

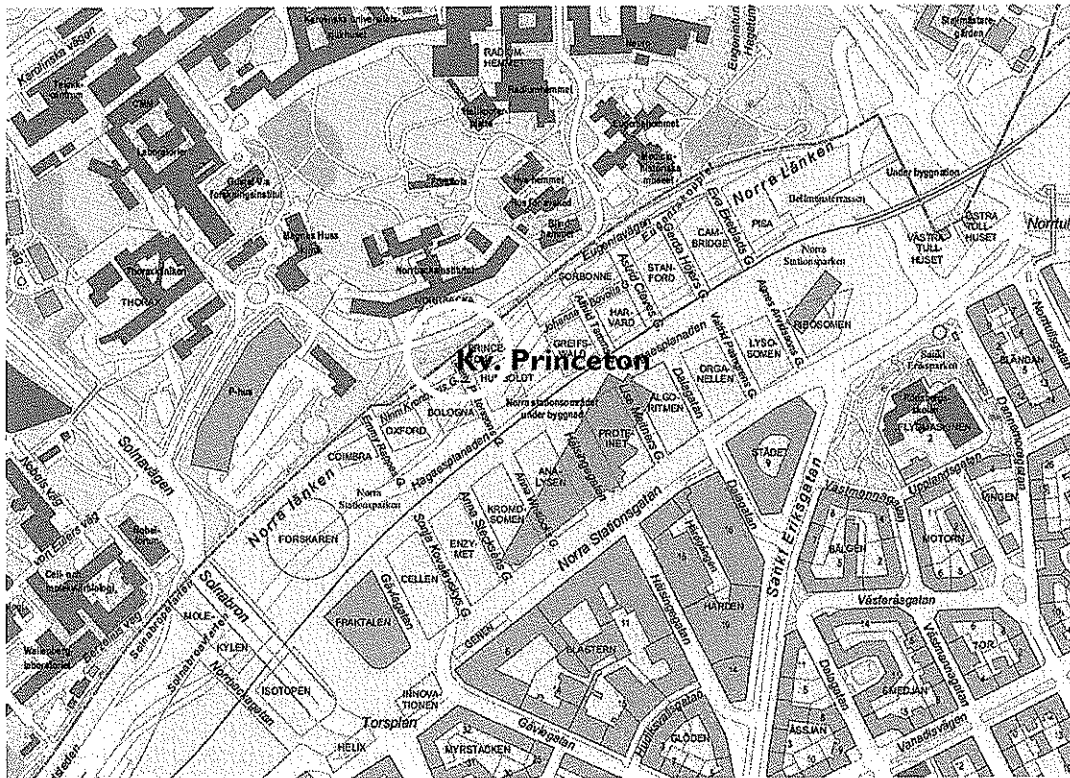


STADSBYGGNADSKONTORET  
 PLANAVDELNINGEN  
 Linda Scherдин  
 Tfn 08-508 27 322

DNR 2012-01544  
 2014-09-23  
 1(266)

## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Vasastaden 1:45 (kv. Princeton) i stadsdelen Vasastaden (Hagastaden), Dp 2012-01544





## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

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

Planen syftar även till att justera byggrätten i gällande plan så att ändamålsenligt och attraktivt 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, byggnadens användning, volym, höjd samt trafikföring och angöring. Planen inrymmer underbyggnadsrätt för garage samt tunnlar. Med hänsyn till de långa tiderna för byggstart görs detaljplanen, liksom tidigare detaljplaner inom området, flexibel. En gestaltningsbilaga har upprättats som underlag för bygglovgivning. För genomförandet krävs samordning med Solna stad då garageanläggningen kommer utföras gemensamt i båda kommunerna och säkerställas genom en gemensamhetsanläggning.

### 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 kvartersstrukturen.

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

### Tidplan

Samråd	14 januari – 25 februari 2014
Granskning	1– 29 oktober 2014
Godkännande SBN	Kvartal 4 2014
Antagande KF	Kvartal 1 2015



## Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Bakgrund.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Stads- och landskapsbild.....	8
Natur och rekreation .....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Hydrologiska förhållanden.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	9
Gator och trafik.....	9
Störningar och risker .....	10
<b>Planförslag .....</b>	<b>11</b>
Ny bebyggelse.....	11
Användning.....	14
Tunnel.....	15
Park .....	16
Gator och trafik.....	16
Skydd .....	18
Teknisk försörjning.....	18
Utrymning från trafikunnel.....	19
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>19</b>
Behovsbedömning.....	19
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	20
Stadsbild .....	20
Störningar och risker .....	20
Grundläggning.....	21
Ljusförhållanden .....	22
<b>Tidplan .....</b>	<b>22</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>22</b>
Organisatoriska frågor.....	22
Verkan på befintliga detalplaner .....	23
Fastighetsrättsliga frågor .....	23
Ekonomiska frågor.....	24
Tekniska frågor.....	25
Bygglovshantering .....	25
Genomförandetid .....	26



