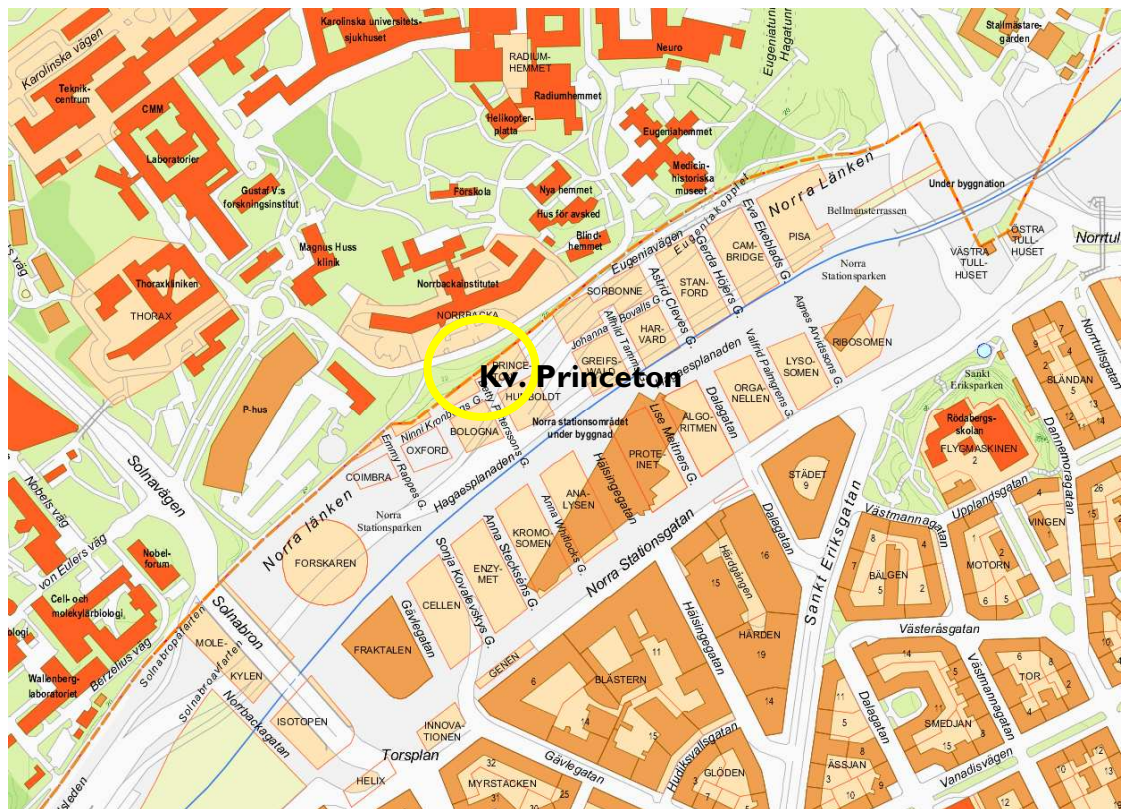


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Vasastaden 1:45 (kv. Princeton) i stadsdelen Vasastaden (Hagastaden)

S-Dp 2012-01544



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsyfte är att justera kommungränsen mellan Stockholm och Solna så att den följer den planerade kvarterstrukturen. Kommungränsen mellan Solna stad och Stockholms stad skär idag genom kvarteren på ett sätt som omöjliggör ett genomförande av detaljplanerna för respektive kommun.

Planen syftar även till att justera byggrätten i gällande planer för de båda kommunerna så att ändamålsenliga och attraktiva kvarter för Life Science kan skapas. Ambitionen är att skapa ett väl utformat tillägg till platsen som har förutsättningar att utvecklas positivt i relation till nu gällande detaljplan. Byggnaden ska ha hög arkitektonisk klass för att rymma ett attraktivt centrum för Life Science inom Hagastaden.

Planen säkerställer den nya kommungränsens läge, byggnadernas användning, volym och höjd i relation till intilliggande kvarter för Nya Karolinska Solna (NKS) och bostäder i Hagastaden samt trafikföring och angöring. Planen inrymmer även underbyggnadsrätt för garaget samt tunnlrar. Med hänsyn till de långa tiderna för byggstart görs detaljplanen, liksom tidigare detaljplaner inom området, flexibel.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet och som skiljer sig från tidigare förutsättningar kommer att studeras under planarbetet. Den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till bedöms dock som begränsad då avsikten med detaljplanarbetet är att justera kommungränsen så att den följer kvarterstrukturen.

Frågor som bedöms viktiga att hantera i planarbetet är främst buller från trafik och risker från planerad verksamhet och underliggande tunnlrar (transporter av farligt gods i tunnel).

Tidplan

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| Samråd | 14 januari – 25 februari 2014 |
| Granskning | Kvartal 3 2014 |
| Godkännande SBN | Kvartal 4 2014 |
| Antagande KF | Kvartal 4 2014 |

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 2 |
| Planens syfte och huvuddrag | 2 |
| Miljöbedömning | 2 |
| Tidplan | 2 |
| Inledning | 4 |
| Handlingar | 4 |
| Bakgrund | 4 |
| Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| Plandata | 6 |
| Tidigare ställningstaganden | 6 |
| Förutsättningar | 8 |
| Stads- och landskapsbild | 8 |
| Natur och rekreation | 9 |
| Geotekniska förhållanden | 9 |
| Hydrologiska förhållanden | 9 |
| Offentlig och kommersiell service | 10 |
| Gator och trafik | 10 |
| Störningar och risker | 10 |
| Planförslag | 11 |
| Ny bebyggelse | 11 |
| Användning | 13 |
| Offentlig och kommersiell service | 14 |
| Tunnel | 14 |
| Park | 15 |
| Gator och trafik | 15 |
| Teknisk försörjning | 17 |
| Konsekvenser | 17 |
| Behovsbedömning | 17 |
| Miljökvalitetsnormer för vatten | 18 |
| Stadsbild | 18 |
| Störningar och risker | 18 |
| Ljusförhållanden | 19 |
| Tidplan | 19 |
| Genomförande | 19 |
| Organisatoriska frågor | 20 |
| Verkan på befintliga detaljplaner | 20 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 20 |
| Ekonomiska frågor | 22 |
| Tekniska frågor | 22 |
| Genomförandetid | 23 |

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH00. Till planen hör denna planbeskrivning. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Inledande riskanalys* (Brandskyddslaget, december 2012)
- *PM Trafik* (Iterio, 2012-12-07)
- *PM Geoteknik* (Ramböll, 2013-04-11)
- *Trafikbullerutredning* (ACAD, 2013-12-11)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Semrén & Månsson, 2013-12-19)
- *Solstudier* (Semrén & Månsson, 2013-12-06)

Tidigare utredningar som tagits fram i samband med tidigare planer och även utgjort underlag för denna detaljplan är *Miljökonsekvensutredning. Detaljplan för Vasastaden 1:16 mm* (Vägverket och Stockholms stad, december 2009) och *Bullerutredning helikopterplats*, (Ramböll 2009).

