



Handläggare: Urban Edvardson  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 27  
[urban.edvardson@gfk.stockholm.se](mailto:urban.edvardson@gfk.stockholm.se)

2001-05-17

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **INRIKTNINGSBESLUT**

### **Utbyggnad av Norra Stationsområdet m m.**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. GFN godkänner föreliggande förslag till avsiktsförklaring mellan staden och Jernhusen Fastigheter AB
2. GFN bemyndigar kontoret att ta i anspråk erforderliga medel för utredningar m m enligt avsiktsförklaringen
3. GFN bemyndigar kontoret att tillsammans med Jernhusen Fastigheter AB uppta förhandlingar med intressenter och andra berörda för en exploatering av Norra Stationsområdet
4. GFN beslutar att som svar på skrivelse från Karolinska Institutet angående "Utbyggnad av Norra Stationsområdet- en stadsdel med starka inslag av biovetenskaplig forskning och företagande" åberopa detta tjänsteutlåtande.
5. GFN bemyndigar kontoret att inleda diskussioner med Karolinska Institutet angående Stockholm Bio-Science.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

## SAMMANFATTNING

I ett förslag till avsiktsförklaring mellan staden och Jernhusen Fastigheter AB (f d Statens Järnvägar, Fastighetsdivisionen) avser parterna utreda förutsättningarna för en exploatering av Norra Stationsområdet inklusive överdäckning av Norra Länken invid stationsområdet. Området skulle kunna inrymma ca 450 000 – 550 000 m<sup>2</sup> för bostäder och arbetsplatser. Karolinska Institutet (KI) har en idé om ett Stockholm Bio-Science, innehållande bl a lokaler för forskning. Landstinget har för Karolinska Sjukhusets (KS) räkning aviserat ett intresse för mark i anslutning till KS.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Norra Stationsområdet har under en längre tid varit föremål för idéer om exploatering för bostäder och arbetsplatser. I början på 1990-talet anordnades bl a parallella arkitektuppdrag omfattande även en överdäckning av Norra Länken. Utvärderingen visade då att något alternativ med överdäckning inte var ekonomiskt möjligt. För ca ett år sedan beställde kontoret och Statens Järnvägar (numera Jernhusen Fastigheter AB) tillsammans en detaljplaneutredning för Norra Stationsområdet exklusive en överdäckning av Norra Länken. En intressentgrupp bestående av fyra byggföretag har på egen risk i samråd med stadsbyggnadskontoret och markägarna ( Jernhusen Fastigheter AB och staden) studerat möjligheterna att exploatera Norra Stationsområdet. Gruppens bedömning är att det är ekonomiskt intressant att däcka över Norra Länken i samband med en exploatering av Norra Stationsområdet.

En översiktlig bedömning ger vid handen att 450 000 – 550 000 m<sup>2</sup> skulle kunna inrymmas inom Norra Stationsområdet. Omfattningen är bl a beroende av hur stor del av Norra Länken som överdäckas.

Flygfoto över området biläggs, **bilaga 1**.

Staden och Jernhusen Fastigheter AB har också uppvaktats av Karolinska Institutet, som driver frågan om ett Stockholm Bio-Science på Norra Stationsområdet.

### Förslag till avsiktsförklaring mellan staden och Jernhusen Fastigheter AB

Mellan Statens Järnvägar och Stockholms kommun har träffats samarbetsavtal om gemensam utredning om förutsättningarna för exploatering av Norra Stationsområdet (daterat 1988-05-16 respektive 1988-06-06). Vidare föreligger en överenskommelse mellan SJ och staden om fortsatt arbete m m (1991-06-07 respektive 1991-06-12, 1991-09-02). Samarbetsavtal nr 2 avseende Norrtull m m träffades 1995-09-15 respektive 1995-09-26.

Statens Järnvägar har per 2001-01-01 till största delen bolagiserats. Jernhusen Fastigheter AB äger och förvaltar nu berörd mark.

Kontoret har med anledning av det nu uppkomna läget upprättat ett förslag till avsiktsförklaring mellan staden och Jernhusen Fastigheter AB.

Förslaget innebär att parterna gemensamt skall utreda förutsättningarna för en exploatering av Norra Stationsområdet inklusive viss överdäckning av Norra Länken. Parallellt härmed avses diskussioner föras med lämpliga intressenter för att utröna de marknadsmässiga förutsättningarna för en utbyggnad av området.

Markanvändningen förutsätts vara en blandning av bostäder, arbetsplatser, forskningslokaler, lokaler för kommunal service samt allmänna gator och platser m m.

Om utredningarna enligt avsiktsförklaringen, enligt parternas gemensamma uppfattning, visar att en exploatering är möjlig inom exploateringsområdet skall parterna uppta förhandlingar om fortsatt samarbete och upprätta erforderliga genomförande- och exploateringsavtal m m.

Vid dessa förhandlingar skall parterna reglera vilka exploateringskostnader som ska belasta projektet och hur dessa ska fördelas mellan parterna.

För förslagens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 2**.

#### **Stockholm Bio-Science – Skrivelse från Karolinska Institutet**

Karolinska Institutet har i skrivelse ”Utbyggnad av Norra Stationsområdet – en levande stadsdel med starka inslag av biovetenskaplig forskning och företagande” till borgarrådet Sten Nordin framfört att en överenskommelse mellan staden och Karolinska Institutet bör träffas i syfte att säkra gynnsamma utvecklingsvillkor för utbyggnad av forskning och företagande enligt konceptet ”Stockholm Bio- Science”.

Karolinska Institutet anser att Stockholm har mycket starka förutsättningar på forskningssidan för företagsutveckling och innovationer men en uppenbar brist på utrymme för forsknings- och utvecklingsverksamhet i närheten av universiteten hindrar utnyttjandet av potentialen.

Karolinska Institutet menar att närmare hälften av den potentiella byggnadsytan på Norra Stationsområdet skulle behövas för biovetenskaplig verksamhet.

För skrivelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 3**.

#### **Karolinska Sjukhuset (KS)**

Inom Karolinska Sjukhusområdet pågår en översyn av lokaler och verksamheter. Från landstingets sida har under hand framförts att det finns ett expansionsbehov för KS, varvid en framtida överdäckning av Norra Länken i anslutning till KS skulle kunna trygga framtida lokalbehov.

## Konsekvenser av utbyggnad av Norra Stationsområdet

### *-ekonomiska*

Kontoret förutsätter att något ekonomiskt underskott för staden inte skall uppkomma. De gator och allmänna platser som staden skall sköta kommer att innebära framtida kostnader för drift och underhåll. Vidare uppkommer hyreskostnader för erforderliga kommunala lokaler inom området.

### *-miljö*

Genom en överdäckning av Norra Länken kommer störningarna från den att till stor del elimineras. Stadslandskapet flyttas vidare en bit norrut och sambandet med Solna förstärks.

### *-måluppfyllelse*

Genom en exploatering av Norra Stationsområdet uppfylls översiktsplanens intentioner om bostäder och arbetsplatser.

### *- näringsliv och jobb i regionen*

Utbyggnaden av Norra Stationsområdet stärker näringsliv och jobb i regionen.

## Kontorets förslag/synpunkter

### *Avsiktsförklaringen*

Kontoret anser att det är angeläget att komma igång med en exploatering av Norra Stationsområdet för bostäder och arbetsplatser. En förutsättning härför är att erforderliga utredningar görs och att detaljplanearbete för området påbörjas.

Inledande studier som gjorts behöver kompletteras med bl a följande utredningar:

- Program för markanvändningen
- Kvalitetsprogram för den yttre miljön
- Omfattning och standard av allmänna gator och platser
- Kollektivtrafik
- Anpassning till Norra Länken (både befintlig del och planerad del)
- Anpassning till järnvägen, antal spår m m
- Övrigt

Syftet med utredningarna skall vara att erhålla ett underlag för bedömning av exploateringsbarhet, exploateringsgrad, markanvändning och exploateringskostnader.

En förutsättning för att en exploatering av Norra Stationsområdet överhuvudtaget kommer till stånd är att Jernhusen Fastigheter AB erhåller ett för bolaget acceptabelt överskott från exploateringen.

**Markanvändning**

Ett rimligt antagande är att ca hälften av den planerade bebyggelsen skulle kunna användas för olika former av bostäder och kommunal service och ca hälften för arbetsplatser m m. Karolinska Sjukhuset har behov av ytterligare utrymme. Den närmare fördelningen måste studeras vidare bl a beroende på hur konceptet Stockholm Bio Science kan utvecklas.

**Genomförande**

Innan detaljplanearbetet startas bör avsiktsförklaringen mellan staden och Jernhusen Fastigheter AB ha träffats och de i avsiktsförklaringen angivna utredningarna påbörjas.

För stadens del är det viktigt att omfattning och standard på stadens gator och torg snarast fastläggs. Vidare är det viktigt att så snart som möjligt få grepp på programinnehållet.

Enligt kontorets bedömning torde en överdäckning av Norra Länken i ett sammanhang vara nödvändig. Trafiken läggs provisoriskt om till Norra Stationsområdet och överdäckningen sker varefter trafiken flyttas tillbaka i sitt nuvarande läge. Järnvägsspåren förläggs omedelbart intill Norra Länken. Härefter kan en utbyggnad av resterande delar av Norra Stationsområdet påbörjas.

Antagen detaljplan/er för området torde med tanke på projektets storlek tidigast föreligga till årsskiftet 2003/2004 dvs om 2,5 år. Projektet kan därefter antas ta 5-10 år att färdigställa.

**Stockholm Bio-Science**

Karolinska Institutets idé om ett Stockholm Bio-Science är intressant. Det är bra att det finns intressenter till mark och lokaler i området. Detta är en verksamhet av sannolikt nationellt intresse där staden givetvis bör positivt pröva på vilket sätt man för sin del kan samverka med projektet.

Karolinska Institutet anger i sin skrivelse att utbyggnadstakten för ett StockholmBio-Science skulle ta 10-20 år. Enligt kontorets uppfattning bör man starkt eftersträva att göra den tiden kortare. Det är angeläget att utbyggnaden sker under en relativt kort period så att området inte förblir en byggarbetsplats under lång tid.

**SLUT**