

## Strategisk Utvecklingsplan för Östra KS



Locum Styrelse 26 November 2009



### Uppdraget

#### Bakgrund

• Med utgångspunkt från landslingsfullmäktiges beslut per 8 april 2008 (LS 0710-1039) har Locum inlett ett utvecklingsarbete i syfte att utarbeta en strategisk utvecklingsplan för framtida användning och utveckling av Östra Karolinska Sjukhusområdet.

#### Omfattning

• Uppdraget har omfattat att ta fram en Strategisk utvecklingsplan med tillhörande investeringskalkyl med utgångspunkt från områdets potential i relation till vision 2025 och pågående utveckling i anslutning till utredningsområdet.

#### Relation till pågående planprocesser

Föreslagna utformning av Östra Karolinska som ligger till grund för värdering av områdets potential är samordnad med angränsande planprocesser.

- Östra KS ingår i Vision 2025 och Fördjupad Översiktsplan Karolinska - Norra Station.
- Utvecklingsområdet angränsar till detaljplåneområdena för Nya Karolinska Solna och Norra Station.
- I detaljplanen för Norra Station ingår en ny gång- och cykelförbindelse mellan Östra Karolinska och Haga Brunnsviken i riktning Albano som samordnas med Norra Stationsprojektet och Norra Länken.



## Utredningsområde

Östra Karolinska Sjukhusområdet omfattar 27 hektar och angränsar till Nya Karolinska Solna, Solna Kyrkogård, Haga Brunsviken och Norra Station.

Givet planerad överdäckning av Norra Stationsområdet och etablering av Nya Karolinska Solna har området stor potential att utvecklas.

För att maximera områdets framtida attraktionskraft är det viktigt att skapa fysiska kopplingar med gator, gång och cykelvägar till KI, KTH och Stockholms universitet, samt Solna, City och Haga Brunsviken.



locum.  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

3

## Syfte och mål för uppdraget

### Syfte med uppdraget

- Utveckla förutsättningarna för ny stadsdel i Östra Karolinska som grund inför inriktningsbeslut i Landstinget inför planprocess och försäljning.

### Mål med projektet

- Precisera förutsättningarna för att utveckla och sälja utredningsområdet i lämpliga delar på bästa marknadsmässiga villkor i takt med att verksamheterna i området omlokaliseras.

### Prioriteringar

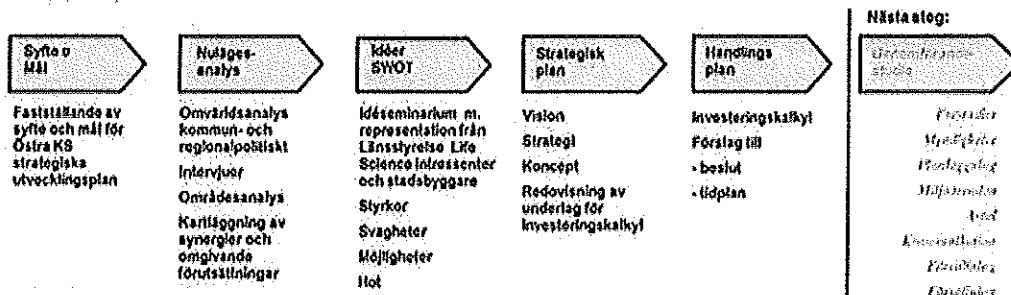
- Goda förutsättningar för Life Science etableringar
- Hållbar stadsdel: ekonomiskt, socialt, ekologiskt
- Balans mellan dag- och nattbefolkning
- Bra stadsmiljö
- Sund fastighetsekonomi
- Skapa positivt kassaflöde i samband med områdets utveckling

locum.  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

4

## Genomförande av uppdraget

Uppdraget har genomförts enligt följande:



Bedömningen av områdets potential och värde bygger på tidigare studier, omvärldsanalys med inriktning på regional utveckling och Life Science, analys av områdets fysiska förutsättningar och studie av betalningsvilja för referensområden.

