

Handläggare

BESLUT

Diariennr LOC
2025-1864

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93 111 601

Beslut angående utbyggnad av östra delen av Eugeniavägen, Norra Hagastaden

Ärendet

Ärendet avser beslut om medel för genomförande av utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen, Norra Hagastaden, i enlighet med tidigare tecknade avtal och beslut om kommungränsjustering och genomförandavtal.

Beslutsunderlag

1. Avtal mellan landstinget och Stockholms stad som underlag för kommungränsjustering i Hagastaden (LS 2017-0035, LS 2017-0037, NKS 10187, LS 2016-1503)
2. Genomförandavtal för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden gällande fastighetsreglering för genomförande av kommungränsjustering samt anläggande av östra delen av Eugeniavägen rörande fastigheterna Solna Haga 4:17 och 4:18 samt Stockholm Vasastaden 1:45 (LS 2016-1503)
3. Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden (LS1312-1619)
4. Försäljning av del av fastigheten Solna Haga 4:18 i Solna kommun (LS 2015– 0650)
5. Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna”, (LOC 2019-1612, RS 2021-0215)
6. Kalkyl Bilaga B
7. Situationsplan Bilaga C

Beslut

Styrelsen för Locum AB föreslår fastighets- och servicenämnden besluta

att enligt tidigare ingångna avtal fullfölja utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen i Hagastaden till en utgift om totalt högst 92 miljoner kronor varav 7,8 miljoner kronor är upparbetade i enlighet med tidigare beslut. Utgiften kommer att balanseras mot framtida försäljningsintäkter inom ramen för Norra Hagastaden.

Victoria Hörnedal
Verkställande direktör

Handläggare

BESLUT

Diarienumr LOC
2025-1864

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93 111 601

Sammanfattning

Området för östra delen av Eugeniavägen ägdes tidigare av Stockholms stad och Region Stockholm. I enlighet med "Överenskommelse om kommungränsjustering med mera i Hagastaden" och "Genomförandeavtal för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden" mellan Stockholms stad och Stockholms läns landsting har området övergått till Stockholms stad och regionen ska bekosta sin andel av utbyggnaden av östra Eugeniavägen. Utbyggnaden av Eugeniavägen är en förutsättning för exploateringen av Hagastaden och Norra Hagastaden genom tillskapandet av kvartersmark och gator men även avseende möjlighet till ledningsdragning.

Regionen har tillsammans med Stockholms stad ingått ett genomförandeavtal som möjliggör för regionen att påverka utformningen av gaturummet för att tillgodose de behov som Norra Hagastaden har. Avtalet reglerar även kostnadsfördelning samt reglering och överföring av mark.

Beslut har tidigare fattats för avtalen som stödjer kommungränsjusteringen och avtal som reglerar utbyggnaden av Eugeniavägen liksom beslut om medel för planering och projektering av östra delen av Eugeniavägen. Nu krävs beslut om medel för genomförande enligt tidigare ingångna avtal. Stockholms stad har planerat, projekterat och genomfört begränsade förberedande arbeten för utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen och regionen har i enlighet med avtalet och tidigare fattade beslut erlagt cirka 7,8 miljoner kronor. För genomförandet av gatan krävs nu medel om högst 84 miljoner kronor. Utgiften kommer att balanseras mot framtida försäljningsintäkter inom ramen för Norra Hagastaden.

Bakgrund

Utvecklingen av Norra Hagastaden är för regionen kopplat till en mängd avtal och beslut sedan lång tid tillbaka. För att hantera utbyggnaden runt kommungränsen mellan Stockholms stad och Solna stad har städerna tecknat ett avtal om kommungränsjustering ("Principöverenskommelse-Principer för förändring av kommungräns mellan Stockholm- och Solna Stad inom Hagastaden" daterad 2013-04-05) och för de delar där kommungränsen sammanfaller med fastighetsgränsen mellan de av Landstingsfastigheter ägda fastigheterna Solna Haga 4:17 eller Solna Haga 4:18 och Stockholms stad har även avtal tecknats mellan Stockholms Stad och då Stockholms läns landsting ("Överenskommelse om kommungränsjustering mm i Hagastaden" (LS 2016–1503)) för bland annat hantering av ansvar och kostnader i samband med kommungränsjusteringen. Avtalet består av ett övergripande avtal med principöverenskommelser och genomförandeavtal för de tre delområdena Norrtull, Eugeniavägen samt Hagaplan*.

För delområde Eugeniavägen har Stockholms stad och regionen sedan tidigare tecknat ett genomförandeavtal för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden. Syftet med avtalet är att reglera överföring av mark från regionen till Staden samt att reglera ersättning och ansvarsförhållanden mellan parterna för anläggandet av östra delen av Eugeniavägen.

Handläggare

BESLUT

Diariennr LOC
2025-1864

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93 111 601

I genomförandeavtalet åtar sig Stockholms stad ansvaret för planering, projektering, upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen samtidigt som Region Stockholm ansvara för att aktivt medverka i planering, projektering, upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen samt att svara för sin del av kostnaderna för anläggandet.

Genom byggnationen skapas byggrätter på var sida av Eugeniavägen tillika kommungränsen och fastighetsgränsen. Fördelningen av kostnaderna baseras enligt avtalet på respektive parts andel av de tillskapade byggrätterna.

Sedan genomförandeavtalet tecknades har detaljplanen "Detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen, Vasastaden 1:16 m.fl.", Dp 2017-04313, vunnit laga kraft och fastighetsreglering har genomförts. Projektering av östra delen av Eugeniavägen har genomförts och regionen har erlagt sin andel av projekteringskostnaderna enligt den preliminära fördelningsnyckeln angiven i genomförandeavtalet.

Stockholms stad förbereder nu för att genomföra utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen i linje med genomförandeavtalet och regionen ska erlägga sin andel av utgifterna vart efter genomförda entreprenader har besiktigats. Utbyggnaden av Eugeniavägen planeras att ske fram till år 2032 enligt Stockholm stads tidplan. Arbetena delas in i utbyggnad av arbetsgator innan exploatering och finplanering efter färdigställd exploatering.

