



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Aleksander Wolodarski
Tfn 08-508 273 36
Susanna Stenfelt
Tfn 08-508 261 42

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(4)

2011-06-13

S-Dp 2008-21530-54

Förslag

Detaljplan för

Albano, Norra Djurgården 2:2

i stadsdelen Norra Djurgården

i Stockholm

S-Dp 2008-21530-54

BAKGRUND

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett program till detaljplan vars syfte är att redovisa en helhet rörande utvecklingen och exploateringen av Albano och Teknikhöjden. Med utgångspunkt från programmet, inkomna synpunkter och stadens inriktningsbeslut upprättas ett förslag till detaljplan 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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	juni-juli 2011
Utställning	okt-nov 2011
Antagande	februari 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. 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.

Staden 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

Det bör prövas om allmän platsmark kan ha delat huvudmannaskap. Om detta inte är lämpligt är staden huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Ägoförhållanden**

Planområdet berör fastigheterna Norra Djurgården 1:1, 1:7, 1:8, 1:9, 1:35, 1:37 1:51, 2:1, 2:2, Norrmalm 5:1, Vasastaden 1:113 och Katrumpstullen 1. Norra Djurgården 1:1 är kronojord och förvaltas av statens fastighetsverk. Norra Djurgården 1:7, 1:8, 1:9, 1:35 och 1:37 ägs av staden. Norra Djurgården 1:51 ägs av Lars Eriksson Gräv & Transport AB. 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. Katrumpstullen 1 ägs av Fysikhuset Stockholm KB. För Vasastaden 1:113 är lagfartsförhållandena ej utredda.

Fastighetsplan

Genom en administrativ bestämmelse på plankartan upphör gällande fastighetsplan för Norra Djurgården 1:51 att gälla i sin helhet. Ny fastighetsplan erfordras ej, fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning och fastighetsreglering kan flera fastigheter bildas för skol-, bostads-, parkerings-, trafikändamål mm. Inom planområdet ska möjlighet finnas att bilda 3-dimensionella fastigheter för till exempel parkering och trafiktunnel.

Servitut

Allmänna gång- och cykelvägar, innetorg och liknande markerade med **x** inom kvartersmark säkerställs med servitut. Områden markerade med **z** för allmän körtrafik ska också säkerställas med servitut. I de fall garage eller liknande anläggs under allmän platsmark måste utrymme för allmänna ledningar för tele, vatten, avlopp, el med mera säkerställas med servitut.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för garage, bostadsgårdar, gångvägar, ledningar eller sopsuganläggningar med mera.

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 i 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 ska 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.

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 och den yttre miljön ska följa gestaltningsprogrammets riktlinjer för den yttre miljön. Bebyggelsens utformning ska följa gestaltningsprogrammets riktlinjer vad avser material, färger, volymer och avstånd mellan hus 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

Aleksander Wolodarski är ansvarig för stadsplanegestaltningen Susanna Stenfelt är ansvarig planhandläggare. De formella planhandlingarna har utarbetats i samarbete med WSP Stadsutveckling genom Eva Nyberg-Björklund, Ingemar Eriksson och Tony Andersson. Exploateringskontoret har medverkat genom Koki Hjelmström och trafikkontoret genom Sanna Tegnér.

Aleksander Wolodarski

Susanna Stenfelt