckla KTH-campus genom att planera för fler studentbostäder. De har därför initierat detaljplanarbeten som de avser att driva tillsammans med utvalda byggherrar som ska uppföra och äga studentbostäderna. En förutsättning för arbete med utvecklingen av studentbostäder på campus är att det inte hindrar en fortsatt utveckling av lokaler

för universitet och högskola. Två av de föreslagna planområdena innehåller även en utveckling av högskolelokaler. Två av platserna som föreslås ingår i ett ekologiskt kärnområde och kräver särskilda utredningar.

Nya byggnader ska gestaltas på ett medvetet sätt i förhållande till den befintliga miljön på campus som har höga kulturhistoriska värden och förstärka campus egen karaktär.

Kontakten med nationalstadsparken är viktig och entréer till parken från området ska förstärkas i de planområden som berörs.

Kontoret bedömer att planarbete för att pröva studentbostäder och utveckling av universitets- och högskolelokaler på de föreslagna platserna kan startas. Sammantaget kan planerna innebära cirka 350 nya studentlägenheter.



Ungefärlig avgränsning av planområden.

Utlåtande

Bakgrund

Akademiska Hus Stockholm AB (AHS) arbetar för att utveckla KTH campus. Från att ha varit en plats relativt renodlad kring KTH:s utbildningar och ett antal tekniska institut har campus kompletterats med till exempel Dans- och Cirkushögskolan, Försvarshögskolan och Operahögskolan. Nu vill AHS starta detaljplanearbete som möjliggör byggnation av studentlägenheter i strategiska lägen på campus. Förväntan är att bostäderna ska bidra till ett ännu mer levande campus. Med bostäder följer ett flöde av människor och verksamheter under fler av dygnets timmar och veckans dagar. En utveckling med fler studentbostäder är positivt men det är viktigt att inte bygga bort utvecklingsmöjligheter för universitet och högskola.

Planarbetet kommer att drivas av AHS tillsammans med utvalda byggherrar som ska uppföra och äga studentbostäderna. Vilka byggherrar som ska delta i processen kommer AHS utse.

Syfte

Detaljplanarbetena syftar till att skapa byggrätter för studentbostadshus samt utveckla högskolelokaler på KTH campus på ett sätt som bidrar till att göra campus till en attraktiv miljö och utvecklar områdets egen karaktär.

Plandata

Fastigheterna är betecknade som kronojord för vilken Statens Fastighetsverk har förvaltningsansvar. Den brukas med tomträtt av Akademiska hus AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

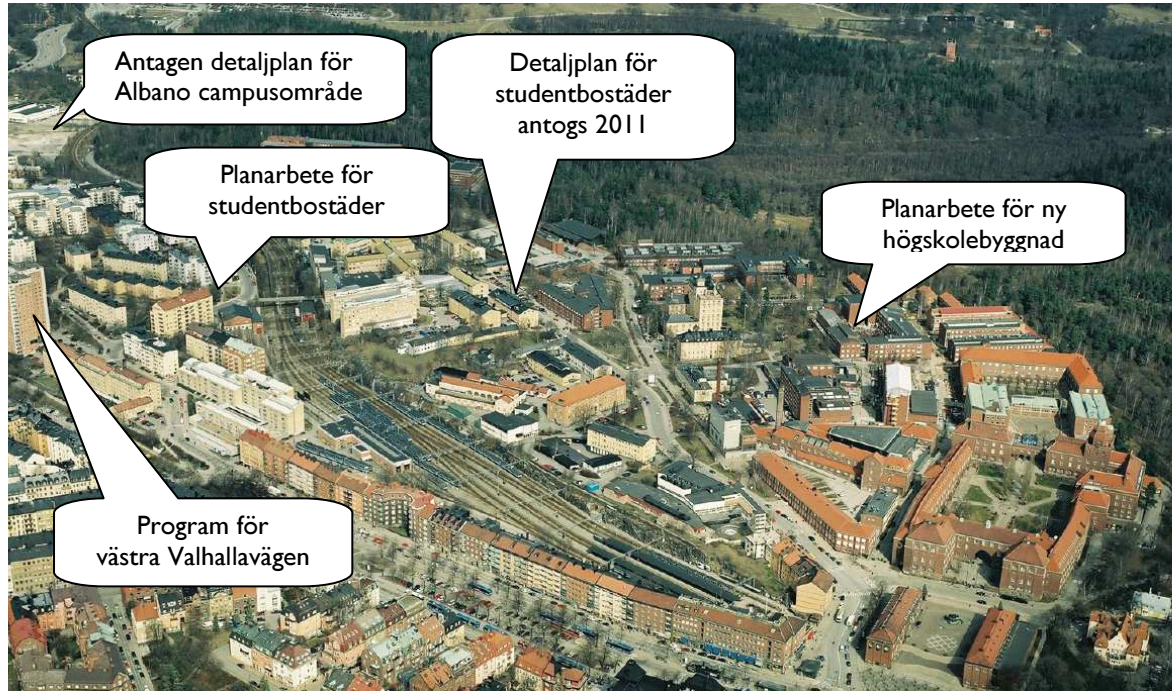
Planområdena ligger inom KTH Campus som är en viktig del i vetenskapsstaden tillsammans med bland annat Stockholms universitet och Karolinska Institutet. Flera projekt pågår just nu som syftar till att stärka vetenskapsstaden (Albano, Hagastaden m.m.).

