



Isabell Lundberg  
Innerstad  
Telefon: 08-508 26393  
isabell.lundberg@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-06-14

## Fördjupning av två översiktsplaner Karolinska – Norra Station

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att som svar på remissen överlämna och åberopa exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Förklara paragrafen för omedelbart justerad.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt *Förslag till fördjupning av två översiktsplaner Karolinska – Norra Station* för yttrande senast den 28 juni 2007. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen sker tillsammans med Solna då planområdet sträcker sig in i de båda kommunerna. Tillsammans med Solna, Locum och Akademiska hus har områdets förutsättningar utretts.

Norra Stationsområdet är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. I Stockholms översiktsplan 1999, som antogs av kommunfullmäktige 1999, pekas Norra Stationsområdet ut som ett av 12 stadsutvecklingsområden. Utbyggnaden av Norra Stationsområdet stämmer väl in på översiktsplanens inriktning att bygga staden inåt på redan ianspråktagen mark.

Karolinska - Norra Stationsområdet har ett centralt läge i staden och regionen. Området har förutsättningar att utvecklas till en självklar del av innerstaden med



bostäder, arbetsplatser, service och kultur och samtidigt vara ett centrum för världsledande forskning och högspecialiserad sjukvård. Stadsutvecklingen i full skala inom området förutsätter en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Tidpunkten för utbyggnaden är av strategisk betydelse då den samordnas med Norra länkens utbyggnad. Överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan är mycket kostsam.

Exploateringskontoret delar i huvudsak inriktningen i förslaget till översiktsplan. En förutsättning för stadsutveckling inom området är dock att finansieringen kan lösas och att samordning av tidplaner och investeringar sker mellan berörda aktörer.

### **Bakgrund / Remissen**

Stadsbyggnadsnämnden har skickat förslag till Fördjupning av översiktsplaner för Karolinska-Norra Station på samråd.

Den fördjupade översiktsplanen omfattar ett område som sträcker sig över kommungränsen. En gemensam fördjupad översiktsplan tas fram för att planområdet ska behandlas som en helhet. Planen behandlar området på en strategisk övergripande nivå som är avsedd att fungera som program för detaljplaner i respektive kommun.

Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att:

- skapa förutsättningar för en integrerad stadsmiljö med bostäder, kontor, handel, forskning och ett nytt universitetssjukhus,
- stärka de fysiska kopplingarna mellan Stockholms innerstad – Karolinska – Solna centrum,
- stärka de fysiska kopplingarna mellan Karolinska sjukhuset och Karolinska institutet,
- förbättra förutsättningarna för öst-västliga förbindelser inom Vetenskapsstaden, det vill säga Karolinskaområdet, Tekniska högskolan, Stockholms universitet och Handelshögskolan samt mellan Karlberg och Haga Brunnsvikenområdet,
- skapa bättre kollektiva förbindelser mellan den nya stadsdelen och Stockholm respektive Solna,
- redovisa hur riksintressen och kulturhistoriska värden skall tillgodoses,
- ge underlag för en bedömning om projektets ekonomiska, tekniska och miljömässiga genomförbarhet.

## Planhandling och tidplan

Fördjupningen av översiktsplanen behandlar planförslaget övergripande i dess inledande delar. Förslaget fördjupas därefter i delområdesbeskrivningar för Karolinska Institutets område, Nya Karolinska Solna (NKS), Östra Karolinska sjukhusområdet (Östra KS-området) samt Centrala Norra Station, Östra Norra Station med Norrtull och Västra Norra Station.

Planförslaget innebär förändringar som kan medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning upprättas till planen. Samråd om miljökonsekvensbeskrivningen sker i samband med samrådet för FÖP Karolinska - Norra Station.

Plansamrådet pågår under maj-juni. Utställning av planförslaget beräknas kunna ske under 2007 och antagande i kommunfullmäktige under våren 2008. Samtidigt med översiktplaneringen har arbete påbörjats med detaljplan för den första utbyggnadsetappen med en tät och hög stadsbebyggelse vid Norra Station. Samråd kring den första detaljplanen beräknas ske kring årsskiftet 07/08. Förslaget till fördjupad översiktsplan för Karolinska- Norra Station finns i sin helhet att läsa på [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk)

## Bakgrund

Utvecklingsområdet Karolinska - Norra Station är beläget i två kommuner, Solna respektive Stockholm. Kommunerna genomförde under våren 2005 ett gemensamt samråd om rapporten "Norra Stations-, KI- och KS-området. Stadsutveckling i gränslandet mellan Stockholm och Solna". Rapporten utgjorde Gemensamma Planeringsförutsättningar (GPF) för Stockholms Stad och Solna Stad.

