



Christina Winberg
Innerstad
Telefon: 08-508 262 66
christina.winberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Markanvisning för student- och forskarbostäder inom Norra Djurgården 1:8 och 1:9, Teknikhöjden, respektive ändrad markanvisning inom Norra Djurgården 1:1, Albano, till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för student- och forskarbostäder inom fastigheten Norra Djurgården 1:8 och 1:9 inom Teknikhöjden, respektive Norra Djurgården 1:1 inom Albano, till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Albano, ett f d industriområde beläget i Vetenskapsstaden inom Nationalstadsparken, föreslås omvandlas till ett campusområde med ca 100 000 m² BTA universitets- och högskolelokaler och med ca 10 000 m² BTA student- och forskarbostäder. Akademiska Hus äger huvuddelen av marken i området. Tidigare har Svenska Bostäder enligt exploateringsavtal med staden och antagen detaljplan givits rätt att bygga 130 studentlägenheter på mark som staden avser att förvärva i området. På grund av förändrade förutsättningar för exploateringen i Albano ut-

ökas antalet bostäder och får ny placering vilket innebär att ett nytt avtal om markanvisning bör tecknas med Svenska Bostäder. Då staden nu förvärvat mark inom Teknikhöjden norr om Albano, finns möjlighet att där bygga ytterligare cirka 150-200 student- och forskarbostäder. Kontoret föreslår att Svenska Bostäder som redan har ett engagemang i området föreslås som byggherre och blivande tomtträtthavare. Exploateringsnämnden föreslås ge kontoret i uppdrag att träffa avtal om markanvisning med AB Svenska Bostäder avseende exploatering för student- och forskarbostäder, varav cirka 150-200 lägenheter inom Teknikhöjden samt en ändrad placering samt utökning inom Albano till cirka 200 lägenheter eller 10 000 m² BTA.

Bakgrund

Albano är beläget i södra delen av Vetenskapsstaden inom Nationalstadsparken. Området begränsas av Roslagsvägen i väster, Teknikhöjden i norr, Roslagsbanan i öster samt Roslagstullsberget (med Albanova fysikcentrum) i söder. Se kartutdrag nedan. Värtabanan korsar området från väster till öster. Albano har tidigare främst använts för småindustri men är nu huvudsakligen avröjt.



Albano föreslås bli omvandlat till ett campusområde med universitets- och högskolelokaler och med inslag av student- och forskarbostäder. Akademiska Hus har det övervägande markinnehavet i området. Stockholms universitet och KTH har behov av totalt cirka 100 000 m² BTA lokaler inom en tioårsperiod varav ca 50 000 kvm inom fem år. Av denna yta planeras cirka 10 000 m² utgöra student- och forskarlägenheter, motsvarande cirka 200 lägenheter.

Norr om dalgången ligger ett område på en kulle, kallat Teknikhöjden, som idag delvis är bebyggt. En detaljplan för området som vann laga kraft 2002-03-13 anger forskning, utbildning, produktutveckling och kontorsservice. Planen har en genomförandetid på 10 år. Staden äger sedan tidigare Norra Djurgården 1:8 i norra delen av Teknikhöjden och förvärvade i juni 2006 Norra Djurgården 1:9 från Stockholms Science City. Inom denna fastighet finns bebyggelse med lokaler för mindre forsknings- och utvecklingsföretag. Byggnaderna förvaltas av Fastighetskontoret som hyr ut lokalerna på korttidskontrakt för att ge möjlighet för staden att på sikt riva befintlig bebyggelse och bygga ca 150-200 student-/forskarbostäder.

Eventuellt kan ytterligare lokaler för Stockholms universitet och KTH komma att byggas inom Teknikhöjden längre fram. Resterande mark inom Teknikhöjden, den skogklädda kullen väster om stadens mark, samt ett område i öster, längs med Roslagsbanan, ägs av staten genom Kungliga Djurgårdsförvaltningen (Kdf).

I maj 2004 tecknades ett samarbetsavtal mellan Stockholms Stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Akademiska Hus i Stockholm, Jernhusen AB samt AB Svenska Bostäder avseende exploatering inom Albano med universitets- och institutionslokaler samt studentbostäder. Avtalet grundades på ett förslag till program för Albano som arbetats fram av parterna och stadsbyggnadskontoret. Planprogrammet godkändes i maj 2004 av stadsbyggnadsnämnden.

En detaljplan för ett delområde i Albano togs fram, Dp 2004-05707-54, vid Björnnäsvägen, avseende nybyggnad av cirka 130 studentbostäder. Marknämnden godkände 2005-06-23 kontorets remissvar på stadsbyggnadsnämndens förslag till ny detaljplan och fattade 2006-09-21 genomförandebeslut om överenskommelse om exploatering och upplåtelse med tomträtt till Svenska Bostäder för ca 130 studentlägenheter.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2007 men har därefter överklagats av en arrendator inom området som ansåg att planen inkräktade på den arrenderade marken och att man inte fått möjlighet att delta i stadens plansamråd.



Planen ligger hos regeringsrätten, och staden har beslutat att inte försöka dra tillbaka planen utan avvakta beslutet som kan innebära att detaljplanen upphävs.

Utbyggnadsförslag

Akademiska hus ser med Albano industriområde en möjlighet att skapa ett campusområde som skulle utgöra ett nav mellan Stockholms universitet och KTH. För närvarande utreds möjligheten att skapa en så kallad akademisk landsväg som fysiskt ska binda samman KTH och Stockholms universitet, på sikt även Karolinska institutet. I förslag till reviderad översiktsplan för Stockholm föreslås Albano bli en knutpunkt mellan dessa universitet.

