



PM 2007: RII (Dnr 311-4312/2006)

Överklagande av länsstyrelsens beslut 18 juni 2007 att upphäva kommunfullmäktiges beslut 5 mars 2007 att anta förslaget till detaljplan för Studentbostäder i Albano (del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2) (M 2007/3418/F/P)

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Länsstyrelsens beslut överklagas till regeringen och därvid överlämnas och åberopas av juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret upprättat förslag till inlaga, *bilaga 1*.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Ärendet

Länsstyrelsen upphävde genom beslut 18 juni 2007 kommunfullmäktiges beslut att anta förslaget till detaljplan för Studentbostäder i Albano (del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2) i stadsdelen Norra Djurgården. Som motivering för sitt beslut anför länsstyrelsen att en arrendator av mark inom planområdet, Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB, inte, såvitt framgår av planhandlingarna, har informerats om planprocessen. Kommunen har heller inte redogjort för de konsekvenser planförslaget har i utställningskungörelsen och något redovisat förslag med anledning av Roslagsterminalens synpunkter finns inte med i utställningsutlåtandet. Länsstyrelsen finner med hänsyn till dessa brister i ärendets handläggning skäl för att upphäva kommunens beslut om antagande av förslaget till detaljplan. Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen. Anstånd har beviljats till den 5 september 2007.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Juridiska avdelningen har utarbetat ett förslag till inlaga till regeringen att åberopas vid överklagandet av länsstyrelsens beslut.

Mina synpunkter

Stockholm har hög nivå på forskning och utveckling inom en rad olika områden. Flera fakulteter och skolor har världsrenommé och ligger långt fram i forskningsresultat och statistik över publikationer. En förutsättning för att den goda utvecklingen ska fortgå är att grundutbildningen har lika hög konkurrenskraft som forskningen och kan attrahera de bästa studenterna både nationellt och internationellt. Det görs givetvis i första hand genom kompetenta lärare och höga kvalitetskrav på kurser, examen och litteratur. Men det krävs också att omkringsfaktorerna fungerar. Studenterna ska ha en rimlig levnadsstandard och kunna få ett anpassat boende.

De planerade studentbostäderna i Albano ligger mitt i vetenskapsstråket och är tillräckligt billiga för att rymmas inom de ekonomiska ramarna för en student. Det vore därför olyckligt om detaljplanen upphävs och jag ser det som önskvärt att få det juridiska saken prövad i högre instans.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Länsstyrelsens beslut överklagas till regeringen och därvid överlämnas och åberopas av juridiska avdelningen vid stadsledningskontoret upprättat förslag till inlaga, *bilaga 1*.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 15 augusti 2007

MIKAEL SÖDERLUND

Bilagor

1. Förslag till inlaga
2. Länsstyrelsens beslut
3. Bilaga 1 och 2 till inlaga

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. ej överklaga ärendet till regeringen
2. planprocessen för detaljplanen inom Albano påbörjas ånyo
3. därutöver anföras följande:

Brister i ärendets handläggning var skäl för att upphäva kommunens beslut om antagande av detaljplan. En arrendator av mark inom planområdet, Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB, har inte informerats om planärendet. Kommunen har heller inte redogjort för de konsekvenser planförslaget har i utställningskungörelsen och något redovisat förslag med anledning av Roslagsterminalens synpunkter finns inte med i utställningsutlåtandet. Detta är allvarliga brister i ärendehantering. För att samtliga aspekter och synpunkter kring planärendet ska kunna tillvaratas i god demokratisk ordning är det viktigt att planprocessen görs om på ett korrekt sätt.

De argument som anförts för att ändå få genomföra planen med dess innehåll av studentbostäder är därutöver mycket svaga, då de direkt motsägs i KTH's remissvar i ärendet där planärendets innehåll avstyrktes. Området skall i enlighet med bestämmelser och förarbete kring lagen om Nationalstadsparken i första hand användas för institutionernas behov.

ÄRENDET

Länsstyrelsen upphävde genom beslut 18 juni 2007 kommunfullmäktiges beslut att anta förslaget till detaljplan för Studentbostäder i Albano (del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2) i stadsdelen Norra Djurgården. Som motivering för sitt beslut anför länsstyrelsen att en arrendator av mark inom planområdet, Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB, inte, såvitt framgår av planhandlingarna, har informerats om planprocessen. Kommunen har heller inte redogjort för de konsekvenser planförslaget har i utställningskungörelsen och något redovisat förslag finns inte med i utställningsutlåtandet. Länsstyrelsen finner med hänsyn till dessa brister i ärendets handläggning skäl för att upphäva kommunens beslut om antagande av förslaget till detaljplan. Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen. Anstånd har beviljats till den 5 september 2007.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 augusti 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Länsstyrelsen upphävde genom beslut 2007-06-18 kommunfullmäktiges beslut att anta förslaget till detaljplan för Studentbostäder i Albano (del av Norra Djurgården 1:1 och 2:2) i stadsdelen Norra Djurgården. Som motivering för sitt beslut anför länsstyrelsen att en arrendator av mark inom planområdet, Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB, inte, såvitt framgår av planhandlingarna, har informerats om planprocessen. Kommunen har heller inte redogjort för de konsekvenser planförslaget har i utställningskungörelsen och något redovisat förslag med anledning av Roslagsterminalens synpunkter finns inte med i utställningsutlåtandet. Länsstyrelsen finner med hänsyn till dessa brister i ärendets handläggning skäl för att upphäva kommunens beslut om antagande av förslaget till detaljplan.

