



Handläggare: Peter Jacobsson  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 269 06  
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se

2003-02-19

Dnr 2003-512-00202

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ändrad detaljplan för Albano i stadsdelen Norra Djurgården.  
Remiss**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Albano i stadsdelen Norra Djurgården, S-Dp 1999-2007-53.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att tillse att studentbostäder byggs i Albano såsom angivits i detta tjänsteutlåtande.

Göran Gahm  
tf

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Albano i stadsdelen Norra Djurgården. Huvuddelen av marken inom programområdet ägs av Svenska staten. I programmet föreslås nybyggnad av universitetsinstitutioner på bägge sidorna om Värtabanan och 150-200 studentbostäder. Staden har angivit, att en förutsättning för planarbetet är, att staten som markägare, ser till att nya studentbostäder kommer till inom området. AB Svenska Bostäder har därför också aktivt gått in i programarbetet.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår följande: Staden (Sbn) utnyttjar sitt planmonopol för att se till att studentbostäder kommer till inom Albanoområdet. Staden (Gfn) förvärvar marken för studentbostäderna av staten genom markbyte. Staden upplåter sedan den blivande studentbostadsfastigheten till AB Svenska Bostäder som i sin tur bygger och förvaltar dessa.

Kontoret anser också att, Albano Smides byggnad, som ägs av staden, bör kunna användas för antingen universitetsändamål eller kommersiell verksamhet, under förutsättning av att buller och järnvägsrisker beaktas.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Albano i stadsdelen Norra Djurgården. Remissen ska besvaras senast den 17 mars 2003.

Huvuddelen av marken inom programområdet ägs av Svenska staten genom Jernhusen AB och Fastighetsverket/Djurgårdsförvaltningen. Staden äger endast en mindre del i programområdets sydvästra hörn, Djurgården 1:51 (Albano Smide).

### Programförslag

Programområdet genomkorsas av Värta banan vilket i hög grad påverkar programförslaget genom behovet av skyddsområde och vägkorsning. Som framgår av nedanstående karta föreslås i programmet nybyggnad av universitetsinstitutioner på bägge sidorna om Värtabanan och 150-200 studentbostäder på Fastighetsverkets/Djurgårdsförvaltningens mark norr om Värtabanan.

Den sydvästra delen av Albano berörs egentligen inte av det aktuella programmet. Detta område kommer att nyttjas som etableringsyta för Norra Länken fram till dess den är färdig år 2012.

För stadens fastighet Albano Smide redovisar programmet inget användningsförslag. Programmet pekar bara på byggnadens kulturhistoriska värde och problemet med dess närhet till risktransporter på Värtabanan.

Programmet är tänkt att genomföras genom att marken för universitetsinstitutionerna överläts från Jernhusen AB till Akademiska Hus i Stockholm AB.

Programmet berör i huvudsak gatu- och fastighetsnämnden endast på två sätt:

1. Studentbostäder - nybyggnad
2. Albano Smide – användning, bevarande mm

#### Studentbostäder

Staden har i samband med begäran om planläggning för universitetsändamål av Albanoområdet tydligt angivit, att en förutsättning för detta är, att staten som markägare, även tar ansvar för att nya studentbostäder kommer till inom området. AB Svenska Bostäder har därför också aktivt gått in i programarbetet tillsammans med Jernhusen och Akademiska Hus. Dessa tre bolag står bakom den ovan redovisade programidén.

Problemet med staten är dock att det finns ingen övergripande part eller markägare som har ansvar för studentbostadsbyggandet även om detta borde ingå som en del i universitetsansvaret. Akademiska Hus har endast, enligt beslut i sin styrelse, ansvar för byggande av olika universitetslokaler. Fastighetsverket eller Djurgårdsförvaltningen torde inte heller känna något direkt ansvar för att studentbostäder kommer till.

#### Kontorets förslag

Gatu- och fastighetskontoret föreslår därför följande lösning:

1. Staden (Sbn) utnyttjar sitt planmonopol för att se till att studentbostäder kommer till inom Albanoområdet.
2. Staden (Gfn) förvärvar marken för studentbostäderna av staten (Fastighetsverket/Djurgårdsförvaltningen och Jernhusen/Akademiska Hus) genom markbyte.
3. Staden upplåter sedan den blivande studentbostadsfastigheten till AB Svenska Bostäder som i sin tur bygger och förvaltar dessa.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att arbeta utifrån ovan föreslagna lösning och att överlämna detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Albano Smide

Kontoret anser att, Albano Smides byggnad bör kunna användas för antingen universitetsändamål eller kommersiell verksamhet, under förutsättning av att buller och järnvägsrisker beaktas. Kontoret återkommer med ett särskilt ärende om Albano Smide när förutsättningarna för denna fastighets fortsatta användning klarnat.

**SLUT**