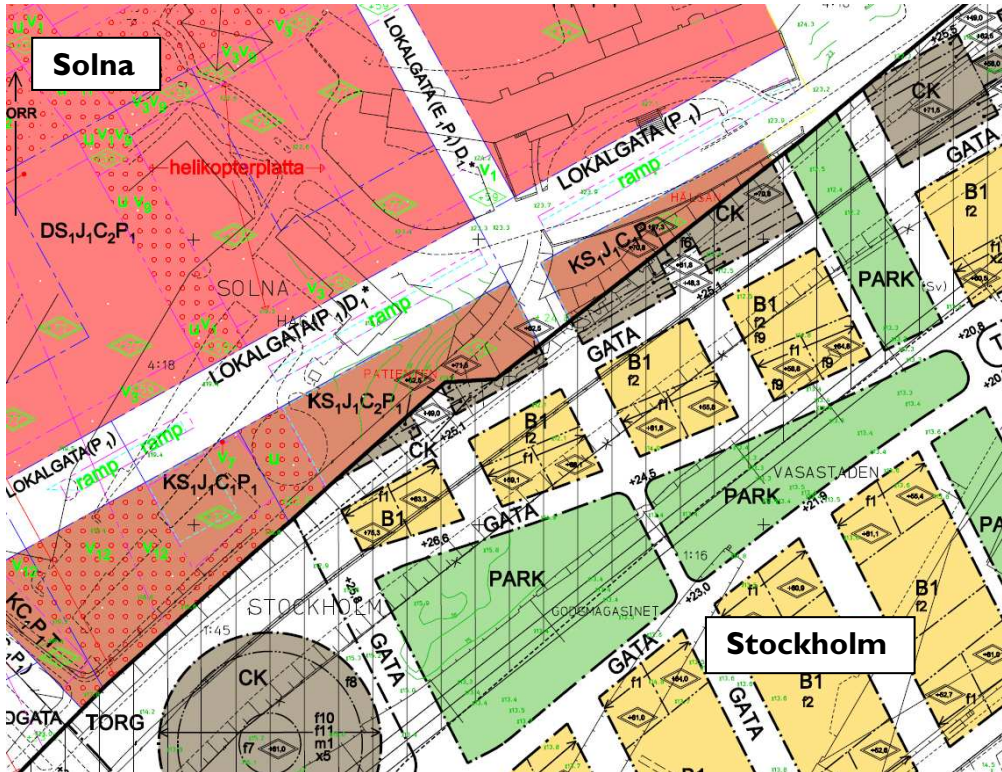
Medverkande

Planen är framtagen av Linda Scherdin och Aino Virta på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret medverkar Barbara Vincent och från trafikkontoret Gunilla Brogren. Lantmätare som deltagit i planarbetet är Björn de Maré och Sara Engström Askelin. Övriga medverkande i framtagandet av planen är även Oslo Naeringseiendom AS, Stockholms Läns Landsting samt Semrén & Månsson arkitekter.

Planen har utarbetats tillsammans med Solna stadsbyggnadskontor. Solna har upprättat en detaljplan för kv. Patienten m.m. vilken hanteras parallellt med denna detaljplan.

Bakgrund

Hagastaden är ett av stadens stadsutvecklingsområden där den första detaljplanen antogs 2011. Det nu aktuella området ingick delvis i den detaljplanen men inom tidplanen för antagandet rymdes inte att genomföra avsedd kommungränsjustering, varför den nu föreslagna detaljplanen hanterar samordningen mellan kommunerna. En principöverenskommelse och gemensam handlingsplan är framtagen för att genomföra avtalad kommungränsjustering mellan Stockholm och Solna vilket är en förutsättning för denna detaljplan. Planarbete pågår parallellt i Solna (SBN/2012:523).



Planmosaik. Solna och Stockholms gällande detaljplaner är sammanlagda till en bild. Heldragen linje illustrerar nuvarande kommungräns.



Bild med befintlig (blå) och ny kommungräns (rödprickig). Planområdet i svart heldragen linje.

Planens syfte och huvuddrag

Kommungränsen mellan Solna stad och Stockholms stad skär idag genom kvarteren på ett sätt som omöjliggör ett genomförande av gällande detaljplan

för respektive kommun. Planens huvudsyfte är därmed att justera kommungränsen mellan Stockholm och Solna för att passa den i detaljplanerna föreslagna kvartersstrukturen.

Planen syftar även till att justera byggrätten i gällande planer i de båda kommunerna så att ändamålsenliga och attraktiva kvarter för Life Science kan skapas. Ambitionen är att utföra ett väl utformat tillägg till platsen som har förutsättningar att utvecklas positivt i relation till nu gällande detaljplan. Byggnaden ska ha hög arkitektonisk klass för att rymma ett attraktivt centrum för Life Science inom Hagastaden. Lokalerna inrymmer ytor för forskning, vård och laboratorer. I bottenvåningarna ska centrumanvändning inrymmas.

Planen redovisar den nya kommungränsens läge, det nya kvarterets användning, volym och höjd. Hänsyn tas till intilliggande kvarter för Nya Karolinska Solna (NKS) och planerade bostäder söder om kvarteret samt trafikföring och angöring. Planen bekräftar även gällande plans underbyggnadsrätt för väg- och järnvägstunnlar.

Gällande detaljplaner har genomförandetid kvar. I Solna till år 2024 och i Stockholm till år 2021. Åtkomsten till marken för ett genomförande ligger flera år fram i tiden (tidigast 2016/17). Men hänsyn till de långa tiderna för ett genomförande bör detaljplanerna, liksom tidigare detaljplaner inom området, göras flexibla. Gestaltning av kvarteret ska bearbetas under planprocessen gång för att slutligen bestämmas i samband med bygglovgivning.

Plandata

Planområde

Planområdet ligger söder om byggplatsen för NKS och den kommande nya stäckningen av Eugeniavägen. I öster avgränsas planområdet av den nord-sydliga delen av Norra stationsparken (förlängningen av Hälsingegatan) och i väster av planerade Life Science kvarteret i Solna (kv. Patienten).

Markägoförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Vasastaden 1:45 (ligger i Stockholm stad) som ägs av Stockholm stad genom dess exploateringskontor och del av Haga 4:18 (ligger i Solna stad) som ägs av Stockholms Läns Landsting.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan *"Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm"* ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Station (numera benämnt Hagastaden). Den pågående stadsutvecklingen vid Hagastaden intar en nyckelposition i regionen. Det innebär att Stockholms innerstad integreras med Solna genom en tät och blandad stadsmiljö som ger goda förutsättningar till världsledande forskning och företagande med starka samband till övriga Vetenskapsstaden.

Fördjupad översiktsplan

En gemensam fördjupning av översiktsplanerna för Stockholm och Solna "Karolinska – Norra Station Fördjupning av två översiktsplaner" antogs av kommunfullmäktige i Solna 25 augusti 2008 och i kommunfullmäktige i Stockholm 29 september 2008.

I planen beskrivs den vision som tagits fram av näringslivet, universiteten, Solna stad, Stockholms stad och Stockholms läns landsting och som innebär att Karolinska - Norra Station 2025 ska utgöra världens främsta område för Life Science. Stadsdelen ska till stor del byggas på den överdäckning som sker över det gamla Norra stationsområdet. Det nya sjukhuset blir den första och viktigaste grundstenen i genomförandet av denna vision. Utgångspunkten är att det i området och i sjukhuset ska finnas en mycket nära samverkan mellan vård, forskning och utbildning.

Markanvändningen inom planområdet beskrivs för kvarteren som huvudsakligen "vård, forskning och kontor" samt blandad stadsbebyggelse. En utbyggnad av tunnelbanan ses som en förutsättning för utvecklingen inom området för den fördjupande översiktsplanen som helhet.

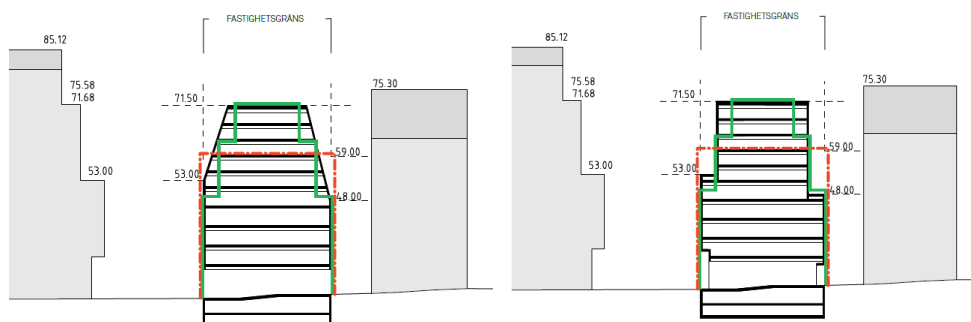
Program

Den fördjupade översiktsplanen ersätter program för planområdet.

Detaljplaner

Planområdet ligger inom detaljplan för nytt Universitetssjukhus m.m. i Solna, Dp P10/1, samt detaljplan för Norra Station i Stockholm, Dp 2009-02013, vars genomförandetid går ut 2024 respektive 2021.

Gällande plan i Stockholm föreskriver en trappande form för kvarteret Princeton (se bild nedan, grön linje). Avsikten i denna trappning var att hålla nere takfotshöjden till en klassisk stadsskala och för att ge mer himmelsvy för omgivande gator och bostadshus. För kvarteret Patienten i Solna medger gällande plan istället en lägre volym med en angiven byggnadshöjd delvis kopplad till NKS mantelhöjd (se bild nedan, röd linje).



Principsektion som redovisar respektive kommuns nuvarande byggrätt samt föreslagen byggrätt i förslaget Band och Box (läs mer under Planförslag).

Motivet för att en ny detaljplan görs innan genomförandetiden har upphört är att kommungränsen mellan Solna stad och Stockholms stad behöver justeras för att möjliggöra uppförande av den planerande bebyggelsen samt passa den i detaljplanerna föreslagna kvarterstrukturen.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-04-19 (§12) att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för del av Vasastaden 1:45 (kv. Princeton).

Under våren 2013 tecknades en principöverenskommelse mellan Stockholm stad och Solna stad gällande kommungränsjustering.

Markanvisning

Stockholms stad genom dess exploateringsnämnd har tillsammans med Landstingsfastigheter (Stockholms Läns Landsting) markanvisat kvarteren Princeton (i Stockholm) och Patienten (i Solna) till Oslo Næringseiendom AS.

Riksintressen

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal riksintressen. Planområdet ligger inom Stockholm innerstad med Djurgården som är riksintresse för kulturmiljövården. I beskrivning av riksintresset lyfts bland annat fram stadens avläsbara årsringar och stenstaden tydliga yttre gräns. Gräns för riksintresset följer kommungränsen mot Solna. Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kommunikation, Norra länken/E4/E20. Värtabanan ingår i det Europeiska TEN-nätet. Inom blivande kvarter och söder om dessa pågår bygget av vägtunnlar för E4/E20 som en del i Norra Länken samt Värtabanan.

Förutsättningar

Stads- och landskapsbild

Hagastaden, i vilken planområdet ingår, är en ny stadsdel som växer fram i gränsen mellan Solna och Stockholm delvis på den överdäckning som pågår. Norr om planområdet ligger Karolinska sjukhusområdet på en höjdrygg i östvästlig riktning. Söder om planområdet pågår bygget av vägtunnlar för E4/E20 och Värtabanan som en del i Norra Länken. Vägen och järnvägen skär genom området och utgör tillsammans med naturliga topografiska nivåskillnader kraftiga barriärer, vilka ska överdäckas.

Norra Stationsområdet är idag ett gränsland mellan Stockholm och Solna och en pågående byggarbetsplats. Befintlig spår och byggnader vittnar om den järnvägsverksamhet som har bedrivits här. Karolinska sjukhusområdet domineras av sjukhusbebyggelsen i den norra delen och institutionsbyggnader kring sjukhusparken och mot Uppsalavägen. NKS kommer med sin storlek och omfattning exponeras mot söder och vara väl synligt i stadsbilden. Genom den nya stadsbebyggelsen på överdäckningen kommer sjukhusområdet att bli mer integrerat med den nya stadsbebyggelsen på Stockholms sida.

