



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

Till  
Exploateringsnämnden 2008-04-10

## **Begäran om tillbakadragande av detaljplan, Dp 2004-05707 för studentbostäder i Albano inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2, samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut på grund av ändrade förutsättningar**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att begära att stadsbyggnadsnämnden drar tillbaka sitt överklagande till regeringen avseende detaljplan Dp 2004-05707 för studentbostäder i Albano, Norra Djurgården 1:1 och 2:2.
2. Exploateringsnämnden återtar marknämndens beslut 2006-09-21 om genomförande av exploatering och tomträttsupplåtelse inom del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2 till Svenska Bostäder.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige antog i mars 2007 en detaljplan för studentbostäder i Albano, Dp 2004-05707-54. Planen grundades på ett planprogram framtaget 2004 för att utveckla Albano till ett universitets- och högskolecampusområde med studentbostäder. Marknämnden beslutade 2006-09-21 om genomförande av exploatering för studentbostäder där markkontoret fick i uppdrag att teckna avtal med Akademiska Hus och Svenska Bostäder om genomförande av detaljplanen

samt att förvärva mark från staten för ändamålet. Detaljplanen har överklagats och ligger hos regeringen för beslut. Akademiska Hus har under tiden gått vidare med och redovisat parallella arkitektuppdrag för att fullfölja planprogrammet. Kontoret är positivt till vad som framkommit i uppdragen. En ny detaljplan för Albano kommer att tas fram som även innefattar området för den överklagade planen. Förutsättningarna för planen har därmed ändrats och exploateringsnämnden föreslås uppdra åt kontoret att begära att stadsbyggnadsnämnden drar tillbaka detaljplanen. Kontoret begär även att nämnden återtar marknämndens genomförandebeslut eftersom förutsättningarna för kontorets projekt ändrats sedan dess. Ingångna avtal kan behöva revideras, bland annat rörande stadens förvärv av mark från staten inom området, där köpeskillingen ännu inte kunnat erläggas. Förvärvet ingår i en större markaffär med staten i juni 2006.

### **Bakgrund**

Albano avgränsas i väster av Roslagsvägen, i norr av Björnnäsvägen, i öster av Roslagsbanan och i söder av Roslagstullsberget med Fysikcentrum – Albanova. Området har en strategisk placering, omgivet av Kräftriket, Vetenskapsakademien, Universitetet i Frescati, KTH samt nära Karolinska Institutet. Se kartutdrag nedan.



Ett planprogram initierades av stadsbyggnadskontoret under 2002 för att utveckla Albano till ett universitets- och högskolecampusområde. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2004 att anta programmet. Samtidigt tog nämnden beslut om att påbörja detaljplanarbete för den minst trafikstörda delen av Albano, för 150-200 studentlägenheter. Ett samarbetsavtal tecknades mellan gatu- och fastighetsnämnden, Jernhusen, Akademiska Hus och Svenska Bostäder,

innebärande att parterna ska verka för att Albano utvecklas till ett universitetsområde med studentbostäder i enlighet med planprogrammet.

Enligt avtalet ska området bebyggas med en bruttoarea på totalt 50 000 m<sup>2</sup> varav student- eller forskarlägenheter om 6000 m<sup>2</sup>. Jernhusen säljer mark inom Albano till Akademiska Hus, som därmed blir huvudsaklig markägare inom området. Staden förvärvar mark från statens fastighetsverk (Djurgårdsförvaltningen har kunglig dispositionsrätt över marken), och genom markbyte med Akademiska Hus bilda en fastighet för studentbostäder för upplåtelse med tomträtt till Svenska Bostäder.

Detaljplanarbetet som påbörjades i maj 2004 för studentbostäder med placering strax söder om Björnnäsvägen, antogs av kommunfullmäktige i mars 2007, se detaljplanekarta i **bilaga 1**. Emellertid överklagades planen till länsstyrelsen av en arrendator inom området som hävdade att han inte informerats av staden och att detaljplanen på grund av detta utformats så att arrendet måste upphöra. Länsstyrelsen beslutade enligt arrendatorns överklagande och upphävde kommunfullmäktiges beslut. Staden har därefter överklagat länsstyrelsens beslut till miljödepartementet. Ärendet ligger nu hos regeringen för avgörande.

Marknämnden beslutade den 21 september 2006 om genomförande av exploatering för studentbostäder enligt den framtagna detaljplanen. Beslutet grundades på markkontorets tjänsteutlåtande, dnr M2006-511-01614 och innebar att nämnden gav markkontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med Svenska Bostäder avseende exploatering och tomträttsupplåtelse inom del av Norra Djurgården 1:1 och Norra Djurgården 2:2. En överenskommelse träffades i september 2006. Vidare uppdrog nämnden åt kontoret att träffa överenskommelse med Akademiska Hus och Svenska Bostäder om åtgärder i samband med exploateringen. En sådan överenskommelse har ännu inte undertecknats.

Staden tecknade avtal med staten om förvärv av mark för studentbostäderna i samband med en större markaffär med staten i juni 2006. Köpeskillingen har dock ännu inte betalats på grund av att fastighetsbildningen inte kunnat genomföras då detaljplanen ännu inte vunnit laga kraft.

Under tiden har Akademiska Hus, för att fullfölja planprogrammet, lagt ut fyra parallella arkitektuppdrag avseende nybyggnad med universitets- och högskolelokaler inom området. För att få en effektiv och bra utformning av området och en bättre utformning av studentbostäderna har uppdraget omfattat hela programområdet inklusive detaljplaneområdet. Bolaget har gått vidare med två av förslagen och diskussioner förs med stadsbyggnadskontoret,



exploateringskontoret och Svenska Bostäder om fortsatt utveckling av Albano. Akademiska Hus är fortsatt intresserade av att studentbostäder tillkommer inom området, med stadens medverkan.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret är positivt till de nya möjligheter som kommit fram i de parallella uppdragen. Ett fortsatt engagemang för staden innebär att ingångna avtal måste förhandlas om och anpassas till nya förutsättningar. Arbetet med en ny detaljplan för Albano förutsätts starta under 2008.

Mot bakgrund av ovan beskrivna förhållanden bedömer kontoret att den överklagade planen inte längre är aktuell och bör dras tillbaka. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden beslutar att kontoret hos stadsbyggnadsnämnden begär ett tillbakadragande av detaljplan Dp 2004-05707-54 för studentbostäder i Albano eftersom arbetet med en ny detaljplan för hela området kommer att påbörjas. För att inte tidigare beslut om genomförande av exploatering inom området enligt nämnda detaljplan ska lägga hinder i vägen för ändrad exploatering föreslår kontoret vidare att nämnden återtar genomförandebeslut om exploatering för studentbostäder och upplåtelse med tomträtt till Svenska Bostäder inom Albano, Norra Djurgården 1:1 och 2:2.

**Slut**