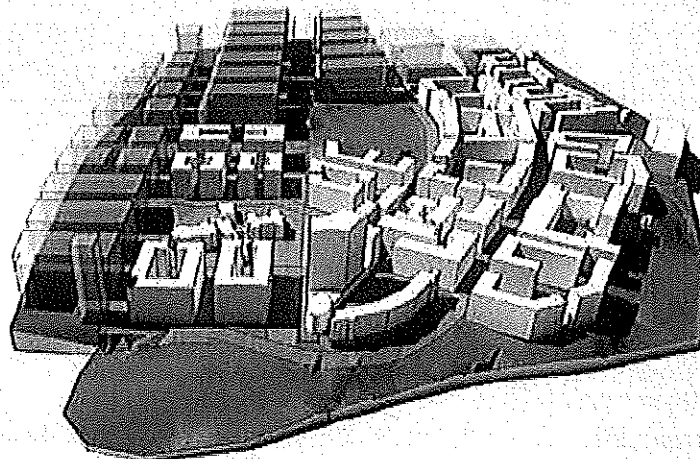
Ett idéseminarium med representation från Kommunerna, Länsstyrelsen, Vision 2025, Life Science intressenter, stadsbyggare m.fl., samt en SWOT analys, föregick utveckling av vision, strategier och koncept för Östra Karolinska. Rapporter från dessa förstudier finns som bilaga.

Nästa steg efter beslut om områdets framtida utveckling är att ta fram mer detaljerad genomförandestrategi inför planläggning, successiv omvandling och försäljning.

**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

5

## Utgångspunkter för områdets utveckling



**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

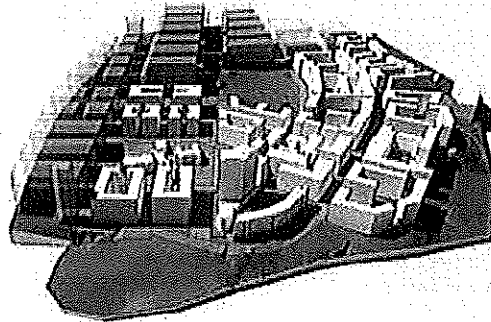
6

## Utgångspunkter för områdets utveckling

### Östra Karolinska ingår i Vision 2025 och Fördjupad Översiktsplan Karolinska - Norra Station

Omdaning av området skall vara förenligt med

- Landslingets uppdrag
- Vision 2025
- En attraktiv stadsmiljö.



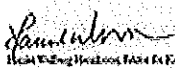
**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN


7

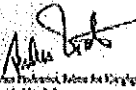
## Utgångspunkter för utveckling


### Vision 2025 - Sammanfattning


Vision 2025 för Karolinska/Norra Station har formulerades 2007 för att skapa världens främsta område för life science. Flera nyckelpersoner ställde sig bakom visionen, se nedan.


  
 Jan-Erik Lundberg, Föred. för Fysik  
 Uppsala Universitet


  
 Kåre Aase, Föred. för Medicin  
 Karolinska Institutet


  
 Anders Holmberg, Föred. för Kirurgi  
 Karolinska Institutet

  
 Per-Ulrik Ek, Föred. för Medicin  
 Karolinska Institutet

  
 Göran Hansson, Föred. för Kirurgi  
 Karolinska Institutet

  
 Lars Rydman, Föred. för Medicin  
 Karolinska Institutet

  
 Johan Pettersson, Föred. för Medicin  
 Karolinska Institutet

  
 Hans-Erik Johansson, Föred. för Kirurgi  
 Karolinska Institutet

Version 2.0 utgavs nu på uppdrag av Länsstyrelsen, SLL, KI, Göta Läns, Stockholms Stad med Per-Ulrik Ek som författare.

*"År 2025 har Stockholm - Mälarenregionen stärkt sin position inom life science och är den starkaste bioregionen i Europa. Likt en magnet drar regionen till sig de mest kompetenta människorna och de mest framgångsrika företagen inom life science i världen."*

*"Källan till framgången är att regionen har lyckats utnyttja Karolinska/Norra Stationsområdets unika förutsättningar och utveckla allt av världens främsta områden för life science."*

**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

8

## Utgångspunkter för utveckling

**Grundförutsättningar för områdets utveckling**

Utvecklingsplanen för Östra Karolinska bygger på tre grundförutsättningar som måste uppfyllas för att området skall vara intressant att utveckla i enlighet med förslaget.

- Överdäckning av Norra Station, utbyggd kollektivtrafik och Nya Karolinska Solna.