Efter programsamrådet beslutades att Solna och Stockholm tillsammans skulle upprätta en gemensam fördjupning av översiktsplanerna för området. Skälen till detta var bland annat att utbyggnaden kommer att pågå under lång tid, det berör ett stort område i två kommuner samt flera riksintressen. Projektet får också en bredare politisk förankring, då antagande av översiktsplaner sker i städernas respektive Kommunfullmäktige.

## Förslag till fördjupning av översiktsplan

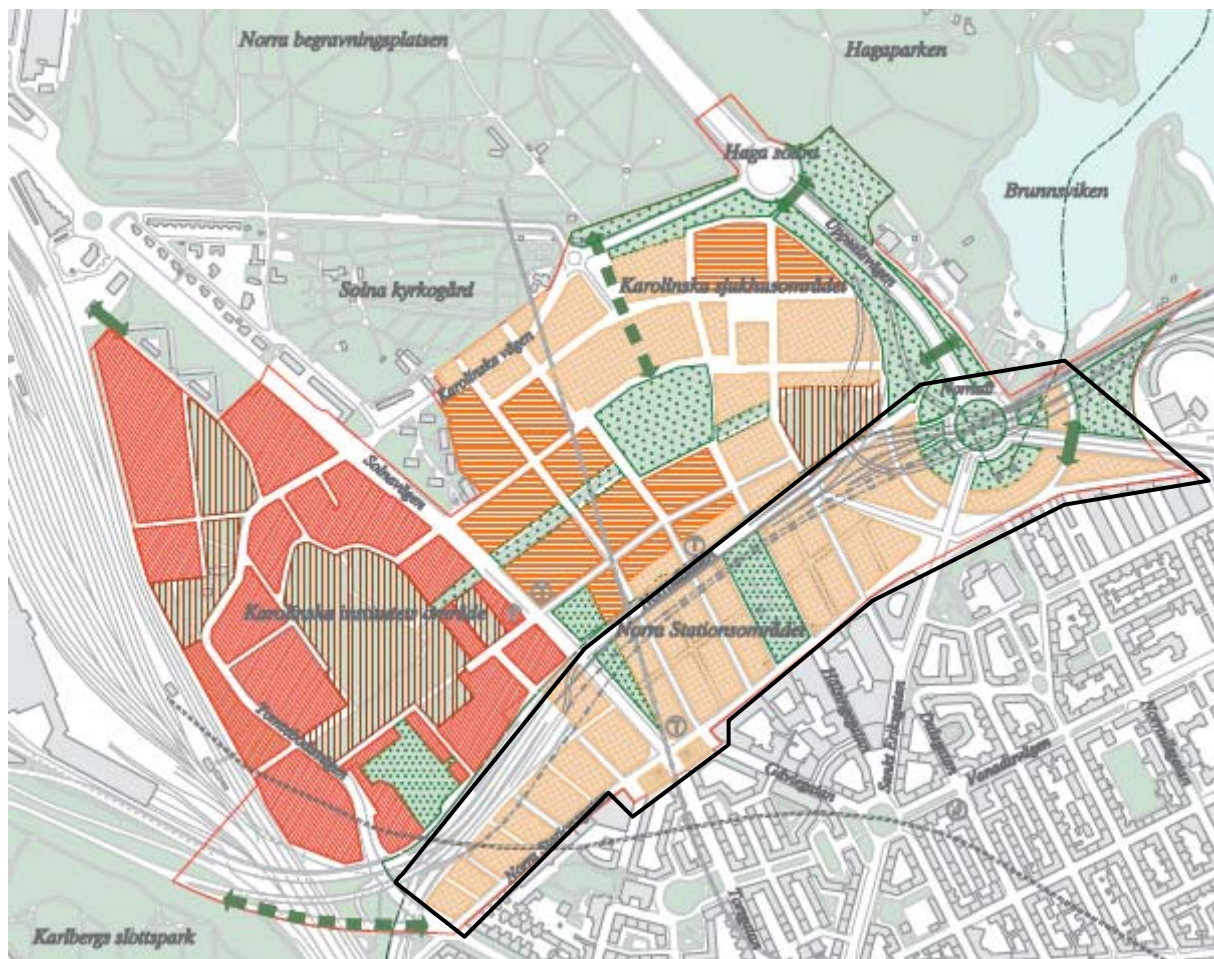
Planförslaget innebär att området inom de båda städerna omvandlas med 6 000 nya bostäder, ett nytt universitetssjukhus, service, arbetsplatser och lokaler för avancerad forskning och utbildning. Det får omkring 12 000 nya invånare och mer än 30 000 arbetsplatser.