Tre av Promenadstadens stadsutvecklingsstrategier är applicerbara på området:

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

Ett starkt utbildningssystem är ett annat av stadens mål, där är attraktiva campus/utbildningsmiljöer tillsammans med bostadsförsörjningen för studenter viktiga frågor. För KTH campus innebär studentbostäder ett positiv inslag men de får inte konkurrera med utpekade områden för expansion av universitets- och högskoleverksamheten.

Pågående utveckling i närområdet

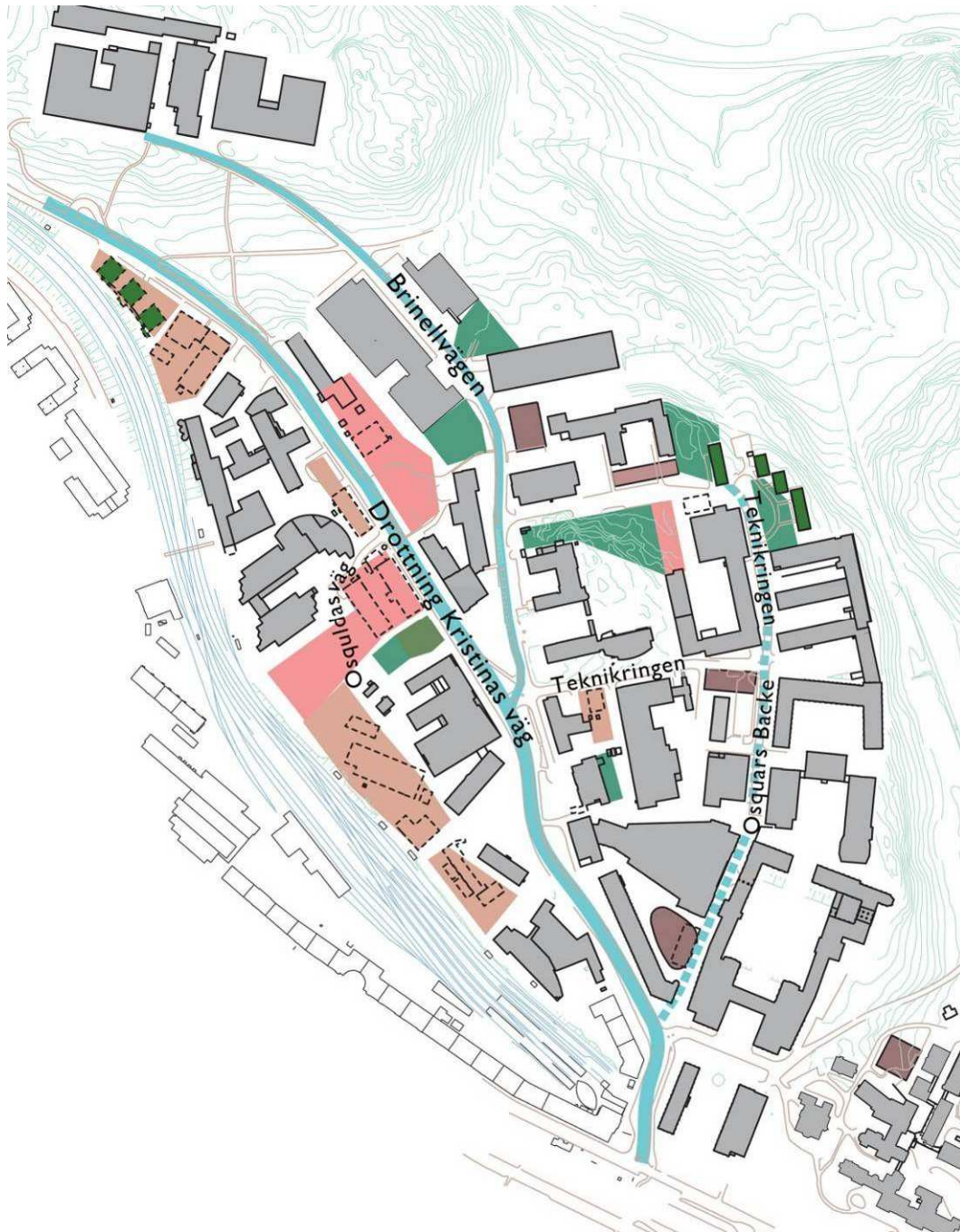


Området

KTH campus är en institutionspark som utvecklats i kanten av Norra Djurgården som en del av institutionsbältet (riksintresse) och förhållandet till omlandet och det gröna är framträdande delar i områdets karaktär.

De fyra planområdena ligger främst i campus nordvästra del. Den delen av campus är glesare och det finns mer utrymme att komplettera den befintliga strukturen. Området väster om Drottning Kristinas väg är utpekat som ett framtida utvecklingsområde där det behövs ta ett större grepp, varför detta område till största del inte bedöms som lämpligt för studentbostäder idag.

På kartan på nästa sida visas Akademiska Hus strategi för utveckling av området med en blandning av utveckling av högskoleverksamheterna samt nya studentbostäder. Denna strategi samt en förstudie för studentbostadshus ligger till grund för förslagen till planarbete för studentbostäder.



Karta från Akademiska Hus utvecklingsplan för KTH-campus. Gröna områden visar föreslagna platser för bostäder. Mörkgröna byggnader markerar befintliga bostäder. Blå linje markerar genomfartsgata.

Gestaltning

KTH-campus är en institutionspark med flera årsringar och olika uttryck. Utvecklingen av campus har skett successivt under snart ett sekel och har resulterat i miljöer med olika karaktär.