I förslaget till överklagande återopas i huvudsak följande omständigheter. När det gäller Roslagsterminalens arrende konstateras att det är fråga om ett anläggningsarrende och att Djurgårdsförvaltningen, som upplåter arrendet, inte är skyldig att ersätta arrendatorn för eventuella förluster på grund av arrendeförhållandets upphörande. Planens genomförandetid är 10 år. Djurgårdsförvaltningen kommer inom den tiden att kunna säga upp det aktuella arrendet, som löper på 5 år i taget, till upphörande. Vidare anføres att utgångspunkten för planarbetet har varit att statens inklusive Djurgårdsförvaltningens arrenden kommer att vara uppsagda när planen skall genomföras.

Vad gäller invändningarna mot ärendets handläggning anføres följande.

Enligt 5 kap 19 § plan- och bygglagen har en fastighetsförteckning upprättats. Förteckningen, som upprättats av lantmäterimyndigheten, omfattar fastigheter inom och utanför planområdet samt för myndigheten kända rättigheter inom och utanför planområdet. Roslagsterminalens arrende var inte känt för lantmäterimyndigheten när förteckningen upprättades.

Inbjudan till samråd har skickats med brev enligt sändlista. Sändlistan omfattar samråds-kretsen enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen d v s sakägare enligt fastighetsförteckningen, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, myndigheter, sammanslutningar och övriga som har väsentligt intresse av förslaget.

Utställningen har kungjorts i enlighet med 5 kap 24 § plan- och bygglagen. Kungörelsen har i enlighet med stadens rutiner införts i DN och SvD. När det gäller planens konsekvenser är kommunen inte huvudman för allmänna platser. Mark eller särskild rätt som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap 17 § plan- och bygglagen finns därför inte inom planområdet. Bestämmelserna i 6 kap 18-19 §§ har heller inte bedömts tillämpliga.

Enligt stadens rutiner skickas underrättelse om innehållet i kungörelsen till sakägare enligt fastighetsförteckningen, till företag och enskilda som hört av sig under samrådet samt till intresseföreningar. Roslagsterminalen fanns inte antecknad som sakägare i fastighetsförteckningen och hade inte heller hörts av under samrådet. Därmed skickades ingen underrättelse enligt 5 kap 25 § plan- och bygglagen till bolaget.

Roslagsterminalen har under utställningen inkommit med synpunkter på detaljplaneförslaget. Synpunkterna redovisas i utställningsutlåtandet. Som ett bemötande antecknas i utlåtandet att de företag som finns kvar i området är DHL (Roslagsterminalens hyresgäst) och ett byggvaruhus och att dessa verksamheter enligt Djurgårdsförvaltningen, som upplåter marken för dessa verksamheter, inte kommer att vara kvar i framtiden. Skälet till att synpunkterna inte bemöts utförligare är att utgångspunkten för planarbetet har varit att verksamheter inom området kommer att avvecklas inom planens genomförandetid. Bl a innebär det att huvudmannen för allmänna platser enligt planen, Akademiska i Stockholm Hus AB, kommer att kunna projektera och bygga väg med bro över Värtabanan utan skyldighet att inlösa mark och/eller rättigheter. Sammanfattningsvis konstateras att planprocessen genomförts i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.

Regeringen
Miljödepartementet

Ärende M 2007/3418/F/P

Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse, nedan staden, har vid sammanträde den 22 augusti 2007 beslutat att vidhålla sitt överklagande av länsstyrelsens beslut att upphäva Stockholms kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för Albano, del av Norra Djurgården 1:1 och 1:2 inom stadsdelen Norra Djurgården, Dp 2004-05707-54.

Till utvecklande av grunderna för överklagandet får staden härmed anföra följande.

Roslagsterminalen Fastighetsutveckling KB, nedan Roslagsterminalen, förvärvade aktuellt arrende genom överlåtelseavtal tecknat 2002-09-04, bilaga 1. Som framgår av arrendeavtal, bilaga 2, avsnitt IV p 1 och 2 utgör arrendet ett anläggningsarrende och Djurgårdsförvaltningen, som upplåter arrendet, är inte skyldig att ersätta arrendatorn för eventuella förluster på grund av arrendeförhållandets upphörande. Av överlåtelseavtalet § 11 framgår att Roslagsterminalen särskilt har upplysts om att arrendeavtalet kan sägas upp till upphörande varvid byggnaderna på arrendatorns bekostnad skall vara rivna och marken som omfattas av arrendeavtalet vara återställd. Roslagsterminalens påstående i länsstyrelsen att arrendet löper med 10-åriga förlängningsperioder är vidare felaktigt. Enligt arrendeavtalet avsnitt I p 1 gäller avtalet fr o m den 1 oktober 1974 t o m den 31 december 1984. Av 11 kap 3 § jordabalken följer att avtalet efter den 31 december 1984 förlängs 5 år i taget med en uppsägningstid om 6 månader före arrendetidens utgång.