- Nya Karolinska Solna

Utvecklingsplanen för Östra Karolinska är integrerad med föreslagen detaljplan för Nya Karolinska Solna (NKS). Akademiska Stråket är en bärande del i hela stadsväven och skapar en stark koppling mellan KI, NKS, Östra Karolinska och vidare via gång- och cykel till Haga Brunnsviken, KTH och Stockholms Universitet. I samband med genomförandet av NKS planeras en stor del av pågående verksamhet inom Karolinska Sjukhuset flyttas. Flera byggnader kommer att tomställas och bereda plats för nya verksamheter och en ny stadsstruktur att utvecklas.

- Norra Station

Överdäckningen av Norra Stationsprojektet är en förutsättning för utvecklingen av Östra Karolinska. Den integrerade stadsstrukturen bygger på lydliga kommunikationsstråk till Vasastan. I det fall Norra Stationsprojektet inte skulle bli av kan man förutse att stadsstrukturen i Östra Karolinska får en annan karaktär med lägre exploatering och annan betalningsvilja.

- Kollektivtrafik

Projektet bygger på antagandet att kollektivtrafiken byggs ut till Nya Karolinska Solna, Östra Karolinska och Norra Station. Bäst värde och miljö möjliggörs genom att få spårbunden trafik med god kapacitet till stadsdelen. Om spårbunden trafik inte genomförs bedöms konsekvenserna bli att flera busslinjer måste trafikera området med behov av busstominal, ökat antal busshållplatser och parkeringsplatser som tar mark i anspråk. Samtidigt försämras attraktionskraften för verksamheter och boende att etablera sig i den nya stadsdelen.

**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

9

## Utgångspunkter för utveckling

**Life Science****Förhållningsätt till planering för Life Science verksamheter**

- Utvecklingsplanen har ambition att skapa möjligheter för Life Science verksamheter att etablera sig inom Östra Karolinska.

- Närheten till KI, Nya Karolinska Solna, KTH och Stockholms universitet, samt den dynamik som skapas av stadsliv, närhet till natur och rekreation, kommunikationer, bostäder och närservice gör området mycket attraktivt.

- Området som etableringsalternativ för Life Science måste ses ur ett regionalt perspektiv där Östra Karolinska är en del av stråket – Strängnäs, Huddinge, Norra Station/Östra Karolinska och Uppsala.

- Utifrån ambitionen att skapa en integrerad stadsmiljö tillgodoser man Life Science verksamheters behov av torra laboratorier, vilket kan likställas med kontorsmiljöer. Behovet av laboratorier som inte är att föredra i en stadsmiljö avses inte tillgodoses inom området.

- I det fall efterfrågan på lokaler för Life Science företag inte möter utbudet, kommer området vara attraktivt för andra branscher.

- Befintliga byggnader som bevaras förutses delvis kunna hyresgästpassas för nystartade företag inom Life science (s.k. företagskuvös) som har lägre betalningsvilja. Samtidigt bereds utrymme för huvudkontor / verksamheter att etablera sig i nybyggda lokaler och profilbyggnader.

**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

10

## Utgångspunkter för utveckling

**Befintliga verksamheter**

Inom Östra Karolinska sjukhusområdet är vård i Landslingets regi den dominerande verksamheten. Även forskning bedrivs inom området. En utredning pågår för att kartlägga vilka verksamheter som skall omlokaliseras till Nya Karolinska Solna (NKS) och andra platser.

**Förhållningssätt till befintliga verksamheter**

- Utvecklingsplanen för Östra Karolinska utgår från att samtliga vårdverksamheter flyttas från utredningsområdet på sikt och ersätts med Life Science, bostäder och närservice i en ny integrerad stadsmiljö.
- Inom ramen för vision 2025 och visionen för Östra Karolinska finns utrymme för befintlig forskning som inte flyttas till NKS att stanna inom området.