Förslaget är inte genomförbart utan stora investeringar i infrastruktur. De närmaste 10-20 åren är i dessa avseenden strategiska. En överdäckning av Norra Stationsområdet med tunnlar för väg och järnväg kan samordnas med den utbyggnad av Norra länken öster om Norrtull som nu inleds. Planerna på ett nytt universitets-

sjukhus ger möjlighet att samordna förnyelsen på Solnasidan med stadsutvecklingen av Norra Stationsområdet, liksom med utbyggnaden av Citybanan och en ny tunnelbanegren från Odenplan.

Förlängningen av Vasastadens gatunät förenar Stockholms innerstad med Karolinska, samtidigt som stråket till Solna Centrum stärks. Genom utvecklingen inom området kan också de östvästliga sambanden stärkas inom Vetenskapsstaden. En hög andel boende, kultur och offentligt liv kan tillsammans med vård, forskning och utbildning, bidra till en levande stadsmiljö.

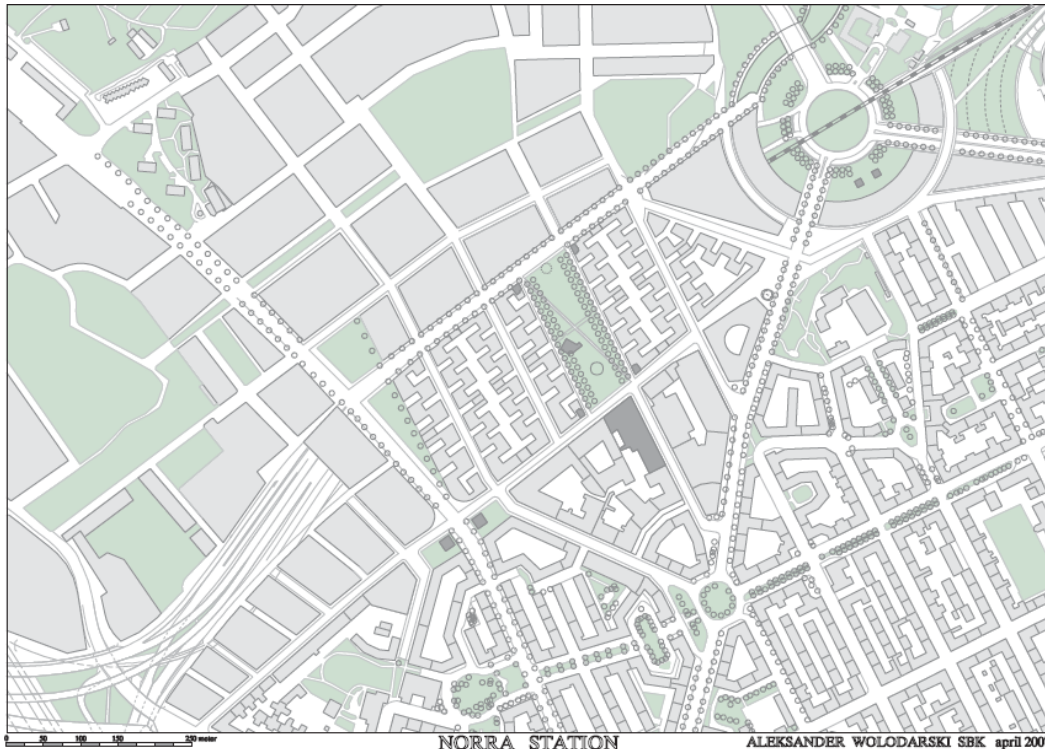
Stadsutvecklingsområdet innehåller flera park- och torgrum. Till omgivande parkområden som Hagaparken och Karlbergs Slottspark avses gång- och cykelförbindelserna att utvecklas.