Teglet är ett återkommande material och det gemensamma golvet av natur, park och offentlig plats binder samman de olika karaktärerna på campus. En framträdande del av gestaltningsuppgiften blir att visa hur bostäder som har en privat karaktär ska möta campus offentliga golv.

Ny bebyggelse ska hålla samma höga kvalité som befintliga byggnader och gestaltas med ett medvetet förhållningssätt till dessa.



Bild från Osquars backe (biblioteket t.v.) respektive Teknikringen (f.d. Röda Korsets sjukhus).

Det offentliga rummet

När området förtätas med fler boende och nya arbetstillfällen och högskolor minskar de gemensamma ytorna samtidigt som trycket på kvarvarande ökar. Det är viktigt att de kvarvarande ytorna möter nya krav och funktioner och förädlas både till innehåll och utseende. Den återkommande grönskan på KTH campus är karaktärsskapande och viktig för hela områdets karaktär.

Nya byggnader ska bidra till att aktivera gaturummen. Byggnaderna ska ha en tydlig relation till gatan och bostäder bör inte förläggas i marknivå där husen möter gatan.

Kopplingen till Kungliga Nationalstadsparken

I den norra delen av campus är kontakten med nationalstadsparkens natur en del av områdets karaktär. Idag är entréerna till parken från campus otydliga, särskild de platser/entréer som ligger i gatornas och grändernas förlängning. Två av detaljplanerna har lägen där entréplatser till parken bör lyftas fram och gestaltas.

Riksintressen

Den nya bebyggelsens påverkan på riksintressena, nationalstadsparken respektive Stockholms innerstad ska utredas under planarbetet.



Ekologiskt kärnområde

Två av de föreslagna placeringarna för nya studentbostäder (bredvid KTH-hallen och längst norrut vid Teknikringen) ligger inom gränsen för ett ekologiskt kärnområde. Enligt stadens miljöprogram ska dessa kärnområden stärkas och utvecklas. En exploatering på de aktuella platserna kommer innebära ett ingrepp i naturmiljön och det måste utredas om det är lämpligt att placera byggnaderna i dessa lägen.

