

Planbeskrivning

Detaljplan för kontorsbyggnad inom KI, del av Haga 4:35.

inom stadsdelen Haga, upprättad i november 2010

Handlingar

Till planen hör plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. Utredning av luftkvalitet och risk, parkeringsutredning och illustrationer utgör bilagor till planen. Detaljplanen har inte föregåtts av ett programskede då planområdet behandlades i den fördjupade översiktsplanen för Karolinska sjukhuset/ Norra station.

Planens syfte

Bakgrund

Akademiska hus har i samarbete med Karolinska Institutet(KI), Smittskyddsinstitutet(SMI) och Solna stad tagit fram ett förslag till kontorsbyggnad söder om korsningen Solnavägen/Tomtebodavägen. Kod arkitekter valdes för fortsatt arbete efter parallellt uppdrag år 2008. På den aktuella platsen finns idag en byggrätt för ett parkeringshus tillhörande detaljplanen för kv Tomteboda (KISP).

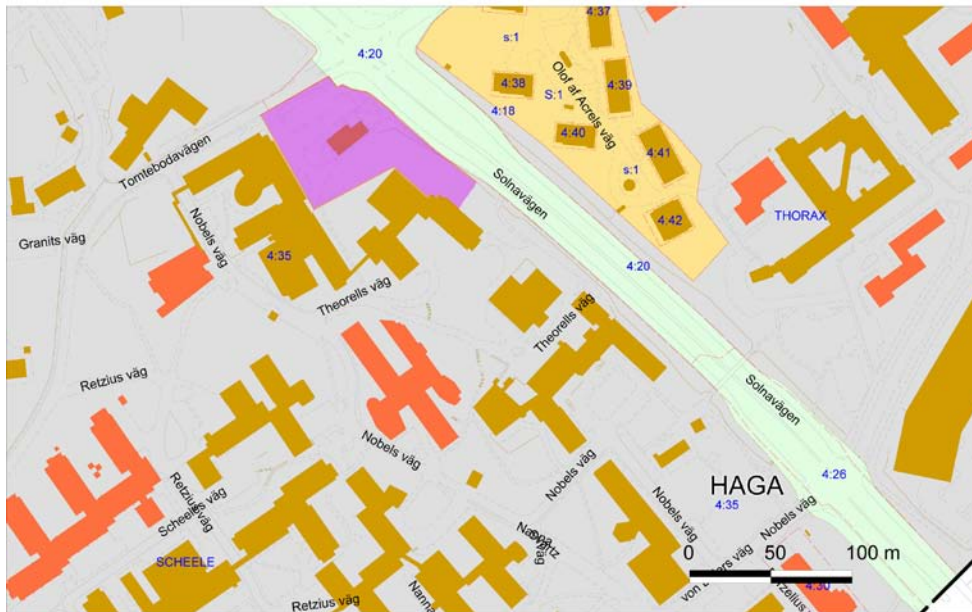
Planen som tidigare hette ”Detaljplan för aula samt kontorsbyggnad inom KI” har efter utställningen delats upp i två olika detaljplaner, en för aulan (SBN/2009:419) och en för kontorsbyggnaden(SBN/2010:626). Denna planbeskrivning gäller för kontorsbyggnaden.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av en kontorsbyggnad inom Karolinska Institutets område. Kontorsbyggnaden ska innehålla kontor samt undervisningslokaler för institutioner med inriktning främst på folkhälsa.

Planområde

Planområdet ligger inom Karolinska Institutets område söder om korsningen Solnavägen- Tomtebodavägen. Planområdet utgörs av ett område på ca 0,6 ha.



Ungefärligt planområde är markerat med lila

Behov av miljöbedömning

Närheten till Solnavägen medför att luftkvalitet samt riskbedömning av transporter med farligt gods utreds inom planarbetet. Effekter av närhet till Solnavägen har tidigare utretts i samband med detaljplanen för Nya Karolinska Solna (NKS).

Planen innebär mindre ingrepp i naturmark som ligger intill den trafikerade Solnavägen och därmed är utsatt för buller och föroreningar vilket gör naturmarken mindre bevarandevärd.

Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan då planen har stöd både i översiktsplan och fördjupad översiktsplan samt inte innebär förändring av områdets huvudsakliga användning. Aktuella miljöfrågor kan hanteras inom ramen för planarbetet.