## 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)
- *Gestaltningstilaga* (Semrén+Månsson, 2014-09-11)
- *Solstudier* (Semrén+Månsson, 2014-08-29)

Andra 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). Inför inrättandet av en upphöjd helikopterflygplats för Nya Karolinska Solna (NKS) har en riskanalys tagits fram, *NKS Riskanalys helikopterplatta* (Ramböll 2011) vilken även utgör underlag för denna detaljplan.

#### 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 2010. 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 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).

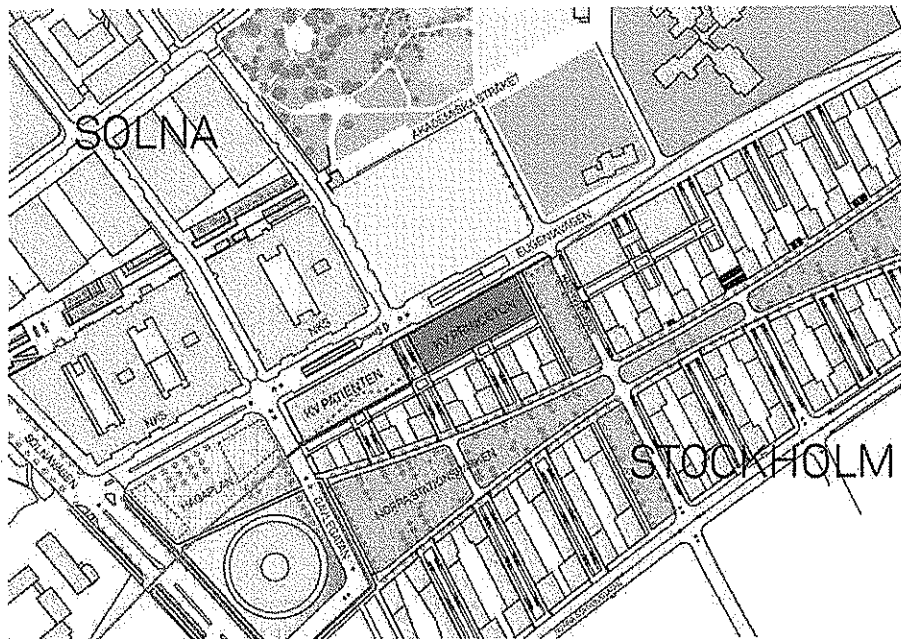


Bild med befintlig (blå) och ny kommungräns (röd).

### 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 föreslagna kvarterstrukturen.

Planen syftar även till att justera byggrätten så att ändamålsenligt och attraktivt kvarter för Life Science kan skapas. Ambitionen är att utföra ett väl utformat tillägg till platsen som har förutsättningar att utvecklas positivt. Byggnaden ska ha hög arkitektonisk klass för att rymma ett attraktivt centrum för Life Science inom Hagastaden. Byggnaden inrymmer ytor för kontor, vård, laborierverksamhet, utbildning och forskning. Bottenvåningen ska vara öppen och transparent, inrymma handel, butiker med ett brett utbud av service för att bidra till ett levande stadsliv.

Planen möjliggör en ny dragning av kommungräns mellan Stockholm och Solna, reglerar det nya kvarterets användning, volym, utformning samt trafikföring och angöring. Planen bekräftar även gällande plans underbyggnadsrätt för vägtunnel.

Gällande detaljplaner har genomförandetid kvar. I Solna till år 2024 och i Stockholm till år 2021. Motivet för att nya detaljplaner görs innan genomförandetiden har upphört är att kommungränsen mellan Solna stad och Stockholms stad behöver justeras för att möjliggöra uppförande av den planerade bebyggelsen samt passa den i detaljplanerna föreslagna kvarterstrukturen. Åtkomsten till marken för ett genomförande ligger flera år fram i tiden (tidigast 2016). Men hänsyn till de långa tiderna för ett genomförande bör detaljplanerna, liksom tidigare detaljplaner inom området, göras flexibla.



En gestaltningsbilaga har upprättas som underlag för bygglovgivning. För genomförandet krävs samordning med Solna stad då parkeringsgaraget kommer utföras gemensamt i båda kommunerna och säkerställas genom en gemensamhetsanläggning.

### **Plandata**

#### **Planområde**

Planen omfattar två delområden. Den östra delen omfattar det nya kvarteret och den västra delen omfattar del av Ninni Kronbergs Gata och en liten remsa av Gävlegatan. 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 Gävlegatan. Det östra planområdets area är ca 3 500 kvm och det västra området ca 510 kvm.

#### **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 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 där högsta totalhöjd angavs till +71,5 meter över nollplanet (RH00). Avsikten med 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 högsta byggnadshöjd om +59 meter över nollplanet (RH00).

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 planerade bebyggelsen samt passa den i detaljplanerna föreslagna kvartersstrukturen.

## 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). Plansamrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden 2014-06-12 (§21).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i huvudsak godkänna redovisningen av samrådet men instämde inte med stadsbyggnadskontorets förslag att gå vidare med förslaget "Box" till granskning utan ansåg att förslaget "Band" är det gestaltningsmässigt bästa förslaget, varför detta är det alternativ som ska utredas vidare till granskning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att gå vidare till granskning med gestaltningsalternativet "Band". Stadsbyggnadsnämnden framhöll även att det är viktigt att byggnadens alla sidor är övervägande öppna och såväl innehållsmässigt som gestaltningsmässigt bidrar till ett levande stadsliv.

Inför granskningen har planförslaget bearbetats efter stadsbyggnadsnämndens beslut och det är gestaltningsförslaget "Band" som utgör underlag för det slutliga planförslaget.

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

## Markanvisning

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



### Riksintressen

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal riksintressen. Planområdet ligger inom Stockholms innerstad med Djurgården som är riksintresse för kulturmiljövården. I beskrivning av riksintresset lyfts bland annat fram stadens avläsbara årsringar och stenstadens 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.

Området är idag ett gränsland mellan Stockholm och Solna och en pågående byggarbetsplats. Befintliga spår 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 för intunnningen av E4/E20 och Värtabanan. Söder om planområdet planeras den nya parken Norra Stationsparken som ska utgöra den stora sammanhållande parken 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. 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 torrskorpekaraktär. Torrskorpelekan 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 motsvara 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**

##### **Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten kan komma att ändras.

##### **Dagvatten**

Idag avleds dagvatten från Norra länken, Eugeniattunneln och delar av Uppsalavägen till Eugeniama gasinet 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. Vägdagvatten från den pågående utbyggnaden av Norra länken kommer att tas om hand i Eugeniama gasinet.

##### **Offentlig och kommersiell service**

I det första kvarteret av Hagastadens utbyggnad finns matvaruhandel, service och kontor. I de kommande bostadskvarteren 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 gatustruktur 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 tillgänglighetskraven 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 från helikoptertrafik till och från Karolinska sjukhusområdet. Planområdet ligger inom hindersbegränsning ca +80-90 meter (över nollplanet) från inflygningen till Bromma flygplats.

#### Risker

Norr om planområdet pågår just nu uppförandet av NKS och på taket på det nya sjukhuset kommer en helikopterflygplats att uppföras. Transportstyrelsen har beviljat tillstånd för att inrätta NKS helikopterflygplats som flygplats med upp till 3 000 flygrörelser per år. I detaljplanen för NKS och inför inrättandet av ny helikopterflygplats på NKS har riskanalyser tagits fram. Risken för ett haveri eller brand på helikopterplattan är extremt liten, likaså att helikoptern glider av helikopterplattan. Bedömningen är att det är möjligt att uppföra helikopterplattan på taket under förutsättning av riskreducerande åtgärder tas. Alla åtgärder som förslås handlar om drift, daglig tillsyn, haverilarm, rätt dimensionering av plattan, utbildning, släckutrustning, att plattan är inhägnad och olika säkerhetsinstruktioner.

Karolinska Universitetssjukhuset har lämnat in en ansökan om frivilligt tillstånd för utökning av helikopterverksamheten till länsstyrelsen. Ansökan omfattar 4 500 flygrörelser för ambulans- och räddningsflyg fördelat på den nya helikopterplattan på taket samt befintlig helikopterplatta längre österut på Karolinskas område. Antalet flygrörelser har ökat de senaste åren och kommer enligt ansökan troligen att öka än mer framöver till följd av befolkningstillväxt och Karolinskas specialisering mot traumasjukvård. År 2010 genomfördes 2 352 flygrörelser och det planerade verksamheten planeras till högst 4 500 flygrörelser per år. I genomsnitt motsvarar det cirka 12 flygrörelser per dygn

varav ca 2-3 nattetid. Det pågående ärendet hos länsstyrelsen utgör underlag för samråd med myndigheter inför ansökan om tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken för flygplats vid Karolinska Universitetssjukhuset i Solna. Något beslut eller tillstånd avseende ändringen av omfattning har inte tagits.