*Principöverenskommelse för Norrtull mm inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17, 4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:16 och 1:118, Genomförandeavtal för Hagaplan inom Hagastaden gällande fastighetsreglering *för genomförande av kommungränsjustering samt anläggande av Hagaplan rörande fastigheterna Solna Haga 4:18 och Stockholm Vasastaden 1:45, Genomförandeavtal för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden gällande fastighetsreglering för genomförande av kommungränsjustering samt anläggande av östra delen av Eugeniavägen rörande fastigheterna Solna Haga 4:17 och 4:18 samt Stockholm Vasastaden 1:45)

Överväganden

Stockholms stad ansvarar för projektering och genomförande av entreprenadarbetena enligt avtal, vilka är en förutsättning för den gemensamma utvecklingen av Hagastaden. Regionens pågående utveckling av Norra Hagastaden ansluter till och är beroende av utbyggnaden av Eugeniavägen. Utbyggnaden av Eugeniavägen skapar förutsättningar för kommande exploatering och är även beroende av genomförandet av dessa.

Underlaget till beslutet och omfattningen av medelsbehovet vilar på kalkyler från Stockholms stad med tillagt antagande om kostnadsökningar om 3,5 procent årligen samt ett generellt riskpåslag om 15 procent.

Då Stockholms stad ansvarar för utförandet finns det en begränsning i regionens möjliga insyn i bedömd tidplan och kalkylerade kostnader. Det ligger även en osäkerhet i det pågående planarbetet och marknadsläget. För att minimera dessa risker följer Locum upp, genom projektorganisationen för Norra Hagastaden, kostnader samt samordnar Stockholms stads utbyggnad enligt beslutet med Regionens projekt i närområdet.

Handläggare

BESLUT

Diariennr LOC
2025-1864

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93 111 601

Detaljplanen för Eugeniavägen samt kvartersmarken på Stockholms stads sida av kommungränsen och fastighetsgränsen har vunnit laga kraft och flertalet kvarter är sålda och exploatering pågår.

Miljökonsekvenser

Beslutet avser endast ekonomiska medel för att fullgöra tidigare fattade beslut och efterleva ingångna avtal.

Miljökonsekvenserna för byggnationen av östra delen av Eugeniavägen hanteras övergripande genom Miljökonsekvensbeskrivning inom den laga kraftvunna detaljplanen samt Stockholms stads miljöprogram.

Ekonomiska konsekvenser

Utgifterna för genomförandet av östra delen av Eugeniavägen är en följd av tidigare beslut och tecknade avtal kopplat till kommungränsjusteringen mellan Solna stad och Stockholms stad där regionen är och har varit fastighetsägare av mark inom Solna.

Beslutsunderlaget utgörs av dessa beslutade avtal samt kalkyl-sammanställning över utgifterna för genomförandet.

Delen i beslutsunderlaget med den totala budgeten är i sin helhet baserad på kalkyler, tidplaner och slutkostnadsprognos för utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen erhållna av Stockholms stad. Underlaget har kompletterats med en årlig indexuppräknings samt riskpåslag.

Genomförandet av gatan innebär en total utgift och ett medelsbehov om högst 92 miljoner. Stockholms stad har planerat, projekterat och genomfört begränsade förberedande arbeten för utbyggnaden av östra delen av Eugeniavägen och regionen har i enlighet med avtalet och tidigare fattade beslut erlagt cirka 7,8 miljoner kronor. Baserat på underlag från Stockholms stad och bedömningar om påslag enligt ovan och enligt bifogad kalkyl innebär genomförandet av östra delen av Eugeniavägen utgifter om cirka 84 miljoner kronor. Utgiften kommer att balanseras mot framtida försäljningsintäkter inom ramen för Norra Hagastaden.

Kostnaderna skall fördelas mellan Regionen och Stockholms stad baserat på respektive parts befintliga eller tillkommande, i detaljplanen fastställda bygrättsvolym, på ömse sidor om Östra Eugeniavägen. Detaljplanläggning pågår för Regionens kvartersmark. Därav sker preliminär kostnadsfördelning enligt föreslagen kostnadsfördelning i genomförandeavtal. Först när även detaljplanen på regionens fastighet har vunnit laga kraft kan den slutliga fördelningen beräknas.

Ersättning för upphandling och anläggning av Östra Eugeniavägen erläggs då respektive entreprenad är genomförd och slutbesiktigad. Stockholms stad planerar att avsluta finplaneringen år 2032 och slutreglera därefter. Detta behöver samordnas med Norra Hagastadens färdigställande och exploatörernas arbeten på kvartersmark.

Handläggare

BESLUT

Diariernr LOC
2025-1864

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93 111 601

Planerings- och projekteringsarbeten som reglerats enligt genomförandeavtalet har fakturerats och belastat Norra Hagastaden. För planering och projektering har staden fakturerat cirka 7,8 miljoner kronor.

Samtliga utgifter enligt genomförandeavtalet för östra delen av Eugeniavägen ska balanseras mot kommande intäkter för försäljningar inom Norra Hagastaden.

Efter fullgörande av genomförandeavtalet är regionen befriad från gatukostnadsersättning inom området Östra Eugeniavägen.

Landstingsstyrelsen

PROTOKOLL 2017-0084
2017-08-29

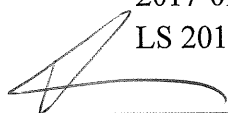
Kl.10:00- 10:15 §§149-188

§ 151**Delegationsbeslut för anmälan till landstingsstyrelsen 2017**

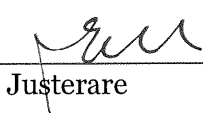
LS 2017-0080

Ärendebeskrivning**Anmälan till landstingsstyrelsen den 29 augusti 2017 av beslut som fattats med stöd av delegation**

1. Landstingsstyrelsens arbetsutskott
Protokoll 6/2017 den 20 juni 2017, LS 2017-0069
2. Landstingsstyrelsens krisledningsutskott
Protokoll 1/2017 den 30 maj 2017, LS 2017-0069
3. Landstingsstyrelsens personalutskott
Protokoll 4/2017 den 18 maj 2017 och protokoll 5/2017 den 8 juni 2017, LS 2017-0047
4. Landstingsstyrelsens ägarutskott
Protokoll 4/2017 den 16 maj april 2017, LS 2017-0070
5. SLL Juridik
Beslut: LS 1404-0494-69, LS 2017-0550-1, LS 2017-0037-105, LS 2017-0037-104, LS 2017-1039-2, 2017-0201-2, 2017-0217-2, 2017-0227-3, LS 2017-0363-2, LS 2017-0515-2, LS 2017-0501-3, LS 2017-0597-4, LS 2017-0592-3, LS 2017-0832-4, LS 2017-0865-2, LS 2017-0874-3, LS 2017-0875-4, LS 2017-0946-2
6. SLL Upphandling
Beslut: LS 2017-0027-09, LS 2017-0027-13, LS 2017-0027-24, LS 2017-0027-45, LS 2017-0027-56, LS 2017-0027-58, LS 2017-0027-68, LS 2017-0027-70 – LS 2017-0027-73, LS 2017-0027-75 - LS 2017-0027-76, LS 2017-0027-78 - LS 2017-0027-87, LS 2017-0027-89 - LS 2017-0027-93, LS 2017-0027-95 - LS 2017-0027-98, LS 2017-0027-100 - LS 2017-0027-104, LS 2017-0027-106 - LS 2017-0027-110, LS 2017-0027-112 - LS 2017-0027-115, LS 2017-0027-117 - LS 2017-0027-119
7. Strategiska fastighetsfrågor och investeringar
Beslut Strategiska investeringar: LS 2017-0706-2, LS 2016-0803-5, LS 2016-0801-5, LS 2017-0955-1, LS 2016-1646-4, LS 2017-0439-16, LS 2016-1277-23, LS 2016-1644-4, LS 2017-0439-17, LS 2016-1503-1, LS 2016-1277-26, LS 2017-0439-19, LS 2017-0983-1, LS 2017-0552-2, LS 2016-1656-7, LS 2017-0656-3, LS 2016-1277-25, LS 2016-1397-13



Ordförande



Justerare

Exp. datum

Sign.

Landstingsstyrelsen

PROTOKOLL 2017-0084
2017-08-29

Kl.10:00- 10:15 §§149-188

Beslut NKS: LS 2017-0799-1, LS 2016-0745-1, LS 2017-0665-3, LS 2017-0930-1, LS 2016-0700-8, LS 2016-1480-6, LS 2015-0317-10, LS 2016-0709-5, LS 2016-1054-4, LS 2016-1234-4, LS 2016-0446-7, LS 2016-1018-5

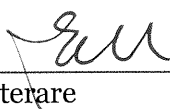
8. Landstingsarkivet
Beslut: LA 2017-0094-2, LA 2017-0098-3, LA 2017-0100-3, LS 2017-0112-3
9. Förvaltningschefen för förvaltning för utbyggd tunnelbana
Beslut: FUT: FUT-2017-0003-39
10. Ledningsstaben
Beslut: LS 2017-0005-26
11. Landstingsdirektören
Beslut: LS 2017-0003-122, 2017-0003-132, 2017-0003-133, 2017-0003-140, 2017-0003-144, 2017-0003-145, 2017-0003-146, 2017-0003-147, 2017-0003-148

Expedieras till

Akter



Ordförande



Justerare

Exp. datum

Sign.

Handläggare
Telefon
E-post

Anmälan till landstingsstyrelsen av delegationsbeslut

Beslut fattade under tiden (2017-04-27) – (2017-07-07) med stöd av landstingsstyrelsens delegation.

Beslutande delegat:

Avdelning: SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Namn: Marit Brusdal Penna

Befattning: Direktör

Ärende	LS-nummer med handlingsnummer	Datum för beslutet	
Servitutsavtal avseende bergrum för fastigheten Sabbatsberg 24	LS 2017-0706-2	2017-04-27	
Tilldelningsbeslut för genomlysningsutrustning till Danderyds Sjukhus AB	LS 2016-0803-5	2017-06-19	
Tilldelningsbeslut för skelettröntgenutrustningar till Danderys Sjukhus AB	LS 2016-0801-5	2017-06-19	
Beslut om inledande av upphandling samt godkännande av förfrågningsunderlag gällande operationslampor till ny akutvårdsbyggnad Danderyds Sjukhus AB	LS 2017-0955-1	2017-06-19	Sekretess! 19 kap 3§ OSL 2009:400
Beslut om godkännande av förfrågningsunderlag gällande pediatrik röntgen till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge	LS 2016-1646-4 LS 2017-0439-16	2017-06-19	Sekretess! 19 kap 3§ OSL 2009:400
Tilldelningsbeslut kylanläggning för avlidna samt obduktionsbord till Karolinska universitetslaboratorier (KUL) vid Södersjukhuset	LS 2016-1277-23	2017-06-20	

FÖRTECKNING
2017-08-21

Beslut om godkännande av förfrågningsunderlag gällande Bild- och funktionsutrustning för diagnostisk röntgen till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge	LS 2016-1644-4 LS 2017-0439-17	2017-06-20	Sekretess! 19 kap 3§ OSL 2009:400
Avtal mellan landstinget och Stockholms stad som underlag för kommungränsjustering i Hagastaden	LS 2016-1503-1	2017-06-20	
Godkännande av förfrågningsunderlag gällande skelettröntgenutrustning till ny behandlingsbyggnad Södersjukhuset AB	LS 2016-1277-26	2017-07-03	Sekretess! 19 kap 3§ OSL 2009:400
Tilldelningsbeslut för Operationsbord till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge	LS 2017-0439-19 LS 2017-0983-1 LS 2017-0552-2	2017-07-03	
Tilldelningsbeslut gällande upphandling av konsultgrupp för projektering av infrastrukturarbeten, LS 2017-0656	LS 2016-1656-7 LS 2017-0656-3	2017-07-05	
Beslut om inledande av upphandling samt godkännande av förfrågningsunderlag av laboratorieinredning inklusive dragbänkar till Karolinska Universitetslaboratoriet (KUL) vid Södersjukhuset	LS 2016-1277-25	2017-07-07	Sekretess! 19 kap 3§ OSL 2009:400
Genomförandebeslut för ny närakut, Danderyd Sjukhus	LS 2016-1397-13	2017-07-07	

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar
NKS Bygg

FÖRTECKNING
2017-08-21

Handläggare
Telefon
E-post

Anmälan till landstingsstyrelsen av delegationsbeslut

Beslut fattade under tiden (2017-06-19) – (2017-08-15) med stöd av landstingsstyrelsens delegation.