## Utgångspunkter för utveckling

**Befintliga byggnader och planerad bebyggelse****Relation till befintliga byggnader och planerad bebyggelse i angränsande områden**

- I utvecklingsplanen är utgångspunkten att bevara de starkast kulturminnesklassade byggnaderna om 69 000 kvm BTA och anpassa dessa till nya verksamheter. Övriga byggnader rivs successivt och lämnar plats för den nya stadsstrukturen att växa fram.
- Kvartersstruktur och hushöjder i utvecklingsplanen är integrerad med angränsande detaljplaner. Skalan är generellt 6-10 våningar. Skalan trappas upp för att möta Norra stationsområdet och Nya Karolinska Solna med 10-12 våningar, samt trappas ner mot Solna kyrkogård. Nya byggnader närmast nuvarande Karolinska Sjukhusets huvudbyggnad planeras något lägre för att ge denna karaktärskapande byggnad dignitet.
- I visionen ingår att verka för att området utvecklas med arkitektoniska kvaliteter och strategiskt placerade symbolbyggnader som kompletterar och ger kontrast till bevarade kulturbyggnader.
- Strategiskt placerade utropstecken/symbolbyggnader ger möjlighet till nya verksamheter att profilera sig samtidigt som de bidrar till att tydliggöra områdets identitet.
- För värderingen av områdets potential har man antagit att ytterligare 68 000 kvm byggnader bevaras och byggs om, utifrån ett antagande att det finns byggnader som har ett långsiktigt fastighetsekonomiskt värde och som samtidigt bidrar till områdets karaktär och fungerar i ny kvartersstruktur.

Utgångspunkter för utveckling

## Genomförandeprocessen

Anslagande om genomförandetid

- Områdets genomförande planeras till 2015 - 2030.
- Detaljplaneprocessen för att ändra gällande detaljplan kan inledas direkt efter inriktningsbeslut fattats.

Genomförande och förutsättningar för värdering

- Förutsättningen för värderingen av området i utvecklingsplanen är att fastighetsägaren driver detaljplaneprocessen tills den är antagen och ny stadsstruktur med byggrätter och nya verksamheter är säkrade.
- För att uppnå visionen och säkerställa Life Science utvecklingen i området bör fastighetsägaren ha kvar rådigheten om delar av byggnaderna/marken tills man säkrat hyresavtal med verksamheter inom Life Science branschen.
- Det är av intresse att låta en tongivande aktör inom Life Science etablera sig i området tidigt för att bidra till områdets framtida prägel och attrahera fler företag inom branschen till platsen.
- En detaljerad genomförande strategi tas fram efter att beslut om områdets framtida inriktning fattats.

Utgångspunkter för utveckling

## Vision Östra Karolinska

- "Östra KS" är en unik mötesplats i en kunskapsintensiv omgivning som stimulerar den moderna stadsmänniskan till interaktion och kreativitet.
- Här erbjuds boende, arbete och rekreation i integrerade stadskvarter med tydlig arkitektonisk identitet präglad av nytänkande"

## Attraktionskraft

Den attraktionskraft som planen har ambition att skapa innebär att:

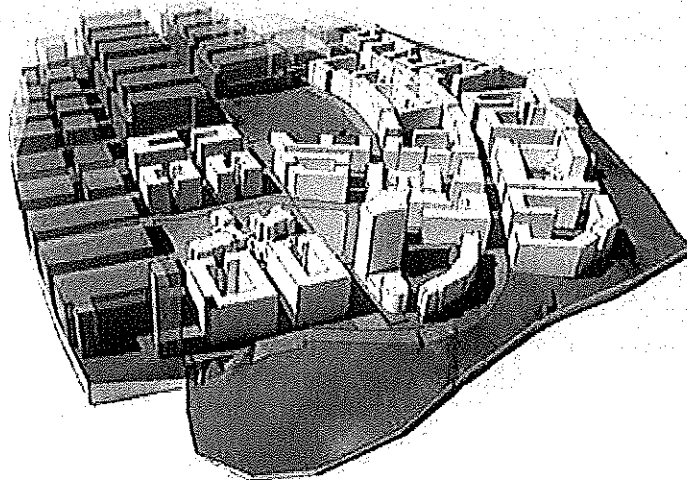
*Området lockar verksamheter och boende som värderar stadens dynamiska puls och kreativa flöden med närhet till spetsforskning, tvärvetenskap, utbildning, företagande, rekreation, grönska och inspirerande landskap.*

## Strategier för att uppnå visionen

En rad strategier har formulerats i syfte att tillvarata områdets kvaliteter, maximera dess potential och därmed höja fastigheternas värde i samband med planläggning och genomförande.