Natur och rekreation

Idag finns ingen vegetation inom planområdet som i sin helhet är byggplatsområde för NKS och tunnlar för E4/E20 och Värtabanan. Utanför planområdet planeras den nya parken Norra Stationsparken som ska utgöra det stora sammanhållande parkrummet för Hagastaden. Parken kommer att få en viktig roll för rekreation och fritid och fylla en funktion för såväl boende som arbetande och besökare i området. Förhoppningsvis kommer även kopplingar från Norra stationsparken till Karolinska sjukhusparken möjliggöras.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Ett geotekniskt PM (Ramböll, 2013) har tagits fram inför samråd. Jordlagerföljden i området består generellt överst av en blockrik fyllning, lera med sandskikt, friktionsjord på berg. I den östra delen av området kommer berget fram i dagen. Fyllningen är blockrik och har en mäktighet som varierar mellan ca 2-5 meter. Under fyllningen finns ett lager av lera med torrskorpkaraktär. Torrskorpelerans har en mäktighet på ca 7 meter. Mot den västra delen av området övergår torrskorpeleran till varvig lera med sand-, finsand- eller siltskikt mot djupet med en mäktighet på ca 2 meter. Leran underlagras av ett friktionsjordlager av blockrik morän med mäktigheter som varierar mellan ca 1-7 meter. I de västra delarna innan berget kommer upp i dagen finns fyllning/friktionsjord direkt på berg. Bergets nivå sjunker från öster till väster, ner till nivå ca 0,4, vilket motsvarar ett djup på ca 13 meter. Området domineras av postglacial sand/finsand med berg i dagen i de östra delarna.

Markradon

Utanför planområdet (i östra delen av Karolinska sjukhusområdet och ned mot Norra Stationsområdet) finns områden klassade som högriskområden för radon. Högriskområdena stämmer i stort sätt överens med sand- och grusområden längs Stockholmsåsen.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657596-161702) delen som utgörs av Ulvsundasjön. Enligt VISS november 2013 har Mälaren-Stockholm god ekologisk status med uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2021.

Det finns förslag från vattenmyndigheten om att Ulvsundasjön ska bli en egen vattenförekomst 2015. Miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten kan komma att ändras.

Dagvatten

Idag avleds dagvatten från Norra länken, Eugeniattunneln och delar av Uppsalavägen till Eugeniagasinet där det behandlas i en reningsanläggning innan det släpps till Brunnsviken. Dagvatten från ytvägnätet (t.ex. Norra

stationsgatan, Sveavägen, Sveaplan och Cederdalsgatan) infiltrerar i marken och når slutligen Karlbergskanalen/Ulvsundasjön eller Brunnsviken utan annan rening än den som sker i marken. Vägdragvatten från den pågående utbyggnaden av Norra länken kommer att tas om hand i Eugeniماغasinet.

Offentlig och kommersiell service

I det första kvarteret av Hagastadens utbyggnad finns matvaruhandel, service och kontor. I de kommande bostadskvarteren söder om Norra Stationsparken kommer förskolor samt publika lokaler i bottenvåningen att inrymmas. Norr om planområdet håller det nya sjukhuset NKS på att uppföras.

Gator och trafik

Gatunät

Stadsdelen Hagastaden kommer att få en ny gång-, cykel- och gatstruktur som byggs ut allt eftersom.

Kollektivtrafik

Ny pendeltågsuppgång byggs nära Vanadisplan (Citybanan) och ny tunnelbana med uppgångar vid Hagaplan och Torsplan planeras. Hållplatser för buss planeras vid Hagaplan samt på de större gatorna inom stadsdelen.

Tillgänglighet

Den naturliga nivåskillnaden från höjden vid Karolinska sjukhusområdet i norr ner mot Norra Stationsområdet i söder utnyttjas genom att trafikområdet däckas över och vägarna tunnlas in. Detta gör att hela området får en helt ny marknivå med delvis branta lokalgator. Inom det aktuella planområdet, mellan Eugeniavägen och Ninni Kronbergs Gata kommer nivåskillnaderna att vara goda och krav på tillgänglighet klaras.

Störningar och risker

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning samt översiktliga markprovtagningar har tagits fram i Solna i samband med planläggningen av NKS. Den översiktliga bedömningen är att området inte bedöms vara storskaligt förorenat, men att lokala föroreningar kan förekomma. Hänsyn till markföroreningar tas i byggskedet.

Trafik- och flygbuller

Planområdet är utsatt från trafikbuller från omgivande gator samt helikoptertrafik till och från Karolinska sjukhusområdet.

Farligt gods

E4/E20 är en europaväg som rekommenderas för transport av farligt gods vilket innebär att farligt gods av alla klasser passerar genom området idag. Även Solnavägen är en utpekad rekommenderad transportväg för farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter, som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods om de inte hanteras rätt under en transport.

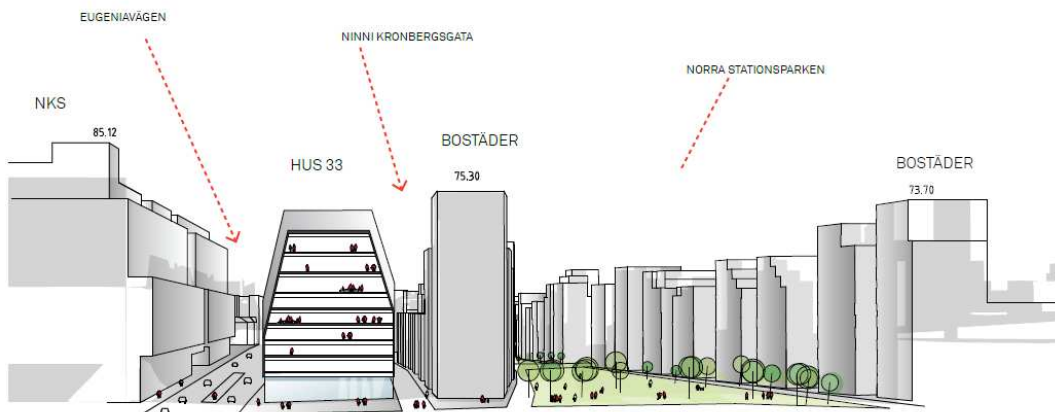
Den första detaljplanen inom Hagastaden (Dp 2009-02013, även kallat Dp 1) möjliggör en intunnling av vägar och järnväg samt byggnation på delar av tunnlarna, med krav på att särskilda explosionsbalkar används för byggnaderna vilket också varit en förutsättning i detta planarbete.