#### Delområde Stockholm – Norra Station

Inom Norra Stationsområdet planeras en mycket tät blandad stadsbebyggelse för bostäder och kontor som följer innerstadens karaktär. Totalt inryms inom området ca 600 000 kvm BTA fördelat på drygt 400 000 kvm bostäder (ca 4 000 lägenhe-

ter) och knappt 200 000 kvm kommersiella lokaler. Hittills har skisserats för långsträckta rektangulära kvarter i nordsydlig riktning i form av kopplade punkt-hus som ges en meanderliknande bebyggelsestruktur. Inom varje kvarter rymms omkring 700 lägenheter. Detta medger, trots den höga exploateringsgraden på omkring 4,5, förhållandevis goda ljusförhållanden och möjlighet till tysta sidor i lägenheterna.



För att utjämna skillnaderna i höjd anläggs de nya gatorna från Norra stationsområdet med lutning upp mot Karolinska sjukhusområdet så att dagens dalsänka med E4/E20, vilken bildar barriär mellan Solna och Stockholms, byggs bort. Utrymmet under utnyttjas för handel, parkering och förråd. Bebyggelsen har 10 våningar ut mot gatan och 8 våningar mot gården. I varje kvarter planeras för grönskande takterrasser.

Bebyggelsestrukturen skapar möjlighet till en flexibel användning för bostäder eller kommersiella lokaler. Stadsdelens bostadskaraktär kommer att framhävas tydligt i det nya Norra Stationstorget som förläggs mellan Norra Stationsgatan och Boulevarden. Torget blir en mötesplats för boende och arbetande och fredas från genomfartstrafik. Ett fotgängarvänligt stråk mellan Vasaparken och Karolinska sjukhusparken löper genom torgrummet. Det gamla stationshuset skulle kunna få en central placering som symbolbyggnad för Norra Station.



## Jämförelsealternativ och nollalternativ

Ett jämförelsealternativ och ett nollalternativ har identifierats och utretts. Jämförelsealternativet innebär att Norra länken/E4/E20 och Värtabanan inte däckas över och att trafikplats Haga södra inte byggs om med en förlängning av Eugeniaturullarna. Markanvändningen på Karolinska är ungefär lika förslaget. På Norra Station uppförs en blandad stadsbebyggelse med kontor och bostäder där så är möjligt av miljö- och riskskäl, bland annat med hänsyn till buller från väg och järnväg. Nollalternativet liknar jämförelsealternativet, men utgår dessutom från att det nya universitetssjukhuset inte byggs och att befintlig struktur bevaras på KS-området.

## Tidigare beslut

Av Stockholms stads budget för 2007 framgår att den framtida bostadsutbyggnaden till stor del kommer att ske i stadsutvecklingsområdena Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet och genom överdäckningen av Klarastrandsleden, förnyelse av city samt ett fortsatt arbete inom söderortsvisionen.

Hittills fattade beslut om Norra Stationsområdet:

GFN 2001-06-12	Inriktningsbeslut för utbyggnad av Norra Stationsområdet
SBN 2001-11	Godkännande av startpromemoria för detaljplanläggning.
GFN 2003-10-21	Beslut om lägesbeskrivning av planeringen.
GFN 2004-12-16	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
KF 2005-03-07	Beslut om att förvärva Jernhusen Norra Station AB av Jernhusen AB.
SBN 2005-01-20	Beslut om programsamråd.
MN 2005-04-12	Remiss av programförslag behandlas i MN.
SBN 2005-10-27	Redovisning av programsamråd i SBN.
MN 2006-01-26, SBN 2006-01-19	Lägesredovisning Norra station. Samarbetsavtal och delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredningsarbete.
ExplN 2007-04-19	Inriktningsbeslut för utbyggnad av Norra Stationsområdet samt förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om markanvisningar som nu är ute på anbud för utbyggnad inom etapp 1, preliminärt kvartal 3 2007. Stadsbyggnadsnämnden väntas översända den första detaljplanen för delar av området på planremiss kring årsskiftet 07/08. Genomförandebeslut kan fattas tidigast under slutet av år 2008.

### **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

I stadens översiktsplan 1999 som antogs av kommunfullmäktige 4 oktober 1999 pekas Norra Stationsområdet ut som ett av 12 stadsutvecklingsområden. Området utgör en stor framtida utvecklingsresurs för en blandad och varierad stadsbebyggelse. Området stämmer väl överens med inriktningen i översiktsplanen att bygga staden inåt på redan exploaterad mark. Kontoret kan konstatera att förslaget till fördjupad översiktsplan för Karolinska – Norra Station möjliggör en stadsutveckling inom Norra Stationsområdet i överensstämmelse med översiktsplanen.