Beslutande delegat:

Avdelning: NKS Bygg

Namn: Marit Brusdal Penna respektive Malin Frenning

Befattning: Funktionsområdesdirektör respektive Landstingsdirektör

Ärende	LS-nummer med handlingsnummer	Datum för beslutet	
Tilldelningsbeslut avseende avrop av arbetsstolar S004 till Nya Karolinska Solna Fas 5 och 5B	LS 2017-0799-1	2017-06-19	
Tilldelningsbeslut avseende avrop av möbler för förvaring Värdefack- och omklädningsskåp till Fas 5 och 5B i Nya Karolinska Solna.	LS 2016-0745-1	2017-06-19	
Tilläggsavtal nr 2 till Exploateringsavtal avseende nytt universitetssjukhus m.m. tecknat den 18juni 2009	LS 2017-0665-3	2017-06-28	
Genomförandebeslut för projekt "Ombyggnation av Q-huset tidigare ALB"	LS 2017-0930-1	2017-06-28	
Tilläggsavtal 108, ÄF 134 Forskningsbyggnaden plan 4, PET-MR	LS 2016-0700-8	2017-08-08	
Tilläggsavtal 111, ÄF 151 Ny tidsram mm för MT-Utrustning i	LS 2016-1480-6	2017-08-08	

FÖRTECKNING
2017-08-21

Ärende	LS-nummer med handlingsnummer	Datum för beslutet	
Forskningsbyggnaden (plan 5-10)			
Tilläggsavtal 102, ÄF 93 Inredning av aula, föreläsningssalar och casesalar	LS 2015-0317-10	2017-08-14	
Tilläggsavtal 105, ÄF 135 Endoskopi	LS 2016-0709-5	2017-08-14	
Tilläggsavtal 106, ÄF 145 Thorax etableringsyta	LS 2016-1054-4	2017-08-14	
Tilläggsavtal 107, ÄF 149 Ambulansinfart	LS 2016-1234-4	2017-08-14	
Tilläggsavtal 110, ÄF 125 Optimering plan 3, byggnad U290	LS 2016-0446-7	2017-08-14	
Tilläggsavtal 94, ÄF 147 Sammanställning ÄF-konst och arbetsordrar avseende konst	LS 2016-1018-5	2017-08-15	

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Stockholm**, och Solna kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Solna**, tillsammans i det följande gemensamt kallande **Parterna**, har träffats följande

Överenskommelse om kommungränsjusteringar mm i Hagastaden

§ 1

BAKGRUND OCH SYFTE

År 2007 togs en gemensam vision fram av Stockholm, Solna och Stockholms läns landsting (nedan kallat **Landstinget**), näringslivet och akademierna, som innebar att Karolinska-Norra Station (numera Hagastaden) år 2025 ska utgöra världens främsta område för Life Science - vård, forskning och företagande inom biomedicin med mera. En fördjupning av två översiktsplaner för Norra Station och Karolinska togs fram år 2008 i samarbete mellan Stockholm och Solna i syfte att utgöra ett strategiskt och övergripande dokument i planeringsarbetet i respektive kommun. Efter påföljande detaljplaneläggning pågår nu genomförandet av flera större projekt i Hagastaden i båda kommunerna. För nödvändiga kommungränsjusteringar Stockholm och Solna emellan till följd av projekt Hagastaden tecknade Stockholm, Solna och Landstinget år 2013 en principöverenskommelse om kommungränsjustering, nedan kallad **Principöverenskommelsen**. En första justering av kommungränsen har därefter genomförts under april 2016 i enlighet med Principöverenskommelsen, i samband med genomförandet av detaljplanerna för kvarteren Patienten och Princeton (delområde 5 och 6 i Principöverenskommelsen).

Parterna har därefter gemensamt arbetat vidare med justering av kommungränsen i ytterligare tre delområden beskrivna i Principöverenskommelsen; Hagaplan (delområde 4), östra delen av Eugeniavägen (delområde 7) och Norrtull (delområde 8). Under arbetet har Parterna gemensamt kommit fram till att frånga principerna beskrivna i Principöverenskommelsen för dessa tre delområden. Parternas nu överenskomna principer för kommungränsjustering vid de tre delområdena beskrivs i §§ 3-5 nedan.

Under de förutsättningar som framgår av detta avtal är Parterna överens om att fortsätta det gemensamma arbetet i Hagastaden med de föreslagna nya kommungränslägen som framgår av Bilaga 1 som utgångspunkt. Mot denna bakgrund fullföljer och ersätter denna överenskommelse Principöverenskommelsen för delområde 4, 7 och 8.

§ 2

MARKÄGANDE

Huvudsaklig ägare av exploaterbar mark inom Stockholms kommun är Stockholm.
Huvudsaklig ägare av exploaterbar mark inom Solna kommun är Landstinget. Faktiska markägförhållanden framgår nedan och av bifogad karta, Bilaga 2.

<i>Fastighet</i>	<i>Lagfaren ägare</i>
Haga 2:4	Solna (½), Stockholm(½)
Haga 2:5, 4:16	Trafikverket
Haga 3:6	Solna
Haga 4:17, 4:18	Landstinget
Haga 4:46	SMEBAB Hagaplan AB
Vasastaden 1:7, 1:16, 1:45, 1:118	Stockholm
Vasastaden 1:100	Stockholm (upplåten med tomträtt)
Norrmalm 5:1	Trafikverket

§ 3

HAGAPLAN

Direkt söder om Nya Karolinska Solna på gränsen mellan Stockholm och Solna planeras ett nytt torg, Hagaplan, att anläggas inom ramen för utbyggnaden av Hagastaden. Hagaplan är i nuläget, genom nuvarande kommungränsdragning tvärs över det planerade torget, beläget både i Stockholm och Solna.

En del av Hagaplan, i det följande kallat **Område 1**, se markering i Bilaga 3, är idag beläget inom Solna och planlagt som kvartersmark. Parterna är överens om att kommungränsen ska justeras i enlighet med bilagt förslag till kommungränsjustering, Bilaga 1, på så sätt att Område 1 i sin helhet kommer att vara beläget i Stockholm. Avsikten är att Område 1 ska planläggas som allmänplats, torg. Berörda fastigheter är Solna Haga 4:18 och 4:46.

§ 4

ÖSTRA DELEN AV EUGENIAVÄGEN

Eugeniavägen sträcker sig från Solnavägen i väster, förbi Nya Karolinska Solna, genom Hagastaden. Öster om Hälsingegatan skär nuvarande kommungräns rakt igenom den planerade Eugeniavägen, så att denna del av gatan i nuläget är belägen både i Stockholm och Solna.

Delar av den östra delen av Eugeniavägen, i det följande kallat **Område 2**, se markering i Bilaga 4, är idag belägen inom Solna och delvis planlagd som allmän plats. Parterna är överens om att kommungränsen ska justeras i enlighet med bilagt förslag till kommungränsjustering, Bilaga 1, på så sätt att Område 2 i sin helhet kommer att vara

beläget i Stockholm. Avsikten är att Område 2 ska planläggas som allmän plats, gata. Berörda fastigheter är Solna Haga 4:17 och 4:18.