Länsstyrelsen anser att planens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan och delar därmed uppfattningen att en särskild miljöbedömning som följer planarbetet inte behövs. Men de anser att frågor kring luftkvalitet och risker i samband med transporter av farligt gods behöver utredas inom planarbetet utifrån platsens förutsättningar, planförslagets innehåll och med hänsyn till andra planerade förändringar längs med Solnavägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Solnas översiktsplan ÖP 2006, antagen i maj 2006, så ingår planområdet i ett område för uppgradering och förtätning av befintliga och nya verksamheter.

Fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige i Solna och Stockholm antog under 2008 en fördjupad översiktsplan för Karolinska-Norra station. Ett av syftena med den gemensamma FÖP:en var att skapa förutsättningar för en integrerad stadsmiljö med bostäder, kontor, handel, forskning och ett nytt universitetssjukhus. Som en utgångspunkt anges också att Solnavägen ska omvandlas till en stadsgata. För Karolinska institutet ska enligt FÖP:en ny bebyggelse för forskning, kontor och utbildning uppföras, bland annat, längs Solnavägen med entréer och angöring mot vägen.

Detaljplaner

Längst i norr gäller detaljplanen för Karolinska Institutets Science Park (KISP) inom kvarteret Tomtebodan, 0184-P02/1127. Området angränsar till detaljplanen för Nytt Universitetssjukhus, P10-1 och stadsplanen vid namn 0184K-0415/1960.

Miljöprogram

Solna Stads miljöprogram ska ligga till grund för både extern och intern verksamhet. De uppsatta målen ska så långt som möjligt implementeras i plan- och byggprojekt.

Dagvattenstrategi

Solna stad antog en dagvattenstrategi i oktober 2002. De mål som anges är att dagvatten som avleds till recipient eller infiltreras ska vara så rent att det inte ger negativ påverkan på levande organismer, dagvatten ska tas omhand nära källan, grundvattennivåerna ska inte förändras på grund av stadens expansion och dagvatten ska nyttjas som en resurs vid stadens utbyggnad.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Den större delen av Karolinska Institutet ritades av Ture Rydberg mellan år 1936-1952. Även senare tillkomna byggnader har följt huvudriktningarna hos Rydberg och därmed har platsen fått en starkt sammanhängande karaktär. Området består huvudsakligen av byggnader utförda i röda mönstermurade tegelfasader med vita fönsterkarmar och flacka, svarta sadeltak med lätt utskjutande takfot i plåt. Byggnadshöjden varierar mellan två till sex våningar. Bebyggelsen i området präglas till stor del av funktionalismens ideal ”hus i park”. Det innebär att byggnadernas placering har anpassats till den kuperade terrängen och att utrymmet mellan byggnaderna till stor del består av bevarad naturmark som ger området en luftig och lummig karaktär.



Bild från Karolinska Institutets område

Norr om planområdet håller Karolinska Institutet Science Park(KISP) på att byggas. Den detaljplanen innefattar tre ovala byggnadskroppar. Fasaden är utförd i mörk, matt cementmosaik och har stora glaspartier.



KISP, illustration SWECO/FFNS Arkitekter Nya Universitetssjukhuset, illustration White arkitekter

Den antagna detaljplanen för Nya Universitetssjukhuset möjliggör en bebyggelse nära intill Solnavägen enligt illustrationen ovan.

På motsatta sidan om Solnavägen vid Olof af Acrels väg ligger ett område med flerbostadshus i fyra till sju våningar samt ett högre punkthus, med putsade fasader i ljusa kulörer. Bebyggelsen ligger indragen från Solnavägen och avskärmas av uppvoxen växtlighet, se bild nedan.



Planerad bebyggelse

Söder om korsningen Solnavägen/Tomtebodavägen finns i dagsläget en byggrätt för ett parkeringshus tillhörande detaljplanen för kv Tomteboda (KISP). För att bidra till Solnavägens omvandling till stadsgata vill man nu istället uppföra en byggnad med kontor och undervisningslokaler med inriktning på Folkhälsa.