#### 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. 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) möjliggör en intunnling av vägar och järnväg samt byggnation på delar av tunnelarna, med krav på att särskilda explosionsbalkar används för byggnaderna vilket också varit en förutsättning i detta planarbete.

Transporter med farligt gods till och från verksamheter inom Karolinska går via Solnavägen och Karolinskavägen. Solnavägen ligger drygt 200 meter från planområdet.

## Planförslag

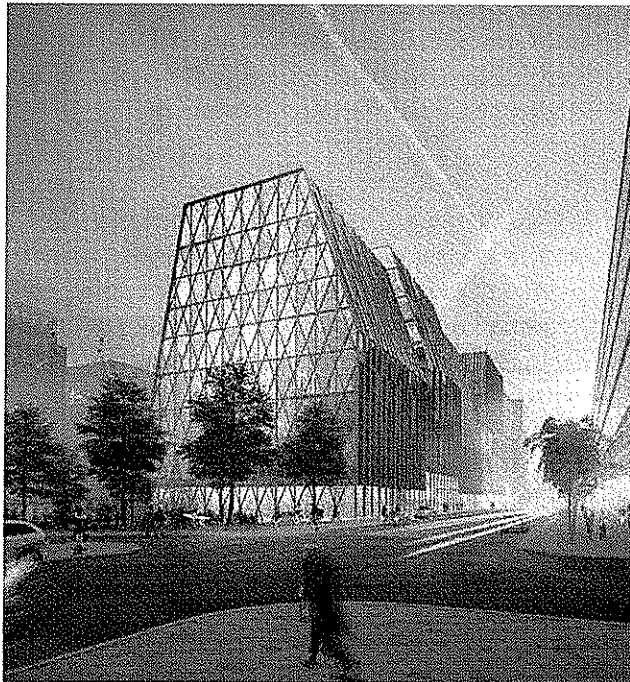
### Ny bebyggelse

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 yta.

Den sedan tidigare reglerade högsta totalhöjden kvarstår för del av det nya kvarteret i den nya detaljplanen, med maximal totalhöjd om +71,5 meter över nollplanet. För övriga delar sänks den maximala totalhöjden till +67 och +68,5 Betty Petterssons Gata, som tidigare löpte genom kvarteret, utgår och kvarteret slås ihop till en volym. Användningsbestämmelserna utökas att även inrymma vårdverksamhet.

### Gestaltungsprinciper

En gestaltungsbilaga har tagits fram vilken beskriver huvudprinciperna för gestaltningen (*Gestaltungsbilaga, Semrén+Månsson, 2014-09-11*). På plankartan införs en planbestämmelse om att byggnaden i huvudsak ska utformas enligt principsektioner på plankarta, med stöd av gestaltungsbilaga och planbeskrivningen.