Planförslag

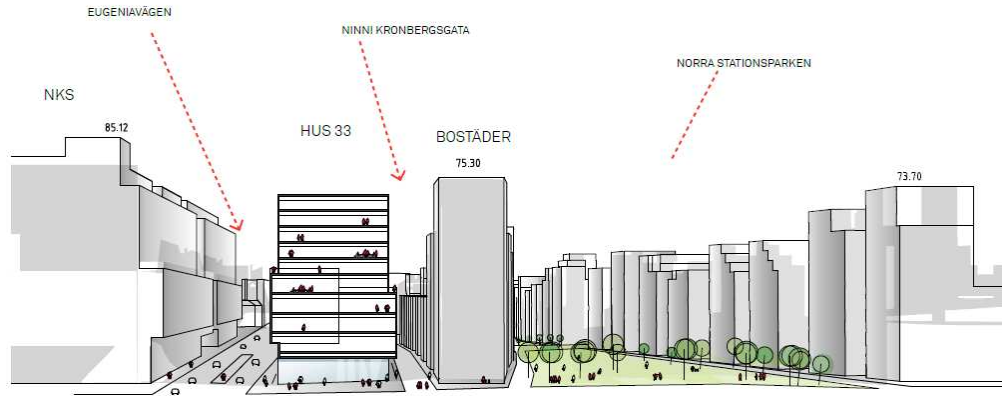
Ny bebyggelse

Målsättningen är att skapa ett Life Science center (se närmare förklaring till begreppet Life Science nedan) där näringsliv, vård och forskning grupperas tillsammans så att synergier uppstår. För att detta ska fungera krävs att verksamheterna kan inrymmas på ett fungerande sätt vilket ställer krav på viss storlek och sammanhängande rationella ytor. I samband med att kommungränsen justeras bearbetas volymerna så att dessa kan inrymma ett välfungerande Life Science center.

Till plansamrådet redovisas två gestaltungsförslag, Band och Box, vilka båda inryms i planförslaget. I båda förslagen bildar angiven totalhöjden en kontur som varierar i höjd men med en maximal höjd på + 71.5. Mot Eugeniavägen och NKS anges den maximala totalhöjden till +53. Mot bostadskvarteren och Ninni Kronbergs Gata anges den maximala totalhöjden + 48. I bifogad illustrationsbilaga redovisas de två varianterna mer utförligt.



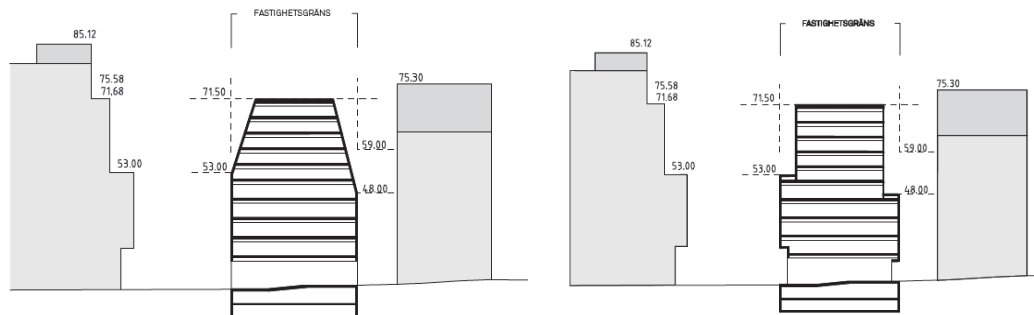
Planförslaget (Band) i relation med NKS i norr och planerade bostäder i söder, sett från Hagaplan.



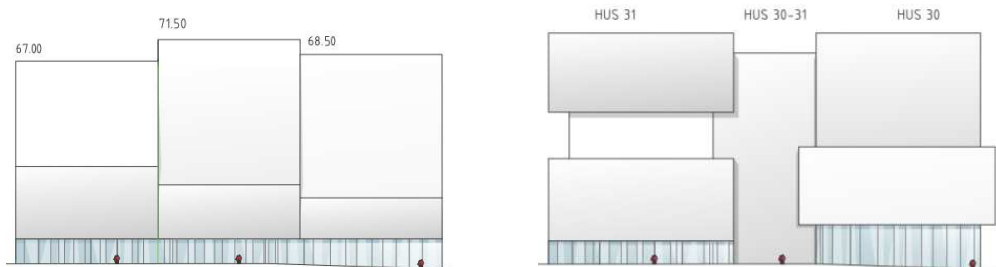
Planförslaget (Box) i relation med NKS i norr och planerade bostäder i söder, sett från Hagaplan

De två olika gestaltningsförslagen tydliggör en successiv övergång i skala från NKS monolit, Life Science kvarterens tvådelning till bostadskvarterens fyrdelning. De olika gestaltningsförslagen grundar sig på en principsektion med en sänkt takfot som relaterar till NKS i norr och till bostäderna i söder. Den sänkta takfoten bidrar även till att förbättra ljusförhållanden i gatmiljön.

Det båda förslagen har gemensamt är att de delar upp de långa horisontella linjerna vilket bidrar till en mer varierad takfot och att volymerna upplevs som mer uppdelade enheter. Volymerna bildar ett nytt skikt med tydlig identitet och arkitektur som bildar en länk mellan Solna och Stockholms olika kvarter.



Principsektioner, Band och Box.



Fasaden ska innehålla en variation i höjd, täthet, skala etc. Band och Box.

Samspelet mellan material och volym ska sammantaget ge en känsla av lätthet och innehålla volymsuppdelande partier. Byggnadens alla sidor är framsidor och ska behandlas som sådana. Bottenvåningarna ska vara välkomnande och rikta sig utåt, de ska vara övervägande öppna och transparenta. Placeringarna av entréerna ska studeras i det fortsatta arbetet.

I båda förslagen Band och Box är volymernas form och karaktär viktig att framhäva. Målsättningen är en tydlig gestaltning och fasadstruktur med, variation i täthet, skala och textur som förtydliga byggnadernas form och volymer. Fasaden får ett sammanhängande gestaltungsgrepp.

Under mark planeras parkeringsgarage uppföras under den nya byggnaden och under Anna Steckséns Gata i den utsträckning som är möjligt med hänsyn till det tunnelpaket som genomkorsar området.

Användning

Planen möjliggör en flexibel användning inom ramen för ett Life Science center. På plankartan anges kontor, utbildning och forskning, laboratorieverksamhet, vård, centrumanvändning i bottenvåning samt parkering under mark, KS1JDC1P1. Nedan följer en mer utförlig beskrivning av innebörden av Life Science de olika verksamheterna vilka avses inrymma i Life Science center.

Life Science

Life Science är ett brett begrepp som inbegriper många eller delar av vetenskapsområdena från medicin, biologi och kemi till teknik, informatik och materialvetenskap. Verksamhet där vård, akademi och näringsliv ges möjligheter att baserat på vårdens behov samverka inom forskning, utveckling och innovation med målet att skapa bättre förutsättningar för vård- och näringsutvecklingen.

Kontor

Cirka 20-40% av lokalytan planeras hyras ut till företag verksamma inom Life Science.

Vård

Vårdrelaterad verksamhet kommer att kunna uppta ca 20-40 % av lokalytan. Vården kommer att ges särskild inriktning och profil. Vårdens uppbyggnad och struktur kommer att utgå från den tänkta strukturen, motsvarande ett "center of excellence" (specialistcenter). Ca 5-10 % av patienterna förväntas vara akutintag, medan den övriga delen är elektiv (i förväg planerad) behandling där majoriteten av patienterna lämnar byggnaden samma dag och bara ett fåtal kommer att slutenvårdas (ca 15- 20 slutenvårdsplatser motsvarande ca 5 % av lokalerna).