Det är vidare felaktigt som Roslagsterminalen påstår att arrendet kommer att tas i anspråk av kommunen vid genomförandet av planen. Det är staten och inte kommunen som är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Planens genomförandetid är 10 år. Djurgårdsförvaltningen kommer inom den tiden att kunna säga upp det aktuella arrendet, som löper på 5 år i taget, till upphörande. Som anförts ovan föreligger ingen rätt till ersättning för arrendatorn vid arrendets upphörande.

Detaljplaneförslaget grundar sig på Program för Albano. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2004-05-13 och föregicks av ett brett samråd som gick ut 2003-01-17. Intensionen med programmet är att förvandla ett f d rangerområde för Värtabanan fyllt med diverse småindustri och handel/lager till ett område för högskoleverksamhet med institutioner för KTH och Stockholms Universitet och med inslag av student- eller forskarbostäder. Den aktuella planläggningen omfattar student/forskarbostäder samt en broförbindelse över Värtabanan.

Vid programsamrådet var vägsträckningen och läget för viadukten över järnvägen en viktig fråga. Lösningen i programmet är vald efter en avvägning mellan var det är lättast höjdmässigt att placera en viadukt över Värtabanan och behovet av tillräckligt stor yta för studentbostäder. Vägen kan inte med hänsyn till lutnings- och tillgänglighetskrav göras smalare. Den kan inte flyttas västerut utan att studentområdet samtidigt måste minskas. Vägen kan heller inte läggas närmare Roslagsvägen om studentrummen skall klara Riksdagens riktvärden för buller. När frågan om vägens sträckning väcktes på nytt vid plansamråd och utställning föranledde lämnade synpunkter ingen ändring av ställningstagandena från programsamrådet.

Merparten av marken inom planområdet ägs av staten. Planen har föregåtts av utredningar och studier som gjorts på uppdrag av bl a de statliga bolagen Jernhusen AB, Akademiska Hus i Stockholm AB i samråd med staden. Utgångspunkten för planarbetet har varit att statens inklusive Djurgårdsförvaltningens arrenden kommer att vara uppsagda när planen skall genomföras. Som anförts ovan har planen en genomförandetid på 10 år vilket ger tillräcklig

tid för erforderlig fastighetsbildning och för aktörerna, bland andra Akademiska Hus i Stockholm AB, att få tillgång till marken.

Vad gäller invändningarna mot ärendets handläggning får staden anföra följande.

Enligt 5 kap 19 § plan- och bygglagen har en fastighetsförteckning upprättats. Förteckningen, som upprättats av lantmäterimyndigheten, omfattar fastigheter inom och utanför planområdet samt för myndigheten kända rättigheter inom och utanför planområdet. Roslagsterminalens arrende var inte känt för lantmäterimyndigheten när förteckningen upprättades.

Inbjudan till samråd har skickats med brev enligt sändlista. Sändlistan omfattar samråds-kretsen enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen d v s sakägare enligt fastighetsförteckningen, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, myndigheter, sammanslutningar och övriga som har väsentligt intresse av förslaget.

Utställningen har kungjorts i enlighet med 5 kap 24 § plan- och bygglagen. Kungörelsen har enligt stadens rutiner införts i DN och SvD. När det gäller planens konsekvenser är kommunen inte huvudman för allmänna platser. Mark eller särskild rätt som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap 17 § plan- och bygglagen finns därför inte inom planområdet. Bestämmelserna i 6 kap 18-19 §§ plan- och bygglagen har heller inte bedömts tillämpliga.

Enligt stadens rutiner skickas underrättelse om innehållet i kungörelsen till sakägare enligt fastighetsförteckningen, till företag och enskilda som hört av sig under samrådet samt till intresseföreningar. Roslagsterminalen fanns inte antecknad som sakägare i fastighetsförteckningen och hade inte heller hörts av under samrådet. Därmed skickades ingen underrättelse enligt 5 kap 25 § plan- och bygglagen till bolaget.

Roslagsterminalen har under utställningen inkommit med synpunkter på detaljplaneförslaget. Synpunkterna redovisas i utställningsutlåtandet. Som ett bemötande antecknas i utlåtandet sid 5 att de företag som finns kvar i området är DHL (Roslagsterminalens hyresgäst) och ett byggvaruhus och att dessa verksamheter enligt Djurgårdsförvaltningen, som upplåter marken för verksamheterna, inte kommer att vara kvar i framtiden. Skälet till att synpunkterna inte bemöts utförligare är således, som anförts ovan, att utgångspunkten för planarbetet har varit att verksamheter inom området kommer att avvecklas inom planens genomförandetid. Bl a innebär det att huvudmannen för allmänna platser enligt planen, Akademiska Hus i Stockholm AB, kommer att kunna projektera och bygga väg med bro över Värtabanan utan skyldighet att inlösa mark och/eller rättigheter.

Sammanfattningsvis har planprocessen enligt stadens uppfattning genomförts i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser.