



**Förslag**

Detaljplan för

**Albano, Norra Djurgården 2:2 m fl**

i stadsdelarna Norra Djurgården och Vasastaden

i Stockholm

**Dp 2008-21530-54**

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program till detaljplan vars syfte är att redovisa en helhet rörande utvecklingen och exploateringen av Albanoområdet. Med utgångspunkt från programmet, inkomna synpunkter under samrådet och stadens inriktningsbeslut har ett förslag till detaljplan upprättats för området. Målsättningen är att skapa en attraktiv utbildnings- och forskarmiljö som utgör ett nav i sambandet mellan KTH, Stockholms universitet och Karolinska institutet. En levande och trygg miljö där student- och forskarbostäder, service och andra verksamheter som bidrar till Vetenskapsstadens utveckling integreras. Bebyggelsen ska gestaltas för att samverka med Nationalstadsparkens topografi, ekologi samt natur- och kulturmiljövärden.

Med anledning av inkomna synpunkter under utställningen har förslaget bearbetats ytterligare och det reviderade förslaget ställs ut på nytt.

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan**

Utställning	mars-april 2012
Ny utställning	juli-augusti 2012
Godkännande	september 2012
Antagande	november 2012

Detaljplanen drivs med normalt planförfarande. Förslaget grundas på en fördjupad översiktsplan för Nationalstadsparken samt ett detaljplaneprogram för Albano som varit föremål för remiss och samråd under december 2010 till januari 2011, plansamråd under sommaren 2011 och utställning våren 2012. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas och fastighetsbildning ske.

**Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatörerna ansvarar i samråd med Trafikverket för intunnling av Värtabanan samt andra åtgärder som krävs för detta.

Respektive byggherre ansvarar för genomförandet inom kvartersmark. Byggherre för institutionsbyggnaderna är Akademiska Hus och byggherre för student- och forskarbostäderna är Svenska Bostäder.

**Avtal**

Genomförandefrågorna kommer att regleras i avtal mellan Stockholms stad, Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Kungliga Djurgårdsförvaltningen, Trafikverket, SL och andra berörda parter.

Följande avtal och överenskommelser bör upprättas:

- Genomförandeavtal med Djurgårdsförvaltningen
- Överenskommelse om exploatering och eventuell försäljning av mark till blivande byggherrar.
- Genomförandeavtal med Trafikverket och överenskommelse om kostnadsfördelning för tillfälliga åtgärder.
- Genomförandeavtal med SL
- Genomförandeavtal med ledningsdragande verk

**Genomförandetid**

Planens genomförandetid slutar tio år efter att planen vunnit laga kraft.

**Huvudmannaskap**

Allmän platsmark förvaltas av staden.

**FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR****Ägoförhållanden**

Planområdet berör fastigheterna Norra Djurgården 1:1, 1:7, 1:8, 1:9, 1:37, 1:39, 1:44, 2:1, 2:2, Norrmalm 5:1, Vasastaden 1:113, 1:116 och Kattrumpstullen 1.

Norra Djurgården 1:1, 1:44 är kronojord och förvaltas av statens fastighetsverk.

Norra Djurgården 1:8, 1:9, 1:37 och Vasastaden 1:116 ägs av staden.

Norra Djurgården 2:1 ägs av AB Storstockholms Lokaltrafik.

Norra Djurgården 2:2 ägs av Akademiska Hus Stockholm AB.

Norrmalm 5:1 ägs av Trafikverket.

Kattrumpstullen 1 ägs av Fysikhuset Stockholm KB.

För och Vasastaden 1:113 är lagfartsförhållandena ej utredda.

För Norra Djurgården 1:7 och 1:39 saknas lagfart.

Norra Djurgården 1:44 innehas med tomträtt av Akademiska Hus.

**Fastighetsplan**

För området finns ingen gällande fastighetsplan. Ny fastighetsplan bedöms inte vara nödvändig.