Huvuddelen av lokalerna består av mottagningsrum, administration, kontor, personalutrymmen etc. på en nivå motsvarande en vårdcentral/kontor. Verksamheterna operation, delar av övrig vårdverksamhet, laboratorier samt

delar av forskning och utveckling/innovation fordrar lokaler med ventilationsteknik med höga renhetskrav. Förekommande sjuktransport/ambulanstransporter och varuintag sker i anslutning till en invändig angöringsyta. Ett gasförråd, nödvändigt båda för forskning och vård, inryms mot fasad i gatuplan. Vården har, liksom forskningen, behov av reservkraft och UPS (avbrottsfri kraftförsörjning).

Forskning, utveckling och innovation

Utöver planerade traditionella diagnos- och forskningslaboratorier (både självständiga och kopplade till den direkta vårdverksamheten) planeras s.k. Living Labs. Dessa utgår från själva vårdverksamheten och här ges vård, forskning, näringsliv och utbildning möjligheter att samverka på ett totalintegrerat sätt. Syftet med integrationsfilosofin är att utveckla befintliga processer och skapa nya modeller för vårdverksamhet av bättre kvalitet och högre effektivitet. I nästa steg skapar detta förutsättningar för innovationer, nya produkter och nya arbetstillfällen. Motsvarar 5-10 % av lokalytorna.

Undervisning

Utbildning på universitetsnivå med anknytning till forsknings-, utvecklings-, innovations- och vårdverksamheterna. Utbildnings- och administrationslokaler upptar ca 5 % av lokalytan.

Centrumverksamhet/handel

Lokaler för handel, bestående av butiker med ett utbud av service som i första hand vänder sig till kunder, boende och anställda i närområdet, förläggs i entréplan.

Parkering

Planen möjliggör parkering under mark, såväl under kvartersmark som under Anna Steckséns Gata.

Offentlig och kommersiell service

Bottenvåningen inom den föreslagna byggnaden ska vara välkomnande och rikta sig utåt och ska vara övervägande öppen och transparent. Det är viktigt att entréernas placering noga studeras i det fortsatta arbetet. Även gestaltning och orienterbarhet är viktiga parametrar vad gäller entréer. Planen reglerar att bottenvåningen ska inrymma centrumändamål, C1.

Tunnel

I den nya planen bekräftas den sedan tidigare planlagda tunnelrätten för väg- och järnvägstunnel. Gränsen flyttas i den nya planen något söderut, i enlighet med tunnels slutliga utbredning enligt bygghandlingar, för att möjliggöra för så mycket garageunderbyggnad som möjligt. Tunnel går under gata och kvartersmark och regleras med användning (T) i planen.

Park

Planområdets östra del planläggs som park vilket avslutar det nord-sydliga gröna stråket, som är en del av Norra stationsparken, mellan Vasastaden och Karolinska sjukhusområdet.

Gator och trafik

Gävlegatan, Anna Steckséns Gata och Hälsingegatan binder samman kvartersstaden i Stockholm och NKS området i Solna. Kv. Princeton (och Patienten i Solna) skärmar bostadskvarteren från Eugeniavägens trafik och erbjuder samtidigt fotgängare en inomhuspassage genom dess entréplan i förlängningen av Emmy Rappes Gata och Betty Petterssons Gata.

Biltrafik

Inför samrådet har ett Trafik PM (Iterio, 2012-12-07) tagits fram i syfte att redovisa trafikfunktioner och parkering till verksamheterna inom kv. Patienten i Solna och kv. Princeton i Stockholm. Eftersom underliggande garage är gemensamt för de två kvarteren har trafikfrågorna behandlats gemensamt över kommungränsen. Med de generella antaganden som använts för Dp 1 inom Stockholm beräknas kvarteren alstra mellan 1 800- 2 000 bilrörelser per dygn, den lägre siffran om tunnelbanan byggs ut. En mer detaljerad beräkning som inkluderar värden visar på en total alstring på ca 3 900 fordonsrörelser per vardagsdygn, varav ca 500 från service, handel och kontor och ca 2 400 från värden. I alternativet med övervägande kontor beräknas biltrafikalstringen till knappa 1 000 fordon/dygn.

Med ovan redovisade antaganden om färdmedelsfördelning behövs ett antal platser för angöring till kvarteren. Utrymme för handikapplatser behövs vid flera av entréerna. Dessa ska ligga inom 10 meter från entrén i Stockholm och inom 25 meter i Solna. Ambulansintag planeras i garage. Kvarteren bedöms alstra ett 30-tal varu- eller avfallstransporter per dag. En stor del av dessa väntas vara lättare transporter till service och handel i markplanet. För varudistribution och avfallshantering i garaget bedöms två platser i gemensamt varumottag vara tillräckligt. I det alternativet att båda kvarteren i huvudsak rymmer kontor beräknas antalet platser för angöring minska till två bil platser i varje kvarter medan angöring för varudistribution och avfall är oförändrat.

Den huvudsakliga infartstrafiken i närområdet sker på Eugeniavägen. Eugeniavägens bredd medger angöring med bil utmed båda kvarteren vilket gör gatan till det troligaste läget för huvudentréer. Ambitionen är att entréplanets golvnivå ska följa marklutningen runt om för att göra det möjligt att ha fler entréer runt om byggnadens alla fasader, till butiker och lokaler. Gatornas lutning utgör inget hinder för tillgängligheten.

Parkering

Då planområdet ligger i gränsen till Solna har en gemensam parkeringsnorm utretts (Iterio, 2012-12-07). Förutsättningarna att bygga parkeringsgarage under Stockholms och Solnas kvarter skiljer sig även åt på grund av underliggande tunnel för Norra länken. Planerad tunnelbana och busstorg

ligger inom ett par hundra meter och möjligheten till rörelse med gång- och cykel är mycket goda. Den goda kollektivtrafiken och planområdets centrala läge i Stockholm motiverar ett lågt parkeringstal uppdelat på föreslaget innehåll:

- 7,0 bilplatser/1000 BTA kontor
- 3,8 bilplatser/1000 BTA Life Science
- 5,0 bilplatser/1000 BTA handel och service

Behovet beräknas därmed till ca 260 bilplatser vid blandad verksamhet inom båda kvarteren och ca 350 bilplatser om det till övervägande del blir kontor.

Det pågår övergripande diskussioner om parkeringsfrågor inom staden och trafikkontoret arbetar för en ytterligare sänkning av p-normen. Detta innebär att p-talet för kontor kan komma att sänkas i det fortsatta arbetet.