Buffertzonen

De delar av planområdena som inte ingår i det ekologiska kärnområdet ingår i buffertzonen för det angränsande kärnområdet. För att området ska fungera som buffertzonen är det viktigt att så mycket grönyta som möjligt bevaras och förstärks. Förstärkning av buffertzonen kan även ske i form av gröna tak och väggar för att därigenom skapa nya gröna ytor.

Habitatnätverk för eklevande arter

Stora delar av planområdena ligger inom habitatnätverken för eklevande arter, barrskogsfåglar samt groddjur. I området bör ambitionen vara att utforma husen så att en så stor del som möjligt av träden kan bevaras, särskilt ekar. En bedömning om exploateringen påverkar övergripande, viktiga ekologiska eller rekreativa funktioner ska redovisas. I planhandlingarna bör redovisas vilka förstärkningar av grönstrukturen som planeras i området.

Buller

Trafikbullernivåerna vid platserna för de föreslagna husen ligger mellan 40-55 dBA ekvivalent nivå. Beräknade trafikbullernivåer på tysta och bullriga sidor samt vid uteplatser ska redovisas. Riktvärdena för externt industribuller ska beaktas. Inom området finns ett flertal större fläktar som måste tas hänsyn till vid utformningen av studentbostäderna.

Vatten

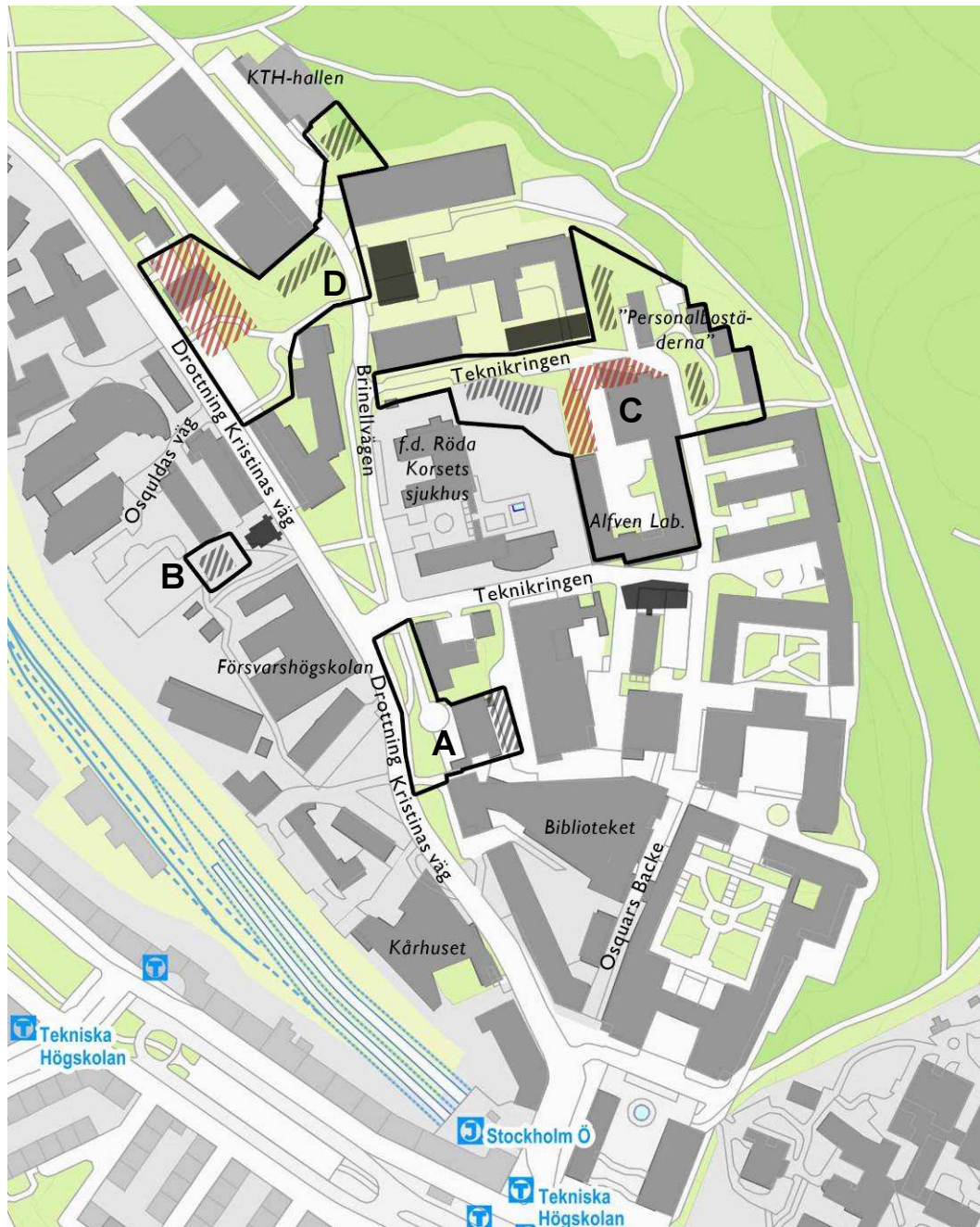
Så mycket som möjligt av dagvattnet från områdena ska infiltreras lokalt för att förhindra att eventuella föroreningar når Uggleviken. Markområdet vid Tekniska högskolan bidrar till den största andelen föroreningar till Uggleviken, som är ett igenväxt alkärr och utgör Stockholms största fuktlövsskog.

Parkering

Parkeringsstalet för studentbostäder är normalt 0,1 parkeringsplats per lägenhet. En lämplig parkeringslösning för de tillkommande bostäderna ska utredas under planarbetet.

Presentation av planområden

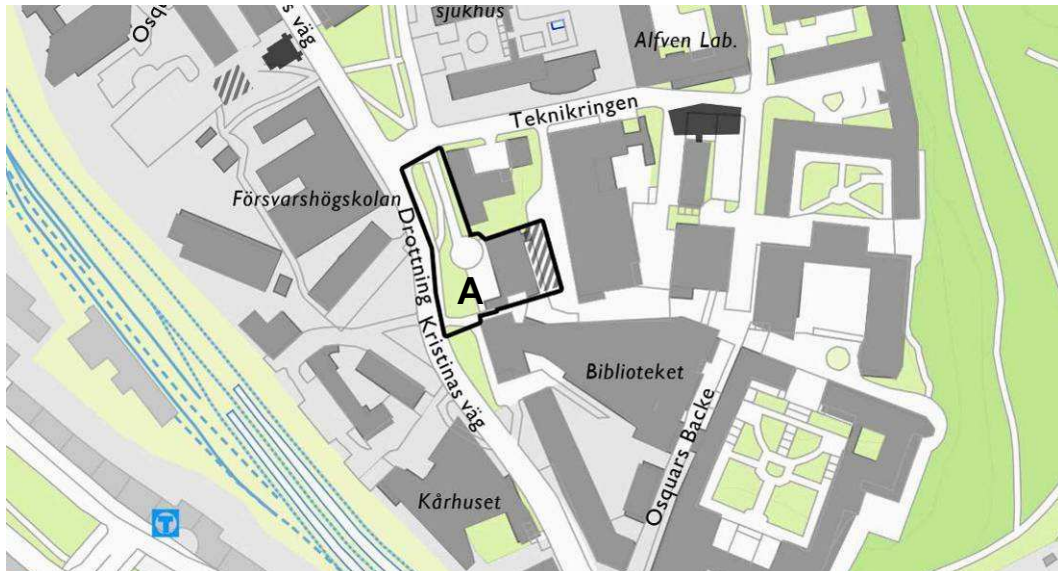
Nedan presenteras de enskilda planområdena.



Preliminära planavgränsningar i svart. Streckade ytor illustrerar möjliga placeringar av nya byggnader. Mörkgråa ytor illustrerar planerade byggnader. Placering och utformning av nya byggnader kommer att tas fram under planarbetet.

- A. Studentbostäder vid Drottning Kristinas väg 24, DNR 2013-02081
- B. Studentbostäder vid Osquidas väg, DNR 2012-18801
- C. Studentbostäder vid Teknikringen, DNR 2013-02077
- D. Studentbostäder vid Brinellvägen, DNR 2013-0208