Kontorsbyggnaden placeras i vinkel längs Solnavägen och Tomtebodavägen. Tanken är att rama in befintlig bebyggelse och skapa en tydlig entré till KI-området i den norra delen. Byggnadskroppen öppnar sig mot korsningen vilket överensstämmer med korsningens helhetsutformning och skapar en välkomnande entréplats. Byggnaden planeras bestå av en lägre del på sju våningar i nordväst och en högre volym på 11 våningar i sydost närmast Solnavägen. Den lägre delen förhåller sig i skala till befintlig intilliggande bebyggelse såsom Smittskyddsinstitutet och de nya laboratoriebyggnaderna (KISP). Den högre byggnadskroppen är tänkt att relatera i skala till kommande byggnation längs Solnavägen, exempelvis det nya universitetssjukhuset.

Byggnadens utformning och användning mot Solnavägen är viktig för att skapa ett tryggt och levande gaturum. Detta uppnås genom en öppen och publik sockelvåning med foaje och undervisningslokaler som annonserar verksamheten utåt. Byggnaden planeras ha undervisningslokaler på plan 1 och 2 och rena kontorsplan på plan 3 till 11. På plan 6 finns en förbindelsegång till Smittskyddsinstitutets nuvarande huvudbyggnad.

Kontorsbyggnadens fasad planeras vara uppbyggd av horisontella fönsterband vilka förstärker husets utsträckthet och markerar dess kantighet och vinklar. Vissa delar av byggnaden kan kraga ut över entréplatsen. Fasaden för kontorsdelen skall utföras i rödbrunt tegel med ett samtida uttryck. Teglet ger möjligheter till en livfull fasadyta med mönster och rasterverkan. Fasaderna muras med olika sorters murning. Byggnaden skall utföras med en stark känsla av materialitet i form av grovt tegel och synlig betong.

Angöring med fordon sker via Tomtebodavägen.

Solstudie

En solstudie har gjorts för att studera byggnadshöjdens skuggningsverkan. På bilderna nedan kan man se hur skuggan hamnar mitt på dagen i mars.



21 mars 2010 kl 12:00



21 mars 2010 kl 15:00

Natur och vegetation

Längs Solnavägen reser sig en klippvägg mot väster. Den är bevuxen med varierande yngre lövträdsbestånd och med gräs i markskikt. Där hållarna är blottade växer fetbladsväxter. Då Solnavägen är hårt trafikerad och därmed utsatt för buller och föroreningar är naturmarken mindre bevarandevärd.

Landskapsbild och stadsbild

Karolinska institutionsområdet ligger på en höjdrygg i öst-västlig riktning. Solnavägen skär genom den gamla bergsryggen och orsakar därför på vissa ställen en stor höjdskillnad mellan väg och bebyggelse.

Geotekniska förhållanden och vattenförhållanden

Inom Karolinska Institutet finns berg i dagen som tyder på ett generellt tunt jordlager. Dagvatten från den delen av Solnavägen som angränsar till detaljplaneområdet leds utan rening via en dagvattentunnel till Ulvsundasjön. I detaljplanen för det nya universitetssjukhuset planeras dock en reningsanläggning som tar hand om dagvatten från Solnavägen.

Gång- och cykeltrafik

Nätet av stadsgator ger en tydlig struktur för gående i området. Solnavägen utformas med gångbanor på båda sidor. Akademiska stråket kommer att utgöra en viktig förbindelse för gående mellan Karolinska Institutets område och Nya Karolinska Solna.

För cyklister anordnas separata cykelbanor på Solnavägen som utgör del av ett regionalt cykelvägnät.

I och med Solnavägens närhet ligger byggnaden intill ett viktigt gång- och cykelstråk mellan Solna och Stockholm. Solnavägen ska rustas upp enligt ett framtaget gestaltungsprogram och därmed få en mer trivsamt och attraktiv utformning med alléträd, tydligare passager samt bättre cykelstråk. Byggnader som uppförs vid Solnavägen behöver planera in ytor för cykelparkering i närhet till entréer för att uppmuntra cykling och undvika felaktig parkering i gångbanan eller liknande. Tillhörande faciliteter som omklädningsrum och klimatskyddade cykelrum med bra möjlighet att låsa sin cykel utreds i projektet.

Kollektivtrafik

SL genomförde under våren 2008 en förstudie där en utbyggnad av en tunnelbanegren på gröna linjen från Odenplan till Karolinska förordas. Beslut om att påbörja järnvägsplan och systemstudie enligt dessa förutsättningar fattades av SL:s styrelse i september, 2008. Bedömningen från SL är att tunnelbanekapacitet behövs först efter 2020 och därför har beslutet om genomförande skjutits framåt i tiden. Innan tunnelbanan byggs ut kommer området att kollektivtrafikförsörjas med buss och eventuellt även med spårvagn.