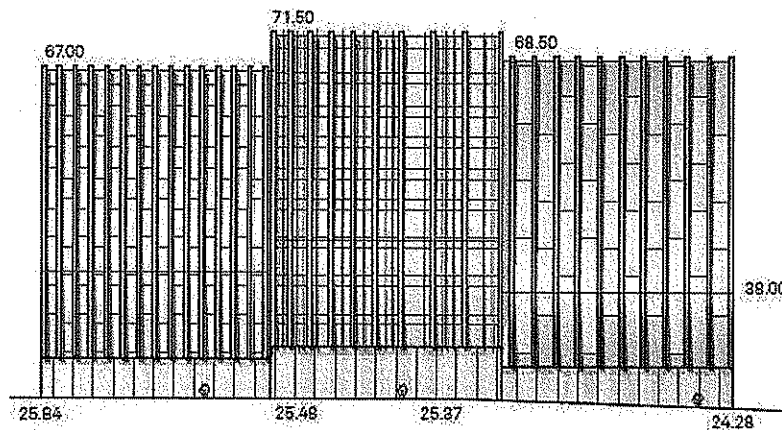


*Bild över planförslaget, från Eugeniavägen mot väster.*



*Bild över kv. Patienten i Solna, sett från Eugeniavägen framför NKS mot öster.*

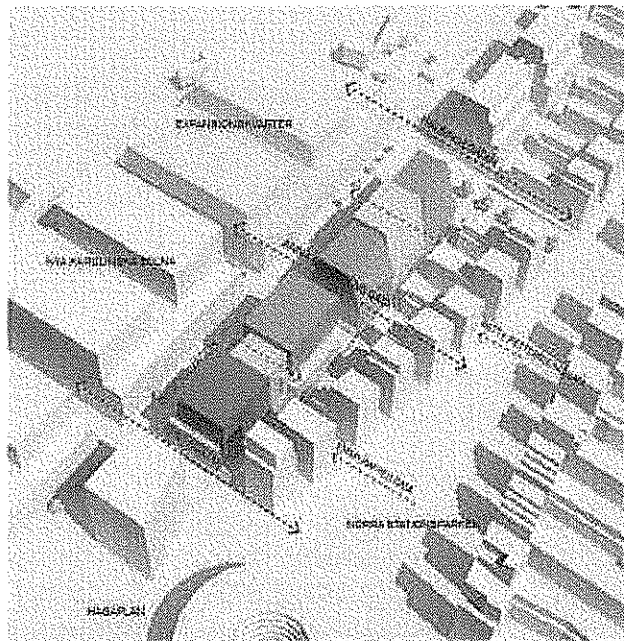
Kv. Princetons gestaltningskoncept bygger på tre volymer med varierande höjd och fasader likt vertikala band vars inbördes förskjutning delar in bygganden i tre huvudsektioner. Volymerna bearbetas med en sänkt takfotshöjd med knäckta fasader vilket bidrar till att visuellt skapa en takfot längre ner i gaturummet. De tre byggnadsvolymernas varierande knäckningar och bandliknande karaktär kopplar samman kvarteret visuellt. Takfotshöjden relaterar till den omgivande bebyggelsens olika höjder. Mot Eugeniavägen regleras den maximala totalhöjden (takfotshöjden) till +53 och mot Ninni Kronbergs Gata +48. Fasadens knäckpunkt varierar längs med de tre huvudsektionerna inom ramen för den högsta angivna totalhöjden.



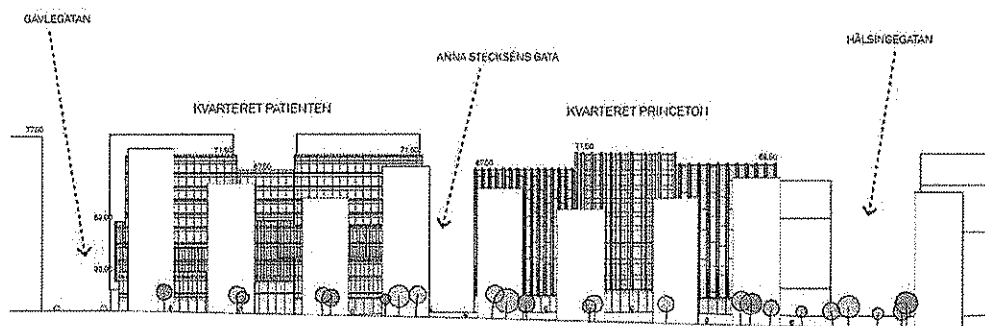
För varje sektion förändras formen på huset vilket skapar en variation i fasadutformningen längs med de parallella gatorna Eugeniavägen och Ninni Kronbergs Gata. Inom ramen för gestaltningsprincipen finns möjlighet till olika grader transparens, variation av täthet, materialitet och textur. Byggnaden får

en stark identitet och ett varierat uttryck då man rör sig längs med gatorna. Variationen är helt avgörande för gestaltningen och för att kunna hantera en så pass omfattande volym.

Gävlegatan, Anna Steckséns Gata och Hälsingegatan binder samman de två kvarteren med kvartersstaden i Stockholm och med Karolinskaområdet i Solna. Byggnaderna bildar tillsammans en skärm mot Eugeniavägens trafik och möjliggör passage genom byggnaderna dagtid i förlängningen av Emmy Rappes Gata och Betty Petterssons Gata.



Kv. Princeton och kv. Patienten (i Solna) bildar tillsammans en successiv övergång mellan institutionerna för vård och forskning (NKS) i Solna och bostadskvarteren i Stockholm. Kvarterens utformas olika men gestaltningen grundar sig på en gemensam principsektion. De båda kvarteren ges likvärdiga volymer vilket skapar ett sammanhang samtidigt som de ges ett varierat uttryck i stadsrummet. Byggnadens alla sidor är framsidor och ska behandlas som sådana.



*Längdelevationen visar områdets varierade skala. Från Stockholms planerade bostadskvarter, till Life Science kvarteren och i bakgrunden visas NKS i Solna som blir den högsta volymen i området.*



### **Bottenvåning**

Bottenvåningen utformas med ett kontinuerligt fasadliv utan indrag mot gångbana. Gatuplanets fasadliv är genomgående öppen och genomskiktlig och innehåller publika utrymmen och möjlighet till tvärgående passage dagtid. Butiker och entrésituationer anpassas till gatans olika höjder. De många entrésituationerna bidrar till en levande gatumiljö i området. Bottenvåningarna ska vara välkomnande och rikta sig utåt, de ska vara övervägande öppna och transparenta. Placeringarna av entréerna studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Garage**

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. Under Ninni Kronbergs Gata möjliggörs även för underbyggnad av parkeringsgarage som en utökning av parkeringsgaraget under kv. Patienten i Solna. Infart till det gemensamma garaget sker via kv. Patientens östra fasad, mot Anna Steckséns Gata.