Angöring till parkeringsgarage kommer ske från Anna Steckséns Gata och samordnas med kv. Patienten i Solna. Infarten till garaget sker via kv. Patienten. Under Anna Steckséns Gata möjliggör detaljplanen för parkering och tekniska anläggningar, GATA (PE).

Cykelparkering

Med 10 respektive 5 cykelplatser per 1000 BTA kontor respektive vård krävs ca 350 cykelplatser vid blandad verksamhet och ca 490 cykelplatser vid övervägande kontor. Exakt placering och antal kommer utredas vidare under processen, men väntas till största delen tas om hand inom kvarterersmark.

Gator

Delar av Anna Steckséns Gata och Hälsingegatan ingår i planområdet. Övriga gator berörs av den nya byggnaden men ingår inte direkt i planområdet. Ninni Kronbergs Gata ligger inte inom planområdet men är direkt berörd då kvarteren kommer att ha entréer från gatan. Ninni Kronbergs Gata är en smal (10 m mellan fasaderna) enkelriktad gata med smala gångbanor, vilket måste tas hänsyn till vid planerande av angöring, cykelparkering etc.

Kollektivtrafik

Det planeras för en tät kollektivtrafik till Hagastaden, genom tunnelbana med uppgång på Hagaplan tillsammans med busstrafik som främst angör Hagaplan. Avståndet mellan aktuella kvarter och Hagaplan söder om universitetssjukhuset NKS är 100- 300 meter. Kvarteren bedöms få en mycket god kollektivtrafikförsörjning.

Tillgänglighet

Gångbanor längs kvarterets alla sidor kan ges så flacka lutningar att de är tillgängliga för alla trafikantgrupper. I närhet till byggnadernas entréer anordnas handikapplatser. Strävan är att dessa ska placeras inom 10 meter från entré.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaden ansluts till det nya vatten- och spillvattenledningssystem som kommer att byggas ut inom Hagastaden och nya förbindelsepunkter kommer att upprättas. Ledningarna ansluts till befintliga ledningar i Norra Stationsgatan.

El/Tele

Nya el-, tele- och fiberoptiska ledningar kommer att byggas ut inom Hagastaden som byggnaden kommer att ansluta till.

Energiförsörjning

Byggnaden kommer att anslutas till det nya fjärrvärme- och fjärrkylennät som kommer att byggas ut.

Avfallshantering

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för bostäder och verksamheter med tre avfallsfraktioner. Miljörum ska ordnas inom kvarteret för övriga utsorterade källsorteringsfraktioner. Sopsugsanläggningen består av huvudledningar fram till en anslutningspunkt i fastighetsgräns och en gemensam terminal. Anslutning av kvarternät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt de av staden upprättade anvisningarna och förutsättningarna.

Räddningstjänst

Kvarteren omgärdas av gator och det är möjligt att nå alla fyra sidor av kvarteret från utsidan.

Dagvatten

Dagvattensystemet ska vara anpassat till förändrade klimatförhållande och utformas så att dagvattenavrinningen kan begränsas och att höga flöden kan klaras utan att orsaka översvämningar. Kvarteretsmarken inom planområdet är hårdgjord vilket begränsar möjligheten till naturlig infiltration. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Förutsättningarna för en hållbar klimatanpassad dagvattenhantering utreds inom hela projektet Hagastaden där denna detaljplan endast utgör en begränsad del.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och vissa separata utredningar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Stockholm-Mälaren. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Projektet innebär en mindre förändring gentemot den ursprungliga detaljplanen för kvarteret. Kontoret bedömer att det är positivt att kommunerna, Stockholm och Solna, bebyggelsemässigt växer ihop och skapar en sammanhållen bebyggelse mellan NKS och de framtida bostadskvarteren söder om planområdet. Planförslaget innebär att de mindre gatorna som föreslogs genomkorsa kvarteren (från Stockholms sida) utgår samtidigt som byggnadernas högsta totalhöjd justeras för att bättre anpassas till NKS och planerade bostäder i söder. Möjlighet att passera genom den nya byggnaden kommer fortsatt att finnas.

Störningar och risker

Trafikbuller

Beräkningen i framtagna bullerutredning (ACAD, 2012-11-27) visar att ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik som högst blir 66 dB(A) vid byggnadens värsta utsatta fasadpartier. Maximala ljudnivåer från vägtrafik blir högre än 85 dB(A) längst ner i byggnaderna för att avta uppåt i huset. Högst upp i byggnaderna ligger de maximala ljudnivåerna från vägtrafik på 65-70 dB(A). Fasadisoleringen ska dimensioneras utifrån maximal ljudnivå från tung trafik så att ljudkrav inom kan uppfyllas för de olika lokalerna.

Flygbuller

Enligt tidigare framtagna utredning (Ramböll, 2009) av helikopterbuller förväntas maximala ljudnivåer bli högre än 90 dB(A) vid kv. Patienten och kv. Princeton. Dock förväntas endast åtta stycken flygrörelser ske per årsmedeldygn varav högst två av dessa förväntas ske nattetid. Det innebär att tillfälliga och kortvariga höga ljudnivåer från helikopterbuller kan accepteras inomhus för alla typer av lokaler. Det kan dock vara lämpligt att placera särskilt känsliga utrymmen i byggnadernas södra delar, med fönster mot lokalgata, där störningen från helikopterbuller förväntas bli något lägre. Det

gäller t.ex. vårdlokaler med utrymmen för sömn och vila eller lokaler för utbildning.

Farligt gods

Enligt framtagen riskanalys (Brandskyddslaget, dec 2012) kan planförslaget genomföras med en acceptabel säkerhet. Detta gäller under förutsättning att de åtgärder som säkerställts genom planbestämmelse om skydd i den tidigare detaljplanen (Dp 1) även införs för denna detaljplan. Byggnader ovan väg- och järnvägstunnel ska konstrueras så att stabiliteten kvarstår vid utslagning av tunnelsektion om 6 meters längd. Byggnader ska också tåla uppkomna vibrationer vid explosion av motsvarande 2 ton trotyl. Krafter från ovanliggande konstruktioner får föras ned genom tunnelväggar. Inga laster från konstruktioner får föras ned på tunneltak.

Luftföroreningar

Den dominerande föroreningskällan i området i dagsläget är trafiken på Norra Länken/E4/E20 samt Solnavägen. Verksamheter i anslutning till planområdet (helikopterflygningar och genomfartstrafik) bidrar i mindre utsträckning. Med den planerade överdäckning blir luftkvaliteten bättre inom planområdet eftersom Norra länken läggs i tunnel. Planförslaget bedöms inte ge en negativ påverkan på MKN inom planområdet.