Busstrafik som trafikerar Solnavägen idag är linje 70 mellan Frösundavik och Universitetet, linje 506 går mellan Hallonbergen och Karolinska sjukhuset, 507 mellan Västra skogen och Karlberg, 508 som går mellan Danderyds sjukhus och Karolinska sjukhuset och stombuss nr 3 som går mellan Karolinska sjukhuset och Södersjukhuset.

Biltrafik

Från det regionala vägnätet sker tillfarterna till området och Nya Karolinska Solna från E4 norrifrån via Haga Södra trafikplats, Solna kyrkväg, Karolinska vägen och genom lokalgatorna ned i området. Från söder anläggs en ramp från Norra länken/E4/E20 till Solnabron.

Solnavägen får en ny roll i stadsbygden och ges en stadsmässig utformning med trädplanteringar och kantstensparkerings mot de intilliggande byggnaderna. För att kunna rymma alla funktioner breddas gatan något jämfört med idag. Angöring till kontorsbyggnaden sker via Tomtebodavägen.

Parkering

Akademiska hus har tagit fram en parkeringsutredning där man utgår från en genomsnittlig parkeringsnorm på 5 platser per 1000 m²/LOA (Lokalarea) vilket är ca 4,5 platser per 1000 m²/BTA. Den relativt sett låga normen beror på att området mestadels består av laboratoriebyggnader och utbildningslokaler vilka inte genererar så mycket bilar.

För kontorsbyggnaden bedöms behovet vara 116 p-platser då den nya byggnaden kommer att vara ca 19000 kvm BTA vilket är 86 p-platser enligt Akademiska hus parkeringsnorm. Man räknar med att i och vid byggnaden ha ca 25 p-platser. Genom att bygga på ett befintligt P-hus vid järnvägen med ytterligare ett bjälklag skapas ytterligare 44 parkeringsplatser och övriga platser kommer att utföras inom en radie på 500 m från kontorshuset inom Karolinska Institutets område. Inom Karolinska Institutets område ges även plats för de parkeringsplatser som planerades i samband med detaljplanen för kv Tomteboda (KISP).

Tillgänglighet

Vid byggnadens huvudentré ska det finnas parkering anpassad för funktionshindrade.

Trygghet

Solnavägen har idag en storskalig utformning och är vid vissa tider tungt belastad av trafik vilket medför obehagligt buller och avgaser, vid andra tider är vägen närapå tom på bilar och ger då ett tomt och ödsligt intryck där man som gående kan känna sig utsatt och ensam.

Med den planerade nya utformningen kommer gaturummet tas ner i skala och få en mer stadsmässig karaktär. Byggnaderna som ingår i detaljplanen förstärker detta ytterligare då de genom fönster och entréer mot gatan ger möjlighet till en social kontroll och närvaro. Undervisning i Folkhälsohuset ger mer liv och rörelse både på dagen och på kvällen. Råden och anvisningarna i Bo Tryggt 05 bör följas för att uppnå en trygg och säker miljö.

Miljöfrågor

Planens genomförande bedöms - givet att ovan redovisade förutsättningar gäller samt att föreslagna åtgärder genomförs - inte bidra till betydande negativa miljökonsekvenser avseende risk eller luftkvalitet. Detta innefattar även genomförandet av idag kända planer i omkringliggande områden.

Buller och vibrationer

Buller inom planområdet alstras huvudsakligen av biltrafik på Solnavägen och från Norra länken/E4/E20. Då Norra länken/E4/E20 tunnlas in försvinner bullerstörningen från bil- och tågtrafik söder om planområdet.

Luftföroreningar

Enligt framtagna utredning bedöms halterna av partiklar (PM10) längs Solnavägen öka något till en nivå strax under miljö kvalitetsnormen. Luftintagen ska ej placeras ut mot Solnavägen.

Radon

Området utgörs av berggrund med normalrisk för markradon.