§ 5

NORRTULLSOMRÅDET

5.1 Markregleringar

5.1.1 Planprogram

Stockholm, Solna och Landstinget initierade gemensamt under andra halvåret 2014, inom ramen för projekt Hagastaden, ett kommunövergripande uppdrag avseende framtagande av en strukturplan för området vid Norrtull. Med utgångspunkt i strukturplanen har därefter detaljplaneprogram i respektive kommun tagits fram, Program för Norra Hagastaden i Solna och Program för Östra Hagastaden i Stockholm. Programmen har godkänts av respektive kommuns politiska nämnder i oktober 2016.

I samband med att nya detaljplaner tas fram inom Norrtullsområdet, som en följd av programmen för Norra respektive Östra Hagastaden, kommer byggrätter att tillskapas på kvartersmark i respektive kommun.

5.1.2 Kommungränsjustering

Markerat område, idag beläget inom Solna, i det följande kallat **Område 3**, Bilaga 5, ägs idag av Landstinget, Solna och Trafikverket. Parterna är överens om att kommungränsen preliminärt föreslås justeras på sådant sätt att Område 3 i sin helhet kommer att vara beläget i Stockholm, med undantag av vad som anges i 5.1.3 nedan, under förutsättning att exploateringen enligt planprogrammen blir genomförd. Slutlig överenskommelse om kommungränsjustering för kommungränsen genom Norrtullsområdet inklusive erforderliga avtal om fastighetsreglering ska träffas mellan Parterna i ett senare skede, när exakt läge för den nya kommungränsen har kunnat fastställas. Berörda fastigheter är Haga 2:4, 2:5, 3:6, 4:16, 4:17 samt 4:18.

5.1.3 Gång-och cykelbro

Inom Område 3 planeras en gång- och cykelförbindelse över Uppsalavägen (E4). Gång- och cykelförbindelsen är en del av det så kallade Akademiska stråket och förbinder Norra Hagastaden i Solna med Annerovägen och Hagaparken. Se avgränsning i Bilaga 5.

Gång- och cykelförbindelsen består av en bro över Uppsalavägen och en ramp integrerad i den byggnad som planeras mellan Annerovägen och Uppsalavägen för att därefter ansluta mot Annerovägen.

Avsikten är att gång och cykelförbindelsen, inklusive ramper och anslutning till Annerovägen, ska ligga i Solna kommun och ägas och förvaltas av Solna samt att Uppsalavägen som passerar under gång- och cykelbron och byggnaden under rampen ned mot Annerovägen ska ligga i Stockholms kommun. För att möjliggöra detta kan en tredimensionell kommungräns bli aktuell.

Slutlig utformning av gång- och cykelförbindelsen - bro, ramper och anslutningar - kommer att utredas och avses fastställas under den kommande detaljplaneprocessen. Parterna är överens om att sträva efter tydliga ansvarsgränser samt en effektiv lösning för drift och underhåll.

5.1.4 Allmän plats

Parterna är överens om att all mark inom Område 3 som enligt befintliga eller blivande lagakraftvunna detaljplaner ska utgöra allmän platsmark i förekommande fall vederlagsfritt ska övergå till den part som ska inneha väghållningsansvaret för aktuell allmän platsmark.

5.1.5 Kvartersmark

Parterna är överens om att all blivande kvartersmark inom Område 3 som idag ägs av Solna, ska överlåtas till Stockholm för en ersättning om en (1) krona i samband med laga kraft vunna detaljplaner för området. Om exploateringsnettot (skillnaden mellan exploateringsinkomster och –utgifter) inom det markerade området i Bilaga 6 inför antagande av detaljplan bedöms bli positivt för Stockholm ska Solna erhålla 10 % av detta överskott från Stockholm i samband med tillträdet av området.

Parterna är vidare överens om att överlåtelsen av den blivande kvartersmarken som idag ägs av Solna ska vara villkorad av att de detaljplaner som tas fram för Område 3 blir genomförda senast inom ramen för respektive detaljplan/ers genomförandetid. Uppfylls inte dessa förutsättningar ska Område 3 återgå från Stockholm till Solna för motsvarande ersättning om en (1) krona jämte eventuell ersättning som Solna erhållit enligt föregående stycke.

5.2 Exploateringskostnader

För exploateringskostnader inom Område 3, inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt väghållningsansvar, efterbehandling eller deponi av eventuella förorenade massor, samt iordningsställande av byggbar mark till normala grundläggningsförhållanden, är parterna överens om att dessa ska bekostas av Stockholm.

För detaljpaneläggning i Stockholm och fortsatt projektarbete inom Norrtullsområdet fram till exploaterings genomförande är Parterna överens om att Solnas samtliga kostnader inom Område 3, förutom tillsättandet av egna och externa personella resurser, ska täckas av Stockholm och att Stockholm resurs- och kostnadsmässigt ska ansvara för framdriften av det fortsatta projektarbetet, i samarbete med Solna, Landstinget, Trafikverket och övriga berörda parter i Norrtullsområdet. Stockholm bekostar inga utredningar eller åtgärder beställda av Solna om Stockholm inte i förväg skriftligen godkänt detta.

§ 6

FORTSATT PROCESS

För att möjliggöra kommungränsjustering i enlighet med §§ 3-5 krävs att detaljplaner upprättas i Stockholm.

Parterna ska aktivt verka för att detaljplan/(er) upprättas för Norrtullsområdet i enlighet med programmen för Norra respektive Östra Hagastaden.

Parterna ska vidare aktivt verka för att detaljplaner upprättas för Hagaplan och östra delen av Eugeniavägen. Parterna ska verka för att detaljplaneprocessen påbörjas under 2017.

Om så bedöms erforderligt ska, innan detaljplaner inom respektive kommun tas upp för beslut om antagande, ett eller flera ytterligare genomförandavtal tecknas mellan Parterna som reglerar ansvarsförhållanden, utbyggnadsordning, kostnadsfördelning och markfrågor/regleringar mm.

Parterna ska gemensamt fortsätta arbeta med Hagastadens utveckling ur ett genomförandeperspektiv och vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa de kommande planförslagens genomförbarhet ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv.

För att möjliggöra en samordnad planering och utbyggnad av Hagastaden ska parterna upprätta en gemensam tidplan för det fortsatta arbetet. Parterna ska verka för att detaljplaneprocesserna inom respektive kommun drivs parallellt och utan dröjsmål.

§ 7

AVTAL MED LANDSTINGET

Solna är medveten om att detta avtals fullföljande är beroende av att Stockholm och Landstinget träffar ett antal överenskommelser, se § 9 nedan.

De kostnader som är reglerade i § 5.2 ovan samt i § 8 nedan kommer att fördelas mellan Landstinget och Stockholm.