Ljushöghållanden

Solstudier har tagits fram för visa på vilken omgivningspåverkan planförslaget medför. Solstudierna visar att det främst är Eugeniuavägen och delar av NKS som blir skuggad. De planerade bostäderna söder om planområdet berörs marginellt.

Tidplan

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Samråd | 14 januari 25 februari 2014 |
| Utställning | Kv. 3 2014 |
| Godkännande SBN | Kv. 4 2014 |
| Antagande | Kv. 4 2014 |

Genomförande

Utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark kan enligt idag kända uppgifter påbörjas tidigast 2017-05-01 på grund av pågående byggnadsarbeten som avser intunnling av E4/E20. Byggstart för kvarteret planeras till tredje kvartalet 2017.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren.
- Lantmäterimyndigheten i Stockholm ansvarar för regleringen av kommungränsen.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontoret ansvarar för drift- och underhåll av allmän platsmark.
- Byggherren ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman och ansvara för utbyggnad av allmänna platser inom planområdet. Allmän plats omfattar gatumark och parkmark.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas innan detaljplanen antas för att planen ska kunna genomföras.

En principöverenskommelse gällande justering av kommungränsen har tecknats mellan Stockholms stad och Solna stad.

Avtal om fastighetsreglering mellan Stockholms stad (del av Vasastaden 1:45) och Stockholm Läns Landsting (Haga 4:18) måste upprättas för att planen ska kunna genomföras.

Planavtal har tecknats mellan stadsbyggnadskontoret och byggherren för att reglera kostnader för framtagande av detaljplan.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 2009-02013 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Vasastaden 1:45 (Stockholms stad) samt del av fastigheten Solna Haga 4:18 (Stockholms läns Landsting). Planområdet uppgår till ca 3500 kvm. Fastighetsreglering och kommungränsjustering måste genomföras för att kunna genomföra detaljplanen. Blivande kvartersmark kommer att överlätas till byggherren genom avstyckning.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan användningar inom kvartersmark och allmän plats. Planområdet utgörs av kvartersmark för Life Science verksamhet samt allmän platsmark i form av gatumark och parkmark.

Fastighetsreglering/Kommungränsjustering

Kvartersstrukturen i Hagastaden medför att kommungränsen mellan Stockholm och Solna behöver justeras inom delar av området. Kommungränsen inom planområdet kommer att regleras så att den är obruten i höjdlid, d.v.s. kommungränsen är densamma ovan och under mark. Kommungränsjusteringen görs genom fastighetsreglering mellan Vasastaden 1:45 och Haga 4:18 när detaljplanen vunnit laga kraft. Som en konsekvens av den fastighetsregleringen flyttas kommungränsen.

Avstyckning

I samband med genomförandet av detaljplanen kan en eller flera nya fastigheter för kvartersmarken bildas genom avstyckning. Detaljplanen medger även att tredimensionella fastigheter kan bildas. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för ett underjordsgarage som kommer att anläggas under kvartersmark och allmän platsmark inom planområdet samt under intilliggande fastighet, kvarteret Patienten, som efter kommungränsjustering kommer att vara beläget i Solna stad. Gemensamhetsanläggningen för garaget kommer därmed att sträcka sig över kommungränsen mellan Stockholm och Solna. Den nybildade fastigheten inom planområdet (kv. Princeton) kommer tillsammans med den inom Solna nybildade fastigheten (kv. Patienten) delta i den nyinrättade gemensamhetsanläggningen.

Hagastaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning.

En gemensamhetsanläggning ska bildas för sopsugsanläggningen enligt anläggningslagen i vilken den nybildade fastigheten ska ha en andel (preliminärt andelstal tills dess slutligt anläggningsbeslut meddelas).

Inrättande av gemensamhetsanläggningar prövas efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäteriet.

Ledningsrätter

Rättigheter för vissa servisledningarna kan komma att säkerställas genom servitut.

Servitut

Efter ovanstående fastighetsreglering kommer en mindre del av vägtunneln in på den mark som tillhör fastigheten Haga 4:18. Rätten till den del av tunneln som berör Haga 4:18 föreslås regleras genom ett inskrivet avtalsservitut mellan

fastighetsägarna.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar framtagande av planhandlingar, erforderliga utredningar som krävs som underlag för detaljplanen i enlighet med upprättat planavtal samt för samtliga investeringar inom kvartersmarken.

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av allmän plats inom planområdet.

Vatten och avlopp

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt finns upprättad och anslutning kan ske. Anläggningsavgiften täcker kostnaden för vatten och spillvatten fram till förbindelsepunkt. Till detta tillkommer kostnaden för den egna servisledningen mellan förbindelsepunkt och byggnad.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av gata och park på allmän plats. Byggherrarna ansvarar för anslutningar till den allmänna gatan.

El och tele m.m.

Kostnaden för el och tele m.m. debiteras enligt gällande taxa av respektive ledningsägare.

Tekniska frågor

Permanent teknisk försörjning kommer att ansluta till befintliga ledningar i Norra Stationsgatan. På grund av utbyggnad av Värtabanan och Norra Stationsgaraget inom Hagastaden (Dp 2009-02013) är det enligt idag kända uppgifter möjligt att anlägga dessa ledningar tidigast år 2022. Kvarteret kommer i ett första skede att försörjas genom temporära lösningar.

Vatten och avlopp

Ett nytt vatten- och spillvattenledningssystem kommer att byggas ut inom Hagastaden. Förbindelsepunkt kommer att upprättas vid fastighetsgräns. Byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet.

Om sprinkleranläggning ska utföras inom fastigheten får denna inte anslutas på vattenledning då den utgör högtrycksledning. En separat mellanliggande anläggning måste utföras vilken bekostas av byggherren.

Dagvatten

En stor del av planområdet består av hårdgjorda ytor. Vid genomförande av detaljplanen kommer ett kommunalt dagvattensystem att byggas ut för att ta hand om överskottsvatten från gatemark. Dagvatten inom kvartersmark ska så långt det är tekniskt möjligt infiltreras inom den egna fastigheten. Innan anslutning till kommunalt nät ska fördröjning av dagvatten ske inom



kvartersmarken. Är det enligt stadens eller Stockholm Vatten AB:s bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera och fördröja dagvattnet, får överskottsvattnet efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från fastigheten.

El/Tele/Fiberoptiska ledningar

Nya el-, tele-, och fiberoptiska ledningar kommer att byggas ut i Hagastaden och ansluta till befintliga ledningar i Norra Stationsgatan respektive Solnavägen. Den tillkommande byggnaden ska anslutas till det nya nät som byggs ut.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det fjärrvärme- och fjärrkylanät som kommer att byggas ut i Hagastaden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft.