



Koki Hjelmström
Innerstad
Telefon: 08-508 263 18
koki.hjelmstrom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Ändrad detaljplan för fastigheten Östermalm 1:20, Nobelparken, i stadsdelen Östermalm. Remiss av planförslag. Förutsättning för avtal med Statens Fastighetsverk.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för Nobelparken. Beslutet justeras omedelbart.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt kontoret att fullfölja överlåtelsen till staden av Nobelparken på det sätt och med de villkor som anges i detta tjänsteutlåtande. Beslutet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för parkändamål och kulturskydd för bebyggelse inom Nobelparken. Planen har bland annat till syfte att vidga användningsmöjligheten för den kulturskyddade bebyggelsen, Gamla Skogsinstitutet och dess komplementbyggnader, så att de kan hysa ambassadkansli eller kontor. Remissen ska besvaras senast 2008-12-15.

Detaljplanen bekräftar den användning som redan sker idag. Bortsett från att en nybyggnadsrätt om 3000 m² BTA försvinner med den nya planen, förändras inte

Nobelparkens användning eller allmänhetens tillgänglighet till parken. Kontoret har därför inga erinringar mot planen.

Kontoret föreslår att avtal träffas med Statens Fastighetsverk där Nobelparken överläts till staden och överförs genom fastighetsreglering.

Stadens formella övertagande av äganderätten till Nobelparken medför inga ekonomiska konsekvenser.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för parkändamål och kulturskydd för bebyggelse inom Nobelparken. Planen har bland annat till syfte att vidga användningsmöjligheten för den kulturskyddade bebyggelsen, Gamla Skogsinstitutet och dess komplementbyggnader, så att de kan hysa ambassadkansli eller kontor. Remissen ska besvaras senast 2008-12-15.

Detaljplanen bekräftar den användning som redan sker idag. Inom Nobelparken finns en icke utnyttjad byggrätt som sedan början av förra seklet varit planerad för byggnad åt Nobelstiftelsen. Denna byggrätt upphör med nu föreslagen parkanvändning.



Karta som visar Nobelparkens läge

I och med detaljpaneläggningen kommer staden även via fastighetsreglering ta över ägandet av Nobelparken bortsett från de befintliga äldre byggnaderna, vilka även fortsättningsvis kommer att ägas av staten. I samband med detta kommer

även en del fastighetsrättsliga och historiska förhållanden mellan staten och staden behöva regleras i särskilt avtal.

Tidigare beslut

I Stockholms översiktsplan, ÖP 99, anges att området utgör speciellt bevarande-område som har betydelse för Stockholms grönstruktur. Planområdet ingår i Nationalstadsparken. Detaljplanen har inte tidigare redovisats för exploateringsnämnden.

Beträffande tidigare beslut om ägande m.m. i förhållandet mellan staten och staden, se nedan.

Förslag till ny detaljplan

Som ovan nämnts är syftet med planen att ge möjlighet att använda bebyggelsen från Gamla Skogsinstitutet jämte komplementbyggnader för ny ambassad.

Gällande plan för området medger nybebyggelse om ca 3 000 m² BTA, vilken tidigare avsetts kunna inrymma Nobelstiftelsens förvaltnings- och högtidslokaler. Det nya förslaget medför att byggrätten upphör och ersätts av parkanvändning, d.v.s. pågående användning.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Plan

Bortsett från att nybyggnadsrätten om 3 000 m² BTA försvinner med den nya planen, förändras inte Nobelparkens användning eller allmänhetens tillgänglighet till parken. Exploateringskontoret har därför inga erinringar mot planen.

Genomförande och avtal

Regeringen beslöt år 1905, i samband med att Gärdet övergavs som militärt övningsfält, att bland annat överlåta Nobelparken till staden. Överlåtelsen skulle ske kostnadsfritt, men exkludera dels befintlig bebyggelse dels den nybyggnadsrätt som då diskuterades och som sedermera avsågs inrymma Nobelstiftelsens förvaltnings- och högtidslokaler. Innebörden av det senare villkoret var att överlåtelsen måste avvakta en ny plan. Nya planer fastställdes under 1910- och 1920-talet, men utan att det undantagna området bestämdes till sina gränser. 1931 träffades ett avtal mellan staten och staden där staden med nyttjanderätt övertog skötseln av Nobelparken i avvaktan på att en överlåtelse med äganderätt kunde ske.



I och med att den nu aktuella detaljplanen fastställs kan det gamla beslutet om överlåtelse av Nobelparken till staden fullföljas. Kontoret har i diskussioner med Statens Fastighetsverk beslutat att detta ska ske vederlagsfritt genom fastighetsreglering. I avtalet om fastighetsreglering eller i separat avtal föreslår parterna att följande överenskoms:

- De i regeringsbeslutet år 1905 undantagna 3 000 m² BTA ska anses överförda till den i nya detaljplanen q-märkta bebyggelse, som avses uthyras till ambassad.
- Skulle i framtiden fråga om ny byggrätt i Nobelparken för offentlig byggnad med publik verksamhet aktualiseras och förverkligas ska staden förbinda sig att upplåta eller överlåta denna byggrätt till Staten vederlagsfritt.
- Staden ska ges full rätt att som allmän gångväg disponera befintlig gångväg genom den nya fastighet i Nobelparkens västra hörn, som kan bildas i och med den nya detaljplanen.
- Efter samråd med staden ska staten ha rätt att om säkerhetsskäl kräver detta, anlägga pollare eller annat påkörningsskydd med parkmässig utformning. Staden ska handha drift av sådana anordningar, men staten ska handha underhåll och reinvestering.

I samtal som kontoret hittills fört med fastighetsverket har frågan om detaljplanens bestämmelse om allmän gångväg genom ambassadfastigheten särskilt berörts. Det är inte osannolikt att det i framtiden kan uppstå en diskussion om gångvägens lämplighet vad gäller säkerheten för ambassaden. Samtidigt skulle en flytt av gångvägen leda till att den får mycket stora och ur tillgänglighetssynpunkt olämpliga lutningar. För att säkerställa planens intension är det båda parter uppfattning att de nya fastigheterna i anslutning till Nobelparken finns kvar i offentlig ägo. Eventuellt kommer bestämmelse om att detta är parternas avsikt att tas in i avtalet.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten förändras inte.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens formella övertagande av äganderätten till Nobelparken medför inga ekonomiska konsekvenser. Planen medför heller inga förändringar vad gäller stadens åtaganden för skötsel av parken och har därför inte heller några konsekvenser för stadens driftskostnader.



-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget och justerar beslutet omedelbart.

Kontoret föreslår också att nämnden uppdrar åt kontoret att fullfölja överlåtelsen till staden av Nobelparken med de villkor som beskrivits i detta tjänsteutlåtande och justerar beslutet omedelbart.

Slut