

Handläggare
Karl-Johan Dufmats
08-508 263 10

Till
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Detaljplan för östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden. Svar på remiss av planförslag

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets svar på remiss till stadsbyggnadsnämnden, bilaga 2, som svar på förslag till ny detaljplan inom östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden, S-Dp 2016-17865.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Eleonor Eklind Forslin
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan nya bostäder och arbetsplatser skapas. Visionen för Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 10
Växel 08-508 276 00
karl-johan.dufmats@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Förslag till ny detaljplan för Norrtull ger förutsättningar för att uppfylla visionen genom tillskapandet av sju kvarter, sedan tidigare markanvisade till åtta olika byggherrar.

Detaljplaneområdet innehåller en högstadie- och gymnasieskolan för cirka 1 200 elever, cirka 600 lägenheter, varav 285 studentlägenheter och 90 vård- och omsorgsboendeplatser, cirka 54 000 kvadratmeter kontor, hotell och annan verksamhetsyta samt cirka 2,5 hektar ny allmän plats, en förskola på 5-6 avdelningar, en fullstor idrottshall delvis under mark samt en sjuospelarbollplan.

Den bärande idén i detaljplanen är att förskjuta vägtrafiken åt väster och därigenom skapa vistelsevärden kring de befintliga tullhusen i Norrtull och höja värdena av Nationalstadsparken genom att de nya byggnaderna avskärmar parken från bullret.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2020-05-05.

År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området, antogs av kommunfullmäktige i mars 2010. I samband med detta godkändes genomförandebeslutet för hela projektet. I april 2011 vann den första detaljplanen laga kraft.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav ca 14 000 i Stockholms stad.

Östra Hagastaden domineras idag av en trafikinfrastruktur som utgör anslutningen till E4/E20 norrut och infarten till Stockholms norra delar samt etableringsytor och verksamhetsytor för den pågående utbyggnaden av Hagastaden I detta område återfinns även symbolen för stadens norra tullgräns genom tullhusen som stått på platsen sedan år 1733.



Illustrationsplan med kvartersnumrering

Stockholm och Solna tog fram två parallella programförslag för östra (Stockholm) respektive norra (Solna) Hagastaden som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 13 oktober 2016, § 14. Huvudstrukturen från programmet med en flytt av Uppsalavägen väster ut och en tydligare platsbildning kring tullhusen kvarstår. Efter programmets godkännande har kvartersstrukturen justerats för att inarbeta en föreslagen skoletablering i kvarter 14.

Föreslagen detaljplan har även en justering av byggrätten inom kvarter Pisa (25) i vilken stadsbyggnadskontoret föreslår ett x-område för att koppla gatan mellan i programmet föreslagna byggrätter i norra Hagastaden (Solna) med Bellmansterrassen och en föreslagen trappkoppling mellan terrassen och Norra Stationsparken.

Exploateringsnämnden har inom detaljplaneområdet tidigare markanvisat enligt följande:

- Kvarter 11 och 12 till HSB Bostad AB (ExplN 2017-12-07).
- Kvarter 13 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och AB Svenska Bostäder (ExplN 2018-03-08).
- Kvarter 14 till Skolfastigheter i Stockholm AB (ExplN 2018-03-08)
- Kvarter 15 till Atrium Ljungberg (ExplN 2018-06-14, Regionfullmäktige 2019-02-12)
- Kvarter 16 till NCC Property Development (ExplN 2019-03-07, Region Stockholms fastighets- och servicenämnd 2019-05-15)
- Kvarter Ribosomen till Fastighets AB Stenhöga Ettan (ExplN 2019-02-14)

Atrium Ljungberg, Fastighets AB Stenhöga Ettan (Humlegården), HSB Bostad AB och NCC Property Development AB ska förvärva marken efter fastighetsbildning. Marken upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt Skolfastigheter i Stockholm AB.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2018, programmet för östra Hagastaden godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016-10-13.

Exploateringsnämnden godkände 2016-12-15 överenskommelser med Solna kommun och Stockholms läns landsting avseende kommungränsjustering mellan Solna kommun och Stockholms kommun inom Hagastaden.

Kommunfullmäktige godkände 2017-04-03 överenskommelse med Solna kommun avseende kommungränsjustering mellan Solna kommun och Stockholms kommun inom Hagastaden.

Kontorets synpunkter på planförslaget

Exploateringskontoret anser att detaljplanens område bör utvidgas till att omfatta en större del av kvarter Pisa som angränsar mot Eugeniavägen, framförallt den del som omfattas av bestämmelsen B1E i detaljplan S-Dp 2009-02013, del 2. Användningsbestämmelse för denna del av kvarteret bör justeras så att den överensstämmer med resterande delar av kvarteret.

För del av kvarter Pisa anger detaljplanen bestämmelsen x. Detta kan eventuellt försvåra nyttjandet av denna del av byggrätten och därför behöver kommande byggaktör utreda om och hur bestämmelsen x är möjlig att förena med förutsättningarna för lastnerföring från kvarteret utifrån de restriktioner som finns i och med tunnarna under kvarteren.

Mellan Trafikverket och Stockholms stad genom exploateringsnämnden respektive trafiknämnden har ingåtts avtal, E2020-00078 respektive T2020-0001, om väg- och järnvägstunnlarna under Hagastaden, i vilket framgår att Trafikverket accepterar att staden kan utreda en annan placering av avluftstornet i kvarter Pisa och skall-kravet om tornet inom kvartersbyggrätten behöver därför också justeras. Skulle en alternativ placering inte fungera är byggrätten för avluftstornet ändå säkerställd i avtal och genom officialservitut.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringen av östra Hagastaden genomförs inom projektets tidigare beslutade budgetramar i genomförandebeslutet. För östra Hagastaden finns även en överenskommelse med Solna kommun om ersättningar vid kommande kommungränsjustering.

Exploateringskontoret arbetar med ett reviderat genomförandebeslut för Hagastaden, tidplanen är att ärendet tas upp för behandling i nämnden under hösten i år (2020). I samband med det reviderade beslutet kommer de ekonomiska konsekvenserna redogöras för mer ingående.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Av de cirka 3 000 lägenheter som staden bedömt kan produceras i Hagastaden återfinns cirka 220 bostadsrättslägenheter, cirka 285

studentlägenheter och 90 vård- och omsorgsbostäder inom planförslaget. Sammanlagt cirka 550 lägenheter.

Lokaler

Planförslaget innehåller sammanlagt cirka 35 000 kvadratmeter kontorslokaler fördelade på två kvarter, cirka 330 hotellrum och en skola för cirka 1 200 elever.

Stadens ambitioner om levande bottenvåningar uttrycks i detaljplanen dels genom möjligheterna till affärslokaler i samtliga bottenvåningar dels genom krav på publika lokaler mot de större stråken. I planförslaget ingår även krav på kvarter 15 och 16 att förbereda entrévåningen mot Uppsalavägen för framtida publika lokaler. Exploateringskontoret projekterar i ett första skede för en gatutformning utan gångbanor längsmed dessa delar av Uppsalavägen då luftförhållandena inte uppfyller miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet.

Miljökonsekvenser

Östra Hagastaden har bedömts vara ett projekt med betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har därför upprättats och samråds om i samband med detaljplanen. Viktiga fokusområden i MKB:n är Nationalstadsparken och Brunnsvikens vattenstatus för olika miljö kvalitetsnormer. Även luft, buller och kulturmiljö behandlas i MKB:n och i utredningsunderlaget till detaljplanen.

Energihushållning

Exploateringskontoret har i samtliga markanvisningsavtal ställt krav på att markanvisat bolag ska följa stadens hållbarhetskrav för byggande på stadens mark.

Tillgänglighet

Alla gator är tillgänglighetsanpassade med maximalt 5 % lutning. Nivåskillnader inom planområdet gör att trappor blir nödvändiga och tillgängligheten i gångnätet inom allmän plats inte kan uppfyllas överallt. Detta gäller främst mellan Bellmansterrassen och Norra Stationsparken, runt kvarter 11 och delvis runt de befintliga tullhusen, vid den så kallade Tullhusplatsen samt vid den nya så kallade Tullhusbrons östra brofäste. Där tillgängligheten inte uppfylls finns ett tillgänglighetsanpassat alternativ i närheten. Mellan Bellmansterrassen och Norra stationsparken blir en tillgänglighetsanpassad gångväg i stadsstrukturen en större omväg och på grund av de stora

nivåskillnaderna möjliggör planförslaget därför byggrätt intill trappförbindelsen som kan innehålla en hiss.

Tillgängligheten till bebyggelsen inom planområdet är god och möjlighet finns att anlägga parkeringsplatser för rörelsehindrade i entrénära lägen. Hagastadens policy är att denna funktion i första hand ska lösas inom den egna fastigheten. Tillgänglig av- och påstigning till den nya skolans entré samt parkering för rörelsehindrade till skola och idrott kommer dock att anordnas på gata, övriga delar av skolans parkeringsbehov löses inom intilliggande Roslagstullsskolans fastighet.

Påverkan på barn

Inom arbetet med östra Hagastaden har en integrerad barnkonsekvensanalys och socialt värdeskapande analys (IBKA/SVA) arbetats fram enligt stadens modell.

Den övergripande bedömningen är att detaljplanen för östra Hagastaden tillför många viktiga värden och innebär en betydande förbättring. Staden görs mer sammanhängande genom att sambanden mellan Stockholm, Solna, Hagaparken, Vasastaden och övriga Norrmalm stärks. Det sker bland annat genom ett förstärkt gång- och cykelvägnät och förändrad utformning av Sveavägen som ökar trafiksäkerheten och minskar gatans barriärverkan avsevärt.

Jämställdhet

Jämställdhetsperspektivet har analyserat och sammanfattats i PM. Utvecklingen av området bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser samt en aktivitetspark där jämställdhet varit ett särskilt planeringsfokus. Området är även försörjt med och förberett för kollektivtrafik. Staden har även valt att förbereda en anslutning till Trafikverkets icke-finansierade regionala cykelstråk mellan Kista och Norrtull samt utvecklar cykelstråken mellan KI/KS, KTH och Universitetet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektets tidplan redovisar utbyggnaden av Hagastaden fram till år 2030. För östra Hagastaden ligger fokus på att frigöra mark för utbyggnaden av skolan med tillhörande idrottslokaler för SISAB. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten/vintern år 2021. Mot bakgrund av detta planerar de markanvisade bolagen sina byggstarter till år 2022-26 beroende på när detaljplanen kan vinna laga kraft. En första inflyttning bedöms kunna ske år 2024-25.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med överenskommelse om exploatering med överlåtelse samt tomträttsupplåtelse när köpeavtal och tomträttsavtal ska träffas med byggherrarna, preliminärt kvartal 3 år 2021.

Risker och osäkerheter

Exploateringskontoret bedriver ett kontinuerligt riskarbete inom Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras.

Detaljplanerisker allmänt

Den föreslagna detaljplanen för östra Hagastaden påverkar flera riksintressen. Bland annat berörs Trafikverkets anläggningar, Stockholms stadsfront och nationalstadsparken.

Detaljplanehandlingarna redovisar hur riksintressena hanteras. Det finns dock alltid en risk för överklagan eller överprövning av detaljplanen när riksintressen berörs.

Det är vidare en utmaning att klara miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten inom planområdet. Exploateringskontoret gör bedömningen att frågan är hanterad inom detaljplanen, men risk finns att överprövande myndigheter gör en annan bedömning.

Detaljplanerisker kopplat till Trafikverkets anläggningar

Närheten till Trafikverkets anläggningar innebär att frågor så som skyddszon, framkomlighet och väghållarskap måste lösas i samråd med Trafikverket. Detaljplaneförslaget innebär att kvarter kommer anläggas ovan eller i nära anslutning till Trafikverkets Norra Länken-tunnlar. Exploateringskontoret bedömer att det är fullt möjligt att anlägga denna bebyggelse i anslutning till både berg- och betongtunnlar utan att det medför begränsningar i Norra Länkens användningsområde som transportled för farligt gods. Trafikverket har ännu inte accepterat kontorets bedömning.

I andra detaljplaneförslag inom staden med liknande frågeställningar kring Trafikverkets skyddszon, exempelvis Årstastråket etapp 3, Sjöstadshöjden, m.fl., har Trafikverket motsatt sig bebyggelse i närheten av deras anläggningar.

Sammanlagt berörs för närvarande cirka 15 500 bostäder av dessa diskussioner med Trafikverket.

Samordnings- och genomföranderisker

Hagastaden är ett stort stadsutvecklingsprojekt med en mängd samband och beroenden och det är många inblandade parter inom detaljplaneområdet. Förutom de båda kommunerna är Region Stockholm markägare inom området. Det krävs ett nära samarbete mellan de offentliga aktörerna för att kunna genomföra detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen är komplext och komplicerat med flera trafikomläggningar som följd. Förutom projekten inom planområdet kommer i nära anslutning till området flertalet exploateringsprojekt, både i Stockholm och i Solna, att pågå. Bygglogistiken kommer vara en stor utmaning och samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förslagets grundstruktur som kvarstår från programarbetet, med en förflyttning av trafiken väster ut och en önskan om att förbinda nationalstadsparken till staden på ett tydligare sätt, är en odelat positiv utveckling, framförallt i jämförelse med de provisorier som området utgörs av idag.

Platsen kring tullhusen kommer även att medföra möjligheten för Stockholmare att ta del av sin historia och återuppleva byggnadernas roll i kommunikationen mellan norra Storstockholm och Stockholms innerstad. Platsutformningens kopplingar till Stallmästaregården i Solna och relationen mellan stadens gräns och utvärdshuset kommer också att återknytas och tydliggöras. Vidare bidrar förslaget med efterlängtat kapacitetsökning på områdena skola, idrott och äldreomsorg samtidigt som Hagastadens utbyggnad ges en tilltalande avslutning mot öster.

Förslaget är i sin helhet en väl balanserad kompromiss mellan önskemål om mer utrymme för stadens invånare och plats för de många funktioner som kontoret och stadens övriga förvaltningar önskat av platsen, tillsammans med respekten för nationalstadsparken och fungerande ekonomisk genomförbarhet.

Slut

Bilagor

1. Förslag till detaljplan
2. Förslag till samrådssvar