#### **Värtabanan**

Planförslaget bygger på att Värtabanan med godstrafik till och från Värtahamnen/Frihamnen däckas över. Så länge Värtabanan trafikeras med godstrafik och järnvägsfärjor, är utgångspunkten för planeringen av Norra Station att tre spår behövs när området står färdigt. Värtabanan behövs till dess ett fullgott alternativ finns till Värtahamnen och Frihamnen med en effektiv järnvägsanslutning. Exploateringsnämnden uttalade i samband med inriktningsbeslut den 19 april 2007 att ”Värtabanan har idag stor betydelse för hamnverksamheten i Värtan. Vi konstaterar att en överdäckning av Värtabanan ingår i kalkylen för inriktningsbeslutet och vill understryka behovet av spårkapacitet för verksamheter i staden.” Kontoret har beräknat att överdäckningen av Värtabanan innebär kostnader för projektet Norra Station med omkring 500 mnkr och att byggtiden för överdäckningen uppskattas till två år. Kontoret föreslår mot denna bakgrund att staden utreder samt följer förändringar i området som kan påverka behovet av antalet spår.

#### **Persontrafik**

Kontoret bedömer att kombination av gods- och persontrafik på Värtabanan sannolikt inte är möjlig. Detta beroende på att Värtabanan i huvudsak har ett spår och att sträckningen till stor del går genom Nationalstadsparken vilket innebär restriktioner mot utbyggnad av fler spår. Inte heller dagens sträckning är lämplig för persontrafik. Överdäckningen är därför dimensionerad enbart för godstrafik.

#### **Tunnelbanan**

Förslaget till fördjupad översiktsplan har som utgångspunkt att tunnelbanan förlängs från Odenplan till Karolinska. Ett nytt universitetssjukhus och ett stort antal tillkommande boende och arbetade gör att behovet spårbunden kollektivtrafik stärks. Utan tunnelbana behöver busstrafiken i området utökas från ca 60 till ca 150 under maxtimmen. Detta ställer i sin tur krav på större ytor för av- och påstigning och för bussfiler i gatunätet något som påverkar gatubredder och där-

med den exploateringsbara ytan både i Stockholm och i Solna. Kontoret vill därför betona behovet av ett snabbt beslut om utbyggnad av tunnelbanan eftersom detta påverkar projektets ekonomiska förutsättningar och även etableringsviljan i området. Beslut om tunnelbanan är även en förutsättning för dimensioneringen av kollektivförsörjningen av nya Karolinska sjukhuset.

### **Öst/Västliga förbindelser**

Området omgärdas av de stora park- och naturområdena Karlbergsparken, Norra Djurgården och Hagaparken. Tillgängligheten från planområdet både västerut till Karlbergsparken och österut till Hagaparken och Norra Djurgården är bristfällig och bör förbättras. Kontoret anser att förslaget behöver utvecklas kring hur förbindelserna öst/väst kan förbättras. Tänkbara alternativ är att komplettera järnvägsbron vid Norrtull med gång/cykelstråk samt utnyttja befintliga ramper mot Karlberg.

### **Tidplan**

Utbyggnaden av Norra Stationsområden kan börja under 2010 med en första etapp vilken kan byggas parallellt med intunnlingen av E4/E20. Intunnlingen av vägområdet måste vara färdigställd innan Norra länken öppnas för trafik preliminärt 2015. Den extra trafik som Norra länken medför kommer annars att medföra att byggnadsarbetena för tunnelarna blir onödigt komplicerade och kostsamma. De båda vägtunnelarna för E4/E20 som beräknas ta omkring 5 år att färdigställa föreslås byggas samtidigt för att minska den totala byggtiden. Om vägtunnelarna ska hinna bli färdigställda innan Norra länken öppnas måste de påbörjas senast under mitten av år 2010. Den tidsmässigt efterföljande järnvägstunneln beräknas ta ca 2 år att genomföra och kan påbörjas omkring 2015.