### **Hisstopp**

Utöver angiven totalhöjd får hisstopp anordnas på tak dock ej närmare fasad än 2 meter. Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven totalhöjd.

### **Användning**

Planen möjliggör en flexibel användning inom ramen för ett Life Science center. På plankartan anges kontor, vård, laborieverksamhet, utbildning och forskning, KDJ1S1. Centrumanvändning i bottenvåning, C1 och handel ska finnas i bottenvåning mot Eugeniavägen och Hälsingegatan, H1. Parkering får anordnas under mark (P). Nedan följer en utförlig beskrivning av innebörden av Life Science och de olika verksamheterna vilka avses inrymmas 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. Nedan ges en ungefärlig fördelning mellan de olika verksamheterna.

#### **Kontor (K)**

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

#### **Vård och laborieverksamhet (D, J1)**

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 både för forskning och vård, inryms mot fasad i gatuplan. Vården har, liksom forskningen, behov av reservkraft och UPS (avbrottsfri kraftförsörjning).

#### *Utbildning och forskning (SI)*

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.

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

#### *Centrumverksamhet och handel (CI,HI)*

Bottenvåningen inom den nya byggnaden ska vara välkomnande och rikta sig utåt och ska vara övervägande öppen och transparent. Det är viktigt att entréernas placering noga studeras och gestaltas för att bidra till skapandet av levande och orienterbara bottenvåningar. 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. Planen anger centrumanvändning i bottenvåningen samt att handel ska finnas i bottenvåningen mot Eugeniavägen och Hälsingegatan.

#### *Parkering (P)*

Parkering får anordnas under mark. Gräns mellan kvartersmark och allmänplats illustreras med principsektioner på plankartan.

#### **Tunnel**

I den nya planen bekräftas den sedan tidigare planlagda tunnelrätten för vägtunnel. Gränsen flyttas i den nya planen något söderut, i enlighet med tunnelns 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. Höjder för tunnelöverkant och tunnelunderkant regleras på plankartan.

### **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 kvarterstaden 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 den första detaljplanen (Dp 2009-02013) 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 vården 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 vården. I alternativet med övervägande kontor beräknas biltrafikstringen 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. 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). De planerade parkeringsgaragen under respektive kvarter (kv. Patienten och kv. Princeton) kommer vara sammanbyggda med gemensam infart och utgöra en gemensamhetsanläggning sker resonemanget kring parkeringstal gemensamt för både kvarteren.

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 planrådets centrala läge i Stockholm motiverar ett lågt parkeringstal. Behovet beräknas därmed till ca 260 bilplatser vid blandad verksamhet inom båda kvarteren och ca 350 bilplatser om det till övervägande del blir kontor. I utredningen föreslås följande p-tal fördelat på innehåll:

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

Stockholms stad arbetar just nu med att ta fram en parkeringsstrategi för Hagastaden. Ett antal faktorer såsom budgetbeslut om att staden ska jobba med gröna parkeringstal, Hagastaden goda planerade kollektivtrafikförsörjning, antagandet av framkomlighetsstrategin och parkeringsplanen har delvis förändrat planeringsförutsättningarna för Hagastaden. Strategin är inte klar men kan komma att innebära att ytterligare sänkningar av p-talet.

Trafikkontoret i Stockholm föreslår för denna detaljplan att p-talet för kontor ska sänkas för Stockholms del, till ett p-tal motsvarande:

- 5,0 bilplatser/1000 kvm BTA kontor.

Med detta lägre parkeringstal för kontor ges ett beräknat totalt parkeringsbehov på ca 250 bilplatser för kontor och ca 220 vid blandad verksamhet.

Antal platser i garage klaras både med det högre och lägre parkeringstalet. Angöring till parkeringsgarage kommer ske från Anna Steckséns Gata och samordnas med kv. Patienten i Solna. Infarten till garaget sker via kv. Patienten. På plankartan anges att parkering får anordnas under mark (P).

Då det planerade kvarteret ligger i kommungränsen med omkringliggande gator i olika kommuner krävs en samplanering mellan kommunerna gällande trafik- och angöringsfrågor.