§ 8

ANSÖKAN OM KOMMUNGRÄNSJUSTERING

Parterna ska medverka till att kommungränsjustering enligt §§ 3-5 i denna överenskommelse kan ske så snart det är möjligt.

Stockholm ska ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Solna ska biträda ansökan om fastighetsbildning. Stockholm ska svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildningen. Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för respektive markområde ändras i begränsad utsträckning ska denna

överenskommelse med oförändrade villkor i stället avse vid förrättningen bestämda markområden.

§ 9

ÖVERENSKOMMELSENS GILTIGHET

Denna överenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

- Stockholms exploateringsnämnd senast 2017-06-30 godkänner Genomförandeavtal mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden gällande fastighetsreglering för genomförande av kommungränsjustering samt anläggande av östra delen av Eugeniavägen rörande fastigheterna Solna Haga 4:17 och 4:18 samt Stockholm Vasastaden 1:45, genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Stockholms exploateringsnämnd senast 2017-06-30 godkänner Genomförandeavtal med mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting för Hagaplan inom Hagastaden gällandefastighetsreglering för genomförande av kommungränsjustering samt anläggande av Hagaplanrörande fastigheterna Solna Haga 4:18 och Stockholm Vasastaden 1:45 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Stockholms exploateringsnämnd senast 2017-06-30 godkänner Principöverenskommelse mellan Stockholms kommun och Stockholms läns landsting för Norrtull mm inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17,4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:16 och 1:118 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Stockholms kommunfullmäktige respektive Solnas kommunfullmäktige senast 2017-06-30 godkänner denna överenskommelse om kommungränsjusteringar m.m. i Hagastaden genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Solna kommun genom dess
Kommunstyrelse

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

- Bilaga 1: Förslag till ny kommungräns Hagaplan, del av Eugeniavägen och Norrtull
- Bilaga 2: Markägoförhållanden
- Bilaga 3: Hagaplan (Område 1)
- Bilaga 4: Östra delen av Eugeniavägen (Område 2)
- Bilaga 5: Norrtull (Område 3)
- Bilaga 6: Del av området vid Norrtull



BILAGA 1

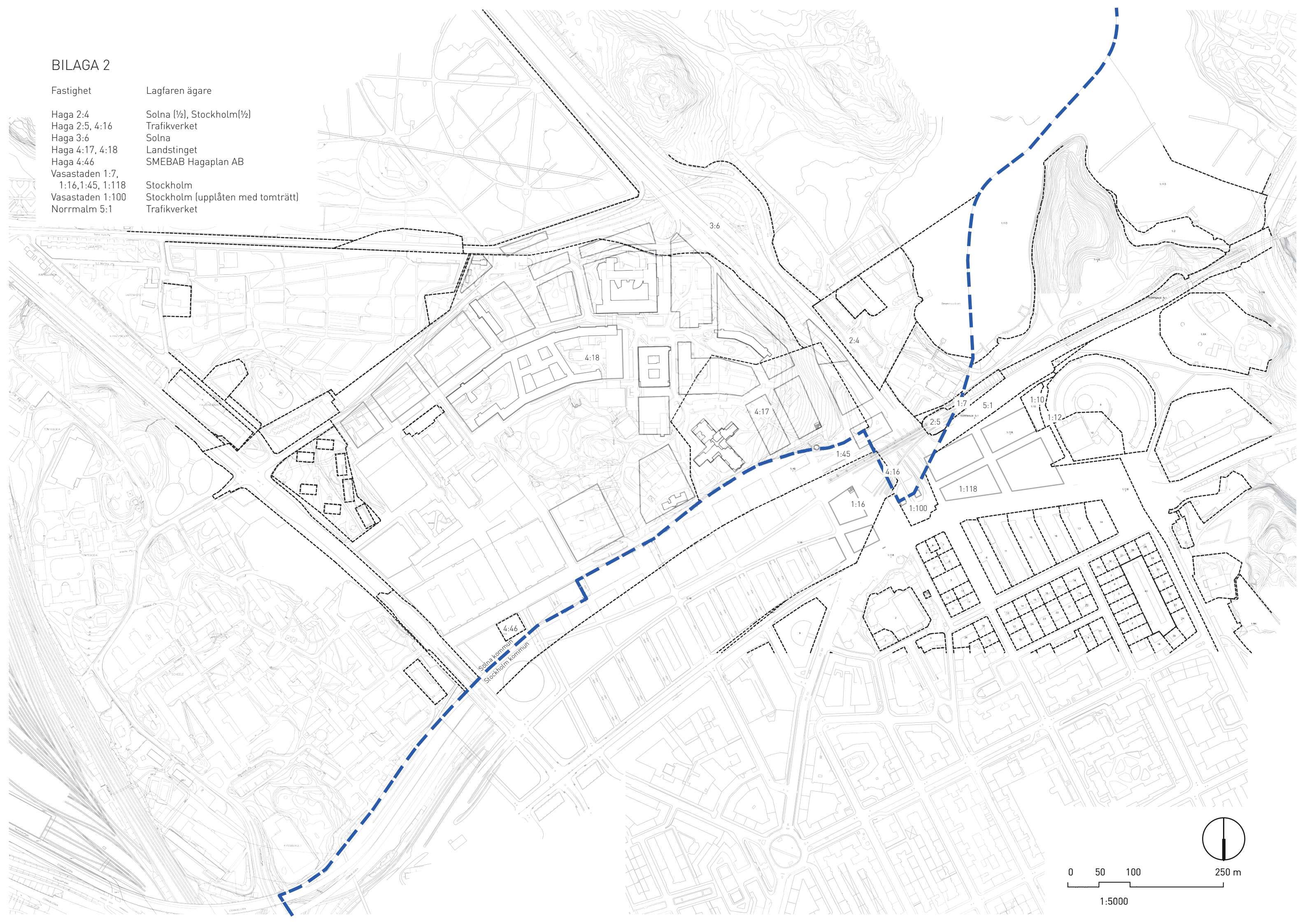
—+— Gammal kommungräns

— — Förslag på ny kommungräns

 Område med kommungräns i 3D

BILAGA 2

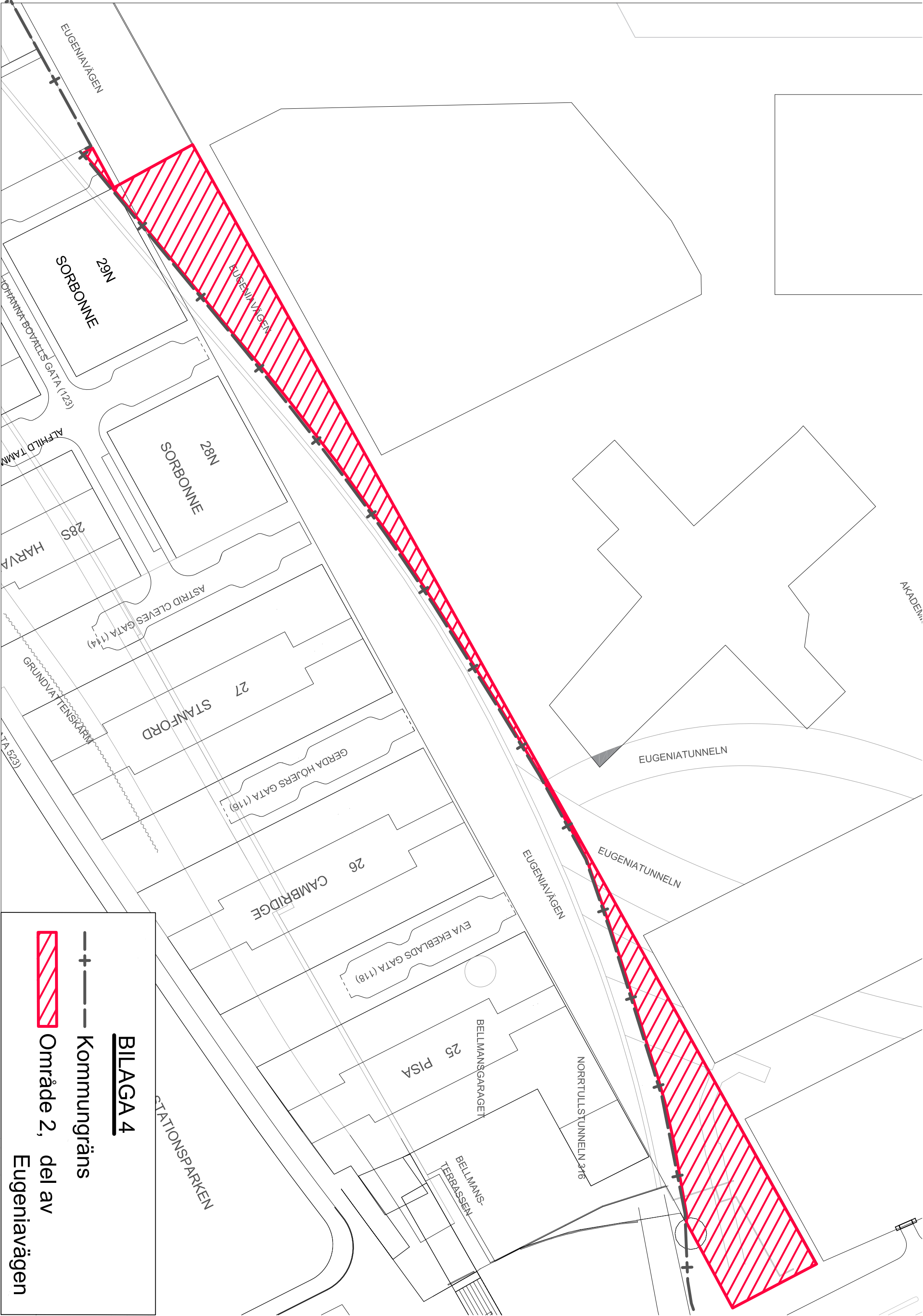
Fastighet	Lagfaren ägare
Haga 2:4	Solna (1/2), Stockholm(1/2)
Haga 2:5, 4:16	Trafikverket
Haga 3:6	Solna
Haga 4:17, 4:18	Landstinget
Haga 4:46	SMEBAB Hagaplan AB
Vasastaden 1:7, 1:16,1:45, 1:118	Stockholm
Vasastaden 1:100	Stockholm (upplåten med tomträtt)
Norrmalm 5:1	Trafikverket