Riskfrågor

Farligt gods

I en riskutredning har risker förknippade med transport och hantering av farligt gods (bränsle, kemikalier, gas mm) längs Solnavägen studerats, vilket bedöms vara den största riskfaktorn i området. Riskerna bedöms överlag som låga till måttliga, förutsatt att rimliga riskförebyggande åtgärder vidtas. Till följd av att byggnaderna utförs enligt kraven i BBR kommer dessa åtgärder vidtas och en bestämmelse i plankartan ställer krav på att fasader mot Solnavägen utförs i obrännbart material samt att friskluftintag placeras på sida som inte vetter mot Solnavägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet avses ansluta till befintliga ledningar.

Värme

Energisnåla uppvärmningssystem skall tillämpas.

Elenergi

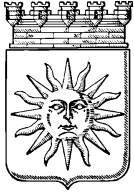
Inom området finns idag en mottagningsstation som flyttas för att ge plats för kontorsbyggnaden. I samband med omflyttningen studeras frågor rörande tryckavlastning och elektromagnetiska fält. Gällande lagkrav uppnås genom att utrymmet närmast mottagningsstationen inte används för stadigvarande vistelse.

Genomförande

Planens genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft. Övriga administrativa frågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

Sune Ericsson
Tf Stadsbyggnadschef

Helena Persson
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning

Detaljplan för kontorsbyggnad inom Kl, del av Haga 4:35

inom stadsdelen Haga, upprättad i november 2010

Handlingar

Till förslaget hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med illustrationer, och denna genomförandebeskrivning.

Organisatoriska frågor

Planens omfattning och syfte

Planområdet ligger i sydvästra delen av Haga. I öster gränsar det mot Solnavägen och i norr mot Tomtebodavägen.

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av ett kontorshus. Kontorsbyggnaden ska innehålla lokaler för studier och kontor inom folkhälsoforskning.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande skall vara femton år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Tidplan för planarbetet

Samråd	2009, okt- nov
Utställning	2010, 1:a kvartalet
Utställning 2	2010, 3:e kvartalet
Antagande av kommunfullmäktige	2010, 4:e kvartalet

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

I planområdet ingår:

- Haga 4:35 som ägs av Akademiska Hus Stockholm AB.
- Haga 4:20 som ägs av Solna stad.

Fastighetsbildning

I anslutning till Solnavägen kan mindre fastighetsregleringar erfordras.

Allmän plats ska regleras och överförs till stadens fastighet Haga 4:20/ 4:26.

Kvartersmark ska regleras till fastigheten Haga 4:35.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt

Erforderliga ledningsrätter skall upplåtas för u-områden. Det finns två befintliga ledningsrätter inom planområdet vid namn 0184-04/18.1 och 0184-04/18.2. Följande ledningshavare berörs eller kan beröras av exploateringen; Fortum, Solna vatten, Skanova, Vattenfall och Stokab.

Tekniska frågor

Trafik

I samband med att området kring Solnavägen byggs ut kommer Solnavägen att byggas om och ges en annan utformning enligt särskilt gestaltningsprogram.

Geoteknik

Detaljerad geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med projektering för utbyggnad.

Teknisk försörjning

Den bebyggelse som skall uppföras inom planområdet skall vara möjlig att ansluta till fjärrvärmenätet respektive fjärrkylanätet, om inte något miljövänligare alternativ kan redovisas.

Vatten och avlopp

VA-försörjningen skall ske via det allmänna VA-nätet. Exploatören skall redovisa planområdets dagvattenlösning som regleras i detaljplanens exploateringsavtal. Grundläggande skall dock vara att den totala dagvattenavrinningen från fastigheten Haga 4:35 ej får öka på grund av tillkommande bebyggelse.

Påverkan under byggtiden

Under utbyggnadstiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att ske. Den byggtrafik till området som går genom Solna skall angöra direkt från E4 via Karolinska vägen, då det är möjligt. Genomfart för byggtrafiken på Solnavägen norrut är inte önskvärd.

Under byggtiden kommer störningar från byggtrafik och byggverksamhet att ske. "Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser" skall tillämpas. Råden ger vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störningar av buller.

Ekonomiska frågor

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan staden och exploatören angående exploateringen skall föreligga innan detaljplanen antas. Avtalet skall bland annat innefatta markregleringar och ansvarsförhållanden. Ett gestaltungsprogram samt miljöprogram ska också knytas till exploateringsavtalet.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av stadsbyggnadsförvaltningen genom Helena Persson och Brita Lindqvist.

Sune Ericsson
Tf Stadsbyggnadschef

Helena Persson
Planarkitekt