- Skapa förutsättningar för att verksamheter kompletteras och integreras med varandra - Kontorshotell, konferensmöjligheter, närservice, restauranger, grundskola, förskola och parkliv
- Skapa väl integrerade stadskvarter med lydliga fysiska kopplingar till innerstaden, omgivande institutioner, grönområden och kommande verksamheter
- Skapa tydligt lokaliserade och gestaltade stråk, noder och platser inom området för serviceetableringar och socialt liv med särskild fokus längs Akademiska Stråket, runt Parken, samt längs huvudgator och noder
- Eftersträva en balans mellan dag och nattbefolkning
- Planera för en mix av bostäder, kontor och mötesplatser i de offentliga rummen. I kommande detaljplan bör så stor flexibilitet som möjligt eftersträvas för att skapa en långsiktigt hållbar plan som medger förändringar i byggnaders användning över tiden
- Förstärka de offentliga rummen genom medveten arkitektur i husens bottenplan och orientering
- Verka för strategiskt placerade symbolbyggnader och arkitektoniska kvaliteter som kompletterar och ger kontrast till bevarade kulturbyggnader
- Nyttja östra kantens unika läge som visar upp områdets karaktär och höga fria läge med utblickar
- Verka för väl utbyggd kollektivtrafik samt planera för väl utvecklade gång- och cykelsystem

## Värdebedömning av områdets potential





## Förutsättningar värdebedömning

Utvecklingsplanen resulterar i en ökning av området med ca 200 000 kvm till 440 000 kvm.

### Byggnader kvm BTA

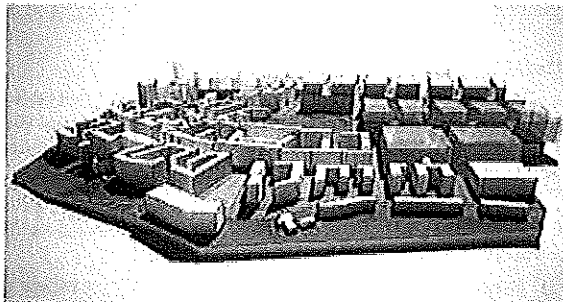
• Totalt BTA i utgångsläge:	244 700
• Rives:	-107 000
• Byggs om:	137 700
• Nybyggs:	302 900
• Totalt BTA färdigbyggt:	440 050

### Varav:

• Byggs om till bostäder:	60 000
• Nybyggnad bostäder	234 900
• Byggs om till lokaler:	77 700
• Nybyggnad lokaler:	68 000

### Infrastruktur kvm BTA

Nya gator, gång och cykelvägar:	49 000	P-platser längs gata	1420
Garage/parkeringsdäck:	76 850	P-platser i garage	2400
Ny parkmark:	10 200	Längs akademiska stråket	
Nya torg:	5 300		



**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

17

## Förutsättningar värdebedömning

- Bedömningstidpunkt: Efter detaljplan
- Hög attraktionskraft - Goda kommunikationer
- 240 000 + 200 000 = 440 000
- Parkeringsnormen
- Mix bostäder – verksamhetslokaler
- 69 000 kvm kulturminnesklassade byggnader anpassas (ej rivs och byggs nytt)

**locum.**  
VÄRDEN FÖR VÄRDEN

## Värdebedömning

Bedömningen bygger på att fastighetsägaren fortsätter äga området tills ny detaljplan antägs med en ny stadsstruktur och nytt verksamhetsinnehåll samt en ökning av möjlig total byggnadsvolym inom området med ca 200 000 kvm till 440 000 kvm BTA.

Bedömningen bygger vidare på

- 1) en balans mellan dag- och nattbefolkning med minst 66% kvm bostäder (som betingar ett högre värde än verksamhetslokaler). (Om man istället räknar med att hälften av områdets nyproduktion skall avse verksamhetslokaler försämras potentiell projektvinst med ca 400 MSEK.)
- 2) Samma parkeringsnorm används för Norra Stallonsområdet med 0,7 för bostäder, 15 platser/1000kvm lokaler. (Om den gängse P-norm för Solna används i ÖKS ökar kravet på P-platser med 1470 givet mixen av verksamheter. Detta skulle medföra ett extra kalkylerat investeringsbehov om 494 MSEK.)
- 3) Investeringskalkylen bygger på att ca 69 000 kvm utöver de starkast kulturminnesklassade byggnaderna hyresgästpassas till verksamhetslokaler. Om dessa istället rivs och ersätts med motsvarande nybyggnad försämras kalkylen med 445 MSEK.