### Cykelparkering

Cykelparkering har utretts gemensamt för båda kvarteren. 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 (inom byggnaden i entréplan och/eller i garageplan) och antal platser kommer utredas vidare och redovisas i samband med bygglov.

#### **Gator**

Delar av Anna Steckséns Gata, Hälsingegatan och Ninni Kronbergs Gata ingår i planområdet. Ninni Kronbergs Gata söder om det nya kvarteret ligger inte inom planområdet men är direkt berörd då kvarteret 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 på allmän gata. Strävan är att dessa ska placeras inom 10 meter från entré.

#### **Skydd**

En skyddsbestämmelse med avseende på tunnlarna införs på plankartan ”Byggnader ska tåla uppkomna vibrationer vid explosion i tunnel av motsvarande 2 ton trotyl”. Bestämmelse avseende att schakt, sprängning och pålning inte får påverka tunnlarna införs även på plankartan.

#### **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 kvartersnät till sopsugsanläggningens huvudledning ska ske enligt de av staden upprättade anvisningarna och förutsättningarna.

#### **Räddningstjänst**

Kvarteren omgärdas av allmänna 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. Kvartersmarken inom planområdet är hårdjord vilket begränsar möjligheten till naturlig infiltration.

Planbestämmelse på plankartan reglerar att dagvatten från kvartersmark och gator i första hand ska fördröjas och infiltreras innan eventuellt överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar enligt VA-huvudmannens anvisningar.

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.

#### **Utrymning från trafikunnel**

Inom fastigheten ska en utrymningsväg från underliggande vägtunnel anordnas. Utrymningsvägen är idag anordnad med anslutning till tunneltak och kommer att tas i drift 2015-04-01 och ska därefter vara i full funktion utan avbrott under hela byggtiden liksom under hela fastighetens livslängd. I den slutliga utformningen kommer utrymningsvägen att ansluta till gatunivå som ligger ca 5,5 m ovan tunneltak.

### **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. I den nya detaljplanen kvarstår den högsta totalhöjden om +71,5 för del av byggnaden medan andra delar sänks till +67 och +68,5. Planförslaget innebär att del av Betty Pettersson Gata, som tidigare genomkorsade kvarteret (från Stockholms sida), utgår. Möjlighet att passera genom den nya byggnaden dagtid kommer fortsatt att finnas. Den tidigare föreskrivna trappningen av byggnadsvolymen ändras till en längsgående tredelning. För att säkra en anpassning till omgivande (som inte är uppförd ännu) regleras en högsta byggnadshöjd (takfotshöjd) mot Ninni Kronbergs Gata om +48 och mot Eugeniavägen +53. Kontoret bedömer att det är positivt att kommunerna, Stockholm och Solna, bebyggelsemässigt växer ihop och skapar en volymmässigt sammanhållen bebyggelse mellan NKS och de framtida bostadskvarteren söder om planområdet.

### **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 från helikoptertrafik**

Enligt tidigare framtagna utredning (Ramböll, 2009) av helikopterbuller förväntas maximala ljudnivåer bli högre än 90 dB(A) vid kv. Patienten. 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.

#### **Risker från helikoptertrafik**

Planområdet ligger utanför inflygningskorridoren för helikoptertrafiken till NKS och ca 100 meter från den närmsta planerade helikopterplattan. Risksituationen har utretts tidigare inom ramen för ny detaljplan för NKS och



inför inrättande av ny helikopterflygplats och bedömts som acceptabel. NKS inrymmer betydligt mer känslig verksamhet och ligger placerat avsevärt närmare de planerade helikopterplattorna och delvis inom inflygningskorridoren. Kontorets bedömning är att risknivån för det nya kvarteret är acceptabel utifrån tidigare framtagna riskutredningar.

Om antalet flygrörelser utökas kommer en förändrad risksituation hanteras inom ramen för den processen. Den finns inga nya beslut eller nytt framtaget material kring eventuella risker att ta hänsyn till. Detaljplanen utgår från de förutsättningar som gäller när planen tas fram.

#### 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 2009-02013) 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.

#### Grundläggning

Enligt framtaget geotekniskt PM bedöms den planerade byggnaden kunna grundläggas på tre olika typer av grundläggning där en del är grundläggning på överdäckningen av Norra Länken. I den östra delen kommer bergsprängning erfordras och byggnad föreslås grundläggas som platta på packad sprängbotten eller plintar till plansprängt berg. Efter bergschakt rekommenderas att sprängbotten packas och en grundläggningsbädd av krossmaterial läggs ut och packas. För delar där bergnivån ligger lägre föreslås borrade stålörspålar och/eller stålörspålar. Pålar ska borraras in minst 1 meter i friskt berg.

De rekommendationer som framförs i geotekniska PM är att de föreslagna grundläggningsmetodernas lämplighet bör verifieras då höjdsättning för byggnad som omkringliggande mark är utfört och lämpligt grundläggningsalternativ väljs. Efter schaktdjup för ledningsgravar bestämts kan schaktförutsättningar kontrolleras av geotekniker. Inför vibrationsalstrande arbeten bör riskanalys med avseende på vibrationer upprättas i god tid innan markarbetet påbörjas. Ledningsanslutningar till byggnader ska utföras flexibla då förekomst av lera finns där sättningar kan uppkomma vid fyllning ovan befintliga marknivåer. Radonmätning bör utföras från jordluften och direkt från



berg. Miljöundersökning av fyllningsmaterial bör utföras för att lokalisera eventuella föroreningar.

### Ljusförhållanden

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

## Tidplan

Samråd	14 januari 25 februari 2014
Granskning	1 - 29 oktober 2014
Godkännande SBN	Kv. 4 2014
Antagande KF	Kv. 1 2015

## Genomförande

Utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark kan enligt idag kända uppgifter påbörjas tidigast 2016-01-01 på grund av pågående byggnadsarbeten som avser intunnling av E4/E20. Byggstart för kvarteret planeras till första kvartalet 2016.

### 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

Staden är huvudman för allmän platsmark såsom gatumark och parkmark genom berörda förvaltningar.

#### 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 består av två delområden, där det västra området utgörs av gata med underbyggnadsrätt och uppgår till ca 510 kvm och det östra området utgörs av den nya byggnaden och uppgår till ca 3 500 kvm. Fastighetsreglering och kommungränsjustering måste genomföras för att kunna genomföra detaljplanen. Blivande kvartersmark kommer att överlåtas 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. Under Anna Steckséns Gata och Ninni Kronbergs Gata möjliggörs för underbyggnad av parkeringsgarage. För att visa var gränsen går mellan allmän plats och kvartersmark i höjddled under mark redovisas principsektioner på plankartan. Slutlig gräns i höjddled definieras i avtal.

#### **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 höjddled, 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 fastighetsregleringen flyttas kommungränsen.

#### **Avstyckning**

I samband med genomförandet av detaljplanen kan en eller flera nya fastigheter för kvartersmarken bildas genom avstyckning. Under del av kvartersmarken finns allmän plats för vägtunnel (T). Vid avstyckning av kvartersmarksfastighet/-er ska således utrymme för vägtunneln undantas vilket i sin tur förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov. Ett utrymme under Ninni Kronbergs Gata utgör kvartersmark avsett för garage. Utrymmet kan inte



ensamt utgöra en självständigt fungerande fastighet utan endast fungera tillsammans med angränsande fastighet/-er, men på grund av kommungränsen kan utrymmet inte överföras till dessa. Utrymmet är avsett att ingå i gemensamhetsanläggning, se nedan, vilket innebär att markåtkomsten och kopplingen till angränsande fastigheter tryggas fullt ut.

#### **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. Planförslaget möjliggör att garaget och gemensamhetsanläggningen omfattar även ett utrymme under Ninni Kronbergs Gata kvartersmark betecknat (P).

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 slutliga anläggningsbeslut meddelas).

Inrättande av gemensamhetsanläggningar prövas efter ansökan av fastighetsägare och beslutas av lantmäterimyndigheten, men förutsätts ske med överenskommelser som grund. Det är således angeläget att avtal om gemensamhetsanläggningen kan träffas.

#### **Ledningsrätter**

Rättigheter för vissa servisledningar kan komma att säkerställas genom servitut.

#### **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. Stockholm Vatten kan komma att tillämpa särtaxa för exploateringsområdet Hagastaden, där denna detaljplan ingår. 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 anslutning till den allmän gata.

#### 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 2021. 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.

#### Dagvatten

Hela planområdet består av hårdgjorda ytor. Vid genomförande av detaljplanen kommer ett kommunalt dagvattensystem att byggas ut för att ta hand om överskottsvatten från gatumark. 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.

#### Bygglovshantering

Samordning vid bygglovshantering mellan Stockholm stad och Solna stad krävs för garageanläggningen då denna ligger i båda kommunerna. För att underlätta en samordning ska fullständiga ritningar över hela garageanläggningen lämnas in till båda kommunerna i bygglovet. Respektive kommun medger bygglov för de delar som ingår i respektive kommun.



DNR 2012-01544  
SID 26 (26)

Då det planerade kvarteret ligger i kommungränsen med omkringliggande gator i olika kommuner krävs en samplanering mellan kommunerna gällande trafik- och angöringsfrågor.

**Genomförandetid**

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