A. Studentbostäder vid Drottning Kristinas väg 24, del av Norra Djurgården 1:49
Diarienummer 2013-02081



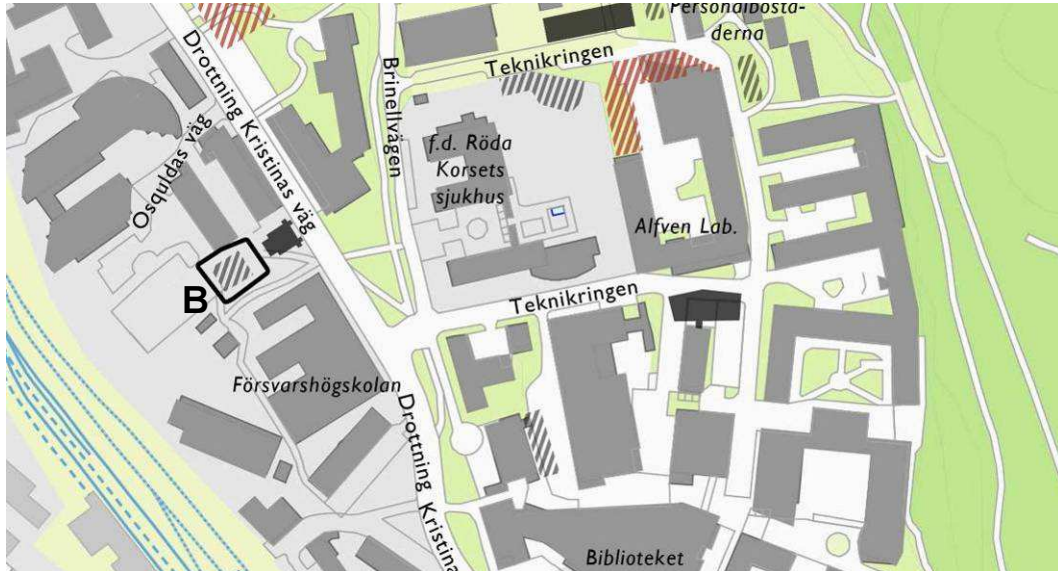
Preliminär planavgränsning i svart. Streckade ytor illustrerar möjliga placeringar av nya byggnader. Mörkgråa ytor illustrerar planerade byggnader. Placering och utformning av nya byggnader kommer att tas fram under planarbetet.

Planarbetet syftar till att undersöka om platsen kan kompletteras med studentbostäder och eventuellt universitetslokaler. Ett möjligt komplement i befintlig miljö är en bostadstillbyggnad på baksidan av restaurangen Syster o Bror. Det kan innebära cirka 50 studentlägenheter.

Planarbetet ska utreda hur platsen kan utvecklas och förbättras i förhållande till Drottning Kristinas väg, platsbildningen framför Försvarshögskolan samt tvärstråket mellan Drottning Kristinas väg och Osquarsbacke.

För platsen gäller idag områdesbestämmelser.

**B. Studentbostäder vid Osquldas väg, del av Forskningen I
Diarienummer 2012-18801**

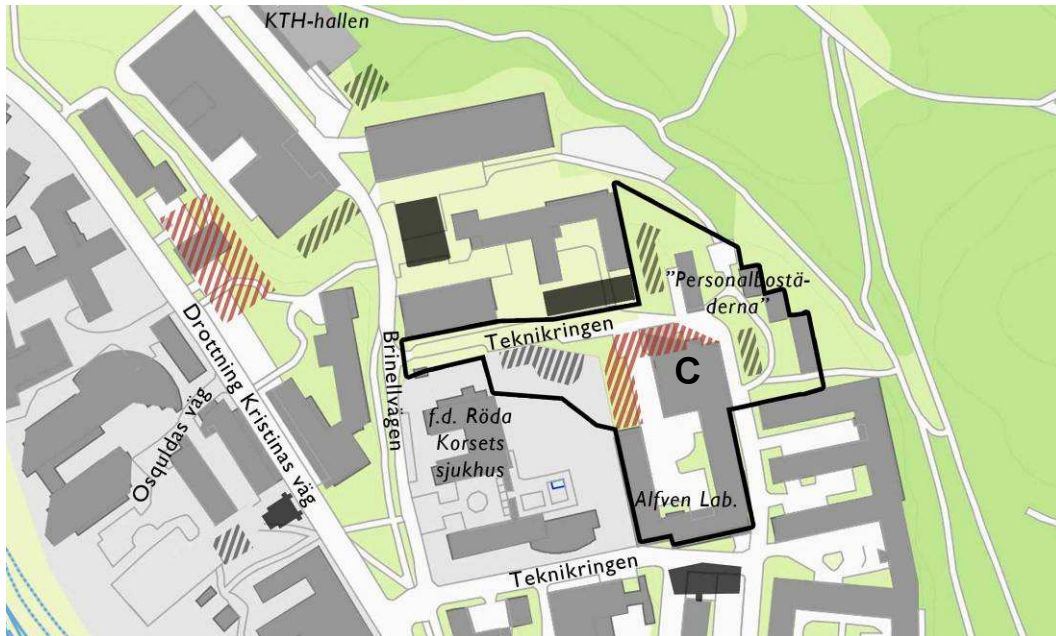


Preliminär planavgränsning i svart. Streckade ytor illustrerar möjliga placeringar av nya byggnader. Mörkgråa ytor illustrerar planerade byggnader. Placering och utformning av nya byggnader kommer att tas fram under planarbetet.

Planarbetet syftar till en komplettering med ett punkthus, intill ett planerat studentbostadshus (dp 2010-15111, antagen 2011). Det kan innebära cirka 45 nya studentlägenheter. Det nya huset ska bilda en god helhet tillsammans med det planerade punkthuset. De bör uppfattas som ett par, men gärna med variation. Det nya huset kan angöras via parkeringsplatsen på den övre nivån. I planeringen ska hänsyn tas till att området är utpekad som större utvecklingsområde som kan genomgå större strukturförändringar.

För platsen gäller idag stadsplan P1 8411A från 1985 som anger byggnadskvarter med allmänt ändamål.

C. Studentbostäder vid Teknikringen, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:49
Diarienummer 2013-02077



Preliminär planavgränsning i svart. Streckade ytor illustrerar möjliga placeringar av nya byggnader. Mörkgråa ytor illustrerar planerade byggnader. Placering och utformning av nya byggnader kommer att tas fram under planarbetet.

Planarbetet syftar till att undersöka om platserna kan kompletteras med nya studentbostadshus och universitetslokaler. Utredningsområdet innefattar del av kvarteret som innehåller f.d. Röda Korsets sjukhus och Alfvénlaboratoriet samt området nordöst om Teknikringen med de gamla personalbostäderna.

En tidig bedömning är att cirka 150 nya studentlägenheter skulle kunna byggas inom området.

Teknikringen har inom planområdet ett otydligt gaturum, planarbetet ska arbeta för att gaturummet ska få en högre kvalitet. Det innebär bland annat att en elnätsstation norr om Alfvénlaboratoriet behöver flyttas.

F.d. Röda Korsets sjukhus är den högsta byggnaden på KTH campus. I skogsbacken öster om Röda Korsets sjukhus och norr om sjukhusparken föreslås nya studentbostäder. Alfvénlaboratoriet som ligger i samma kvarter bildar en fond till sjukhusparken. AHS vill förlänga bygganden med högskolelokaler norrut samt undersöka möjligheten att utöka befintliga lokaler genom att bygga på Alfvénlab. Både f.d. Röda Korsets sjukhus och sjukhusparken har ett högt kulturhistorisk värde som nya byggnader ska ta hänsyn till. Sjukhusparken upplevs svårtillgänglig från resten av campus och nya byggnader ska lyfta fram entréer till parken.



Bild från Teknikringen, gaturummet behöver få en tydligare och mer inbjudare karaktär.



Bild på Röda Korsets sjukhus samt befintliga bostäder, ursprungligen uppförda som personalbostäder.

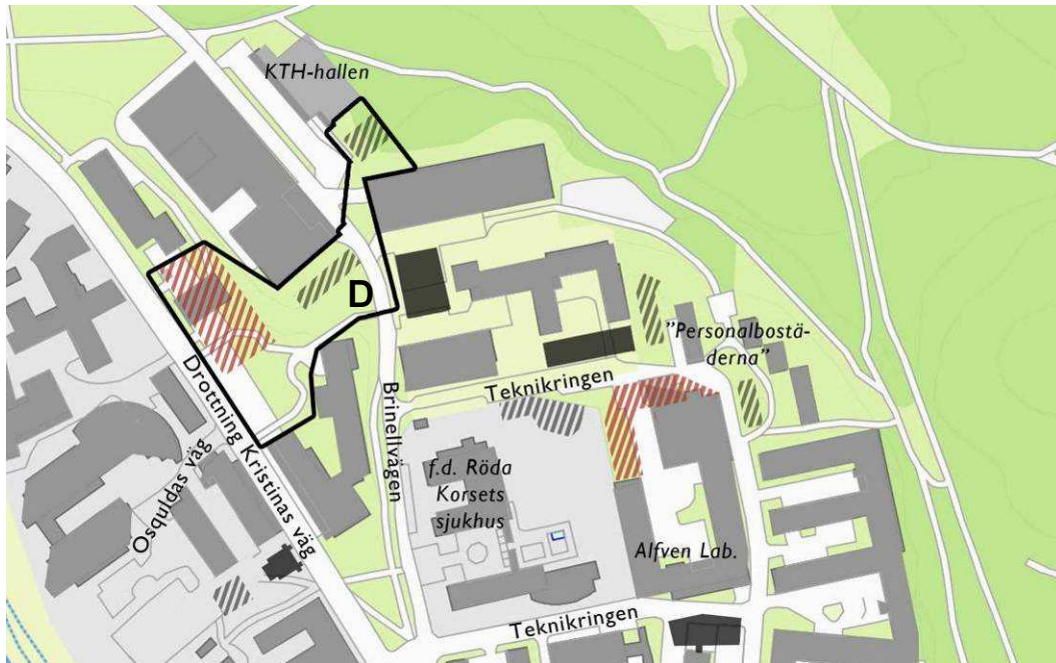
I den nordöstra delen finns de bostadshus som uppfördes som personalbostäder på 1940-talet. Här avses en komplettering med bostadshus i anslutning till de befintliga bostäderna.

Som kompensation för den ianspråktaga park och grönytor ska platsen i Osquars backes förlängning iordningställas för att skapa en entré till nationalstadsparken.

Norrut sluttar området mot Lill-Jansskogen, den delen ingår ett ekologiskt kärnområde och vidare utredningar krävs för att bedöma om det är möjligt att placera en ny byggnad där.

För området gäller idag dp 2002-05917, dp 1997-01955 samt områdesbestämmelser.

**D. Studentbostäder vid Brinellvägen, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:49.
Diarienummer 2013-02084**



Preliminär planavgränsning i svart. Streckade ytor illustrerar möjliga placeringar av nya byggnader. Mörkgråa ytor illustrerar planerade byggnader. Placering och utformning av nya byggnader kommer att tas fram under planarbetet.

Planarbetet syftar till att undersöka om två platser utmed Brinellvägen kan kompletteras med nya studentbostadshus samt planera för nya universitetslokaler vid Drottning Kristinas väg.

En tidig bedömning är att ca 100 nya studentlägenheter kan skapas.

Vid KTH-hallen ska ett bostadshus prövas. Området består av en relativt plan skogklädd yta på gränsen till nationalstadsparken och ingår i ett ekologiskt kärnområde. Särskilda utredningar med tanke på det ekologiska kärnområdet krävs.

Den visuella kontakten med naturen i nationalstadsparken är viktig och en ny byggnad här ska placeras så att fortsatt kontakt med skogen och stigen som leder in i parken behålls.

Den andra platsen som föreslås för studentbostäder ligger söder om KTH-hallen på andra sidan Brinellvägen. Marken sluttar mot nordost och har naturmarkskaraktär med berg i dagen och ett blandat trädbestånd med bland annat ek. Ny bebyggelse på platsen ska vara anpassad till terrängen och befintlig naturparkskaraktär och större träd ska sparas så långt som möjligt.

Mellan Drottning Kristinas väg och Brinellvägen går ett parkstråk. Planarbetet ska ta hänsyn till och utveckla gångstråket och den gröna karaktären.

På den del av planområdet som ligger intill Drottning Kristinas väg syftar planarbetet till att utreda möjligheten för nya universitetslokaler. Hänsyn ska tas till gaturummets karaktär och förhållandet till de nya studentbostäderna.

Området omfattas idag av områdesbestämmelser.



Foto av platsen vid Brinellvägen med Lantmäteribygnaden till vänster i bild.



Foto av platsen vid KTH hallen.



Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanernas genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Preliminär tidplan

Samråd kvartal 3 - 2013

Granskning kvartal 2 – 2014

Antagande kvartal 3 – 2014

Kontorets bedömning

Kontoret bedömer att planarbete för att pröva studentbostäder och utveckling av byggnader för högskola och universitet kan startas för de föreslagna platserna. Campus främsta funktion ska vara högskola men studentbostäder på väl valda platser kan främja en levande och attraktiv campus miljö. För de platser som ingår i det ekologiska kärnområdet krävs utredningar för att bedöma om de är lämpliga att bebygga.