Under hösten 2007 initierade Akademiska Hus parallella arkitektuppdrag för förverkligandet av ett campusområde i Albano. Under 2008 har arbetet fortsatt med att utforma den nya bebyggelsen och har inneburit att förutsättningarna för exploatering inom Albano har ändrats. Ett nytt planprogram samt en eller flera detaljplaner behöver nu tas fram. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-02-12 start-PM för ett nytt planprogram för Albano vilket även inkluderar Teknikhöjden.

Då förutsättningarna ändrats gav exploateringsnämnden 2008-04-10 kontoret i uppdrag att hos stadsbyggnadsnämnden begära att den tidigare antagna detaljplanen skulle dras tillbaka. Exploateringsnämnden beslutade även att återta marknämndens tidigare beslut om genomförande av exploatering och tomträttsupplåtelse inom Albano för 130 studentlägenheter.

För Albano visar nybyggnadsförslaget relativt tät bebyggelse om totalt cirka 100 000 m² BTA men med stor park- och grönytor, varav stadens engagemang avser ca 10 000 m² BTA eller ca 200 student- eller forskarlägenheter. Inom Teknikhöjden planeras för i första hand cirka 150-200 student-/forskarlägenheter men möjligheten att bygga ytterligare högskole- och institutionslokaler inom området ska utredas inom ramen för programarbetet. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Staden och Akademiska Hus för en diskussion angående huvudmannaskapet för allmän platsmark inom Albano. I det samarbetsavtal som tecknades för Albano i maj 2004 åtog sig Akademiska Hus att vara huvudman för gatu- och parkmarken. Om staden blir huvudman för planområdet innebär det utökade kostnader för drift och underhåll av blivande gatu- och parkmark. Akademiska Hus och dess blivande hyresgäster SU och KTH har önskemål om att binda samman campusområdet med s k Shared Space-typer. Möjligheter och problem med dessa typer, bl a typ av beläggning, tillgänglighetsfrågor, ev kommunal busstrafik m m, utreds för närva-

rande. Resultatet av utredningen bedöms ha betydelse för vem av parterna som slutligen bör åta sig huvudmannaskapet.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Teknikhöjden

Kontoret föreslår markanvisning för cirka 150-200 studentlägenheter inom Teknikhöjden. I Bilaga 1 visas förslag till tre nya byggnader för student- och forskarlägenheter, B-D. Byggnad B föreslås bli placerad inom Norra Djurgården 1:8 som staden äger sedan tidigare. Placering av byggnaderna C och D föreslås ske inom Norra Djurgården 1:9, söder om byggnad B.

Albano

Inom Albano visas föreslagna bostäder på stadens blivande mark med tre byggnader markerade med A i Bilaga 1. Dessa föreslås bli placerade i norra Albano, delvis över Björnnäsvägens nuvarande sträckning. Bebyggelsen flyttas därmed längre västerut, närmare Roslagsvägen, vilket ger möjlighet till utökning av antalet student- och forskarlägenheter från 130 till cirka 200.

För genomförande av exploateringen inom Albano behöver Staden förvärva mark inom Norra Djurgården 1:1 av Statens Fastighetsverk genom Kungl Djurgårdsförvaltningen (KDF), som har förfoganderätt. Förvärvet har tidigare varit inkluderat i en av kommunfullmäktige i juni 2006 godkänd paketuppgörelse avseende markbyte mellan Fastighetsverket och Staden. Den del av uppgörelsen som avsåg Albano har dock inte kunnat genomföras eftersom planen blivit överklagad. På grund av de ändrade förutsättningarna behöver stadens förvärv utökas något. Förhandlingar pågår mellan kontoret och KDF om att inkludera delar av Björnnäsvägen i förvärvet.

Staden har tidigare tecknat exploateringsavtal med Svenska Bostäder angående exploatering för studentbostäder inom Albano. På grund av ändrade förutsättningar enligt ovan bör ett markanvisningsavtal för en exploatering avseende cirka 200 student- och forskarlägenheter tecknas med bolaget. Svenska Bostäder avser att upplåta bostäderna med hyresrätt. Därmed kommer marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, att kunna upplåtas med tomträtt.



Arbetet med planprogrammet och den första detaljplanen för Albanoområdet bedöms pågå i 1,5 - 2 år. Svenska Bostäder planerar byggstart år 2011 med första inflyttning till hösten 2013.

Kontoret avser att under tredje kvartalet 2009 återkomma med förslag till inriktningsbeslut för projektet.

Kontorets synpunkter och förslag

Den utökade exploateringen inom Albano tillsammans med en kompletterande markanvisning inom Teknikhöjden kan förstärka projektet ekonomiskt för såväl staden som för Svenska Bostäder. Kontoret bedömer att det är lämpligt att ge den tillkommande markanvisningen inom Teknikhöjden till Svenska Bostäder, som redan har ett engagemang i området och sedan tidigare är van vid förvaltning av studentbostäder. Ett större antal lägenheter innebär även en möjlighet till effektivare förvaltning med utökad service till de boende.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med AB Svenska Bostäder avseende exploatering för student- och forskarbostäder varav cirka 150-200 lägenheter inom Teknikhöjden respektive en utökning till cirka 200 lägenheter eller 10 000 m² BTA med förändrad placering inom Albano.

Slut