**Fastighetsbildning**

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan flera fastigheter bildas för skol-, bostads- och trafikändamål mm. Inom planområdet finns möjlighet att bilda 3-dimensionella fastigheter för bostäder, skola och trafiktunnel. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov beviljas.

**Servitut**

För angöring till fastigheten Norra Djurgården 1:51 finns ett officialservitut. Detta påverkas inte men behöver utökas fram till allmän väg.

**Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas bl.a. för körytor, garage, bostadsgårdar, gångvägar eller sopsuganläggningar med mera.

**Ledningsrätt**

Befintliga ledningsrätter inom planområdet påverkas ej. Inom område u skall marken vara tillgänglig för allmänna ledningar.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Kostnaderna för byggande av gator och allmän platsmark regleras mellan staden och byggherre enligt exploateringsavtal mellan staden och blivande byggherrar. Kostnaderna för planläggningen regleras mellan staden och byggherre genom planavtal.

**TEKNISKA FRÅGOR**

Albano ska bli en förebild inom hållbart stadsbyggande och hållbara försörjningssystem. Energibehovet ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik.

**Ledningar för vatten, spillvatten, el och tele**

Färskvatten tillförs från stadens ledningsnät och spillvatten leds från området till stadens reningsverk.

**Grund- och dagvattenhantering**

Större delen av dagvattnet mynnar idag direkt i Brunnsviken, vilken har otillfredsställande ekologisk status. Dagvatten från området ska renas genom infiltration i grönytor och anlagda dammar innan det leds vidare till recipienten. Planförslaget medför även att nya grönytor skapas än dagens situation, vilket förmodas kunna leda till att en större andel av dagvattnet kan omhändertas direkt genom LOD.

**Värme**

Byggnaderna ska utformas på ett sådant sätt att energiförbrukningen minimeras såväl under byggskedet som i den framtida förvaltningen, vilket kan ske på flera sätt. Huskropparnas form och geometri beaktas så att förhållandet mellan bruttoarea och klimatskalsarea optimeras och passiv solenergi tas till vara.

Tillförd energi ska minimeras genom intelligenta byggnadstekniska lösningar och energieffektiv teknik. Värme ska återvinnas från den överskottsenergi som till exempel finns i frånluften. Tillförd energi ska vara baserad på förnyelsebara energislag.

### **Avfallshantering**

Ett väl fungerande system för uppsamling och borttransport av avfall, baserat på sortering i fraktioner ska finnas i området. Miljöstationer ska finnas lätt tillgängliga i varje byggnad. Sopsug kommer att installeras i campusområdet.

### **Tunnlar**

Inom planområdet finns tunnlar för tunnelbanan och Norra Länken.

### **Geoteknik och markföroreningar**

Geotekniska undersökningar och utredningar beträffande markföroreningar inom planområdet har genomförts. Hänsyn till markföroreningar måste tas i byggskedet. Om befintlig yttlig jord kommer att lämnas kvar inom blivande parkmark kan kompletterande provtagningar komma att krävas.

### **Gestaltningsprogram**

Utformningen av bebyggelsen, planteringar och den yttre miljön ska följa gestaltningsprogrammets riktlinjer, vad avser material, färger, fasadgestaltning och landskapsbehandling med mera. Detta regleras i exploateringsavtalen.

### **Utbyggnadsetapper och tillfälliga åtgärder**

Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis med början i södra Albano. Stadens krav beträffande byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. För att ge förutsättningar för en god boende- och arbetsmiljö i de första utbyggnadsetapperna kan tillfälliga åtgärder komma att krävas.

### **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har utarbetats av Susanna Stenfelt, ansvarig planhandläggare på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Ingemar Eriksson och Tony Andersson.

Exploateringskontoret har medverkat genom Koki Hjelmström och trafikkontoret genom Sanna Tegnér och Erik Hammarström, samt lantmäterimyndigheten genom Anna Bremberg.

Susanna Stenfelt