Kontoret kan konstatera att tiden fram till dess att intunnlingen måste påbörjas är knapp. Det är därför av största vikt att vägverkets arbete med förstudie och arbetsplan för intunnlingen har högsta prioritet och kan ske skyndsamt. Det är också viktigt att detaljplanearbetet fortskrider så att första detaljplanen kan antas under 2008/2009. Kontoret konstaterar att det kommer bli svårt att samordna arbetet med stadens detaljplan och Vägverkets arbetsplan tidsmässigt. Det är viktigt att staden gentemot Vägverket betonar vikten av en snabb planeringsprocess på Vägverket så att genomförandet inte försenas. En viktig förutsättning för den första etappen är också att Norra Stationsgatan kan byggas om tidigt till sin slutliga utformning.

### **Frågor för kommande detaljplanering**

Kontoret konstaterar att flera av de frågor som den fördjupade översiktsplanen belyser behöver utredas vidare inom ramen för detaljplanearbetet. Bl a behöver underlaget för handel inom stadsdelen uppmärksammas. Kontoret vill framhålla att i den mån det är möjligt bör idag redan etablerade verksamheter i området erbjudas nya lokaler inom stadsdelen. Även behovet av kommunal service (förskolor, skola och äldreomsorg) och placering av denna behöver uppmärksammas.



Miljöfrågorna såsom buller och luftkvalitet behöver analyseras vidare under det kommande detaljplanerarbetet. Kontoret kan konstatera att den fråga som sannolikt kräver mest uppmärksamhet under det fortsatta arbetet är överdäckningens konstruktion med hänsyn till risk samt kapaciteten på E4/E20 genom området. Även dagvattenproblematik, ev förekomst av fornlämningar samt förhållandet till Nationalstadsparken behöver belysas i det kommande arbetet.

#### **Jämförelsealternativets nackdelar**

Kontoret vill betona de stora nackdelar som jämförelsealternativet medför. Utan överdäckning av väg- och spår område sker ingen gemensam stadsutveckling i området. Stockholm och Solna utvecklas var för sig skilda av trafiklederna. Den gemensamma visionen för området kommer då sannolikt inte kunna förverkligas. Jämförelsealternativet innebär att dagens situation kvarstår med negativa konsekvenser av trafiken i form av buller och luftkvalitetsproblem samt det intrång i stadslandskapet som infrastrukturen orsakar.

#### **Ekonomi**

Kontoret har i sitt inriktningsbeslut för Norra Stationsområdet, som beslutades av nämnden 2007-04-19 redovisat de ekonomiska förutsättningarna för stadsutveckling vid Norra Stationsområdet. Kontoret kan konstatera att stadsutvecklingen innebär betydande investeringar i infrastruktur tidigt i processen medan intäkterna kommer under hand som området bebyggs. En förskjutning av tidplanen för projektet innebär merkostnader för projektet som helhet eftersom framfört allt intäkterna kommer senare än beräknat. Kontoret vill därför betona vikten av att tidplanen hålls samt att den höga exploatering, som är en annan viktig förutsättning för projektets ekonomi, bibehålls. Förhandlingar behöver också inledas med parterna i området kring samordnad planering och finansiering av större investeringar för att förbättra projektets ekonomiska förutsättningar och få en fungerande utbyggnad. Ett sådant exempel är Solnabron med intilliggande Karolinska plan som tidsmässigt ligger tidigt i Solnas planering medan Stockholm har investeringen senare i sin investeringsplan.

#### **Exploateringskontorets förslag / Remissmaterialet**

Kontoret konstaterar att förslaget till fördjupad översiktsplan för Karolinska – Norra Station möjliggör en stadsutveckling inom Norra Stationsområdet i överensstämmelse med översiktsplanen.

Kontoret delar i huvudsak inriktningen i förslaget till översiktsplan. En förutsättning för stadsutveckling inom området är dock att finansieringen kan lösas och att samordning av tidplaner och investeringar sker mellan berörda aktörer. Det är av stor vikt att tidplanen för utbyggnaden inte förskjuts samt att den höga exploatering som föreslås inom Norra Stationsområdet bibehålls i det fortsatta arbetet. Kontoret vill också betona vikten av att förlängningen av tunnelbanan till området samordnas tidsmässigt med utbyggnaden av den nya stadsdelen. För att detta ska



vara möjligt måste landstinget prioritera förlängningen av tunnelbanan i sitt fortsatta arbete.

Kontoret förslår att Exploateringsnämnden beslutar att som svar på remissen överlämna och återropa exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

**Slut**