—+— — Kommungräns

 Område 1, del av Hagaplan

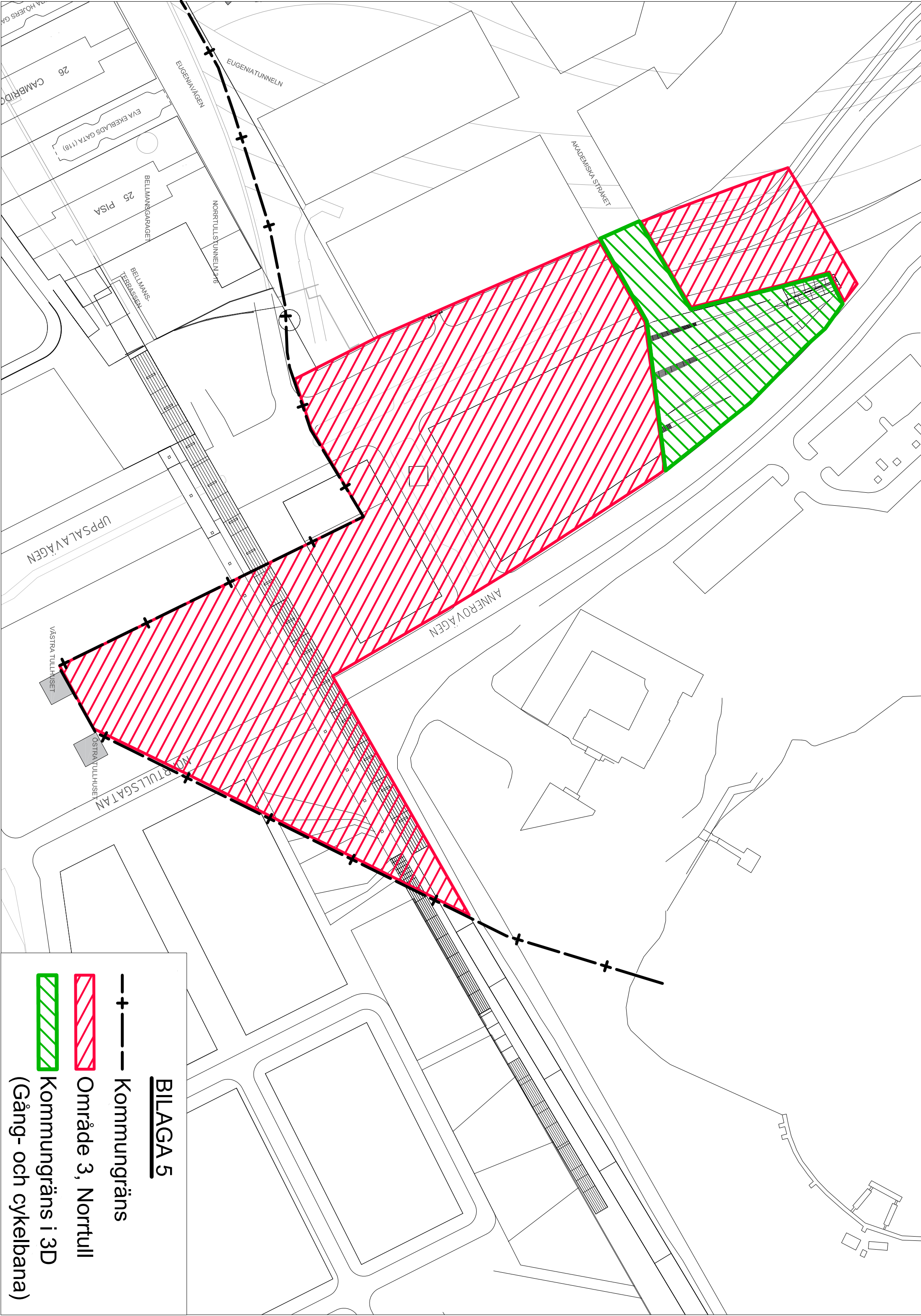


BILAGA 4

—+— Kommungräns



Område 2, del av Eugeneiavägen



BILAGA 5

—+— Kommungräns

 Område 3, Norrtull

 Kommungräns i 3D
(Gång- och cykelbana)



Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, så som ägare till fastigheten Stockholm Vasastaden 1:45 och Stockholms läns landsting, nedan kallat **Landstinget**, såsom ägare till fastigheterna Solna Haga 4:17 och 4:18, tillsammans i det följande gemensamt kallande **Parterna**, har träffats följande

Genomförandeavtal
för östra delen av Eugeniavägen inom Hagastaden
gällande
fastighetsreglering för genomförande av kommungränsjustering
samt anläggande av östra delen av Eugeniavägen
rörande fastigheterna
Solna Haga 4:17 och 4:18 samt Stockholm Vasastaden 1:45

§ 1

BAKGRUND OCH SYFTE

Staden och Solna kommun träffar samtidigt som detta genomförandeavtal en överenskommelse om kommungränsjustering i Hagastaden, "Överenskommelse om kommungränsjustering mm i Hagastaden", se karta med däri föreslagen kommungränsjustering, Bilaga 1.

En förutsättning för genomförande av kommungränsjusteringarna är bl a att mark från fastigheter ägda av Landstinget genom fastighetsreglering överförs till fastigheter ägda av Staden.

Syftet med detta genomförandeavtal är *dels* att reglera överföring av mark från Landstinget till Staden och *dels* att reglera ersättning och ansvarsförhållanden mellan Parterna för anläggande av östra delen av Eugeniavägen (se definition nedan). Detta genomförandeavtal ska ligga till grund för kommande fastighetsregleringsförrättning.

Eugeniavägen sträcker sig från Solnavägen i väster, förbi Nya Karolinska Solna, genom Hagastaden. Den östra delen av Eugeniavägen, från Hälsingegatan fram till och med den s k Bellmanterassen, i det följande benämnt **Östra Eugeniavägen**, se markering i Bilaga 2, är idag belägen inom både Solna kommun och Stockholms kommun och delvis planlagd som allmän plats, gata. Landstinget äger den del av Östra Eugeniavägen som är belägen i Solna kommun och Staden äger den del av Östra Eugeniavägen som är belägen i Stockholms kommun.

Nuvarande kommungräns skär av ett hörn inom kvarteret Sorbonne, söder om Östra Eugeniavägen, i Stockholms kommun vilket innebär att ett markområde om ca 1,7 m² avsedd att tillhöra Staden ligger i Solna kommun och ägs av Landstinget. Markområdet är inte planlagt som kvartersmark i Solna kommun.



§ 2

MARKOMRÅDEN OCH FASTIGHETSREGLERING

Denna överenskommelse omfattar reglering av två markområden som idag är en del av Landstingets fastigheter Haga 4:17 och 4:18, *dels* del av Östra Eugeniavägen, nedan benämnt **Området** *dels* del av blivande kvarteret Sorbonne, nedan kallat **Sorbonne-hörnet**.

Området framgår av röd begränsningslinje i Bilaga 2. Sorbonne-hörnet framgår av Bilaga 3.

Parterna är överens om att Området ska överföras genom fastighetsreglering från Landstingets fastigheter Haga 4:17 och 4:18 till Stadens fastighet Vasastaden 1:45.

Parterna är överens om att Sorbonne-hörnet ska överföras genom fastighetsreglering från Landstingets fastighet Haga 4:18 till Stadens fastighet Vasastaden 1:45.

§ 3

DETALJPLAN

Parterna är överens om att detaljplan ska upprättas för Området och Sorbonne-hörnet. Området ska tilldelas allmän platsmark, gata, som användningsbestämmelse och Sorbonne-hörnet ska tilldelas samma användningsbestämmelse som kvarteret Sorbonne har i gällande detaljplan (Dp 2009-02013-54).

Parterna förbinder sig ömsesidigt att aktivt verka för att ny detaljplan för Området och Sorbonne-hörnet upprättas, antas och vinner laga kraft.

§ 4

TILLTRÄDEN

Staden tillträder Området och Sorbonne-hörnet i samband med att fastighetsregleringen för respektive område har vunnit laga kraft.

§ 5

OMRÅDETS SKICK

Vid eventuell påträffande av markföroreningar inom Området ansvarar Landstinget för kostnaden för att hantera dessa. Området överförs i övrigt i befintligt skick.

§ 6

ANSÖKAN OM KOMMUNGRÄNSJUSTERING

Parterna ska medverka till att kommungränsjustering enligt § 2 i denna överenskommelse kan ske så snart som möjligt.

Staden och Landstinget kan var för sig med stöd av denna överenskommelse ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Kostnaderna för fastighetsbildningen ska delas lika mellan Parterna. Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för

respektive markområde ändras i begränsad utsträckning ska överenskommelsen med oförändrade villkor i stället avse vid förrättningen bestämda markområden.

§ 7

PARTERNAS ANSVAR

Staden ansvar för planering, projektering, upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen inklusive temporära anslutningar.

Landstinget ansvarar för att aktivt medverka i planering, projektering, upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen samt att svara för sin del av kostnaden för anläggningen. Se vidare under § 10 Kostnadsansvar.

§ 8

TIDPLAN FÖR FÄRDIGSTÄLLANDE

Parterna ska gemensamt upprätta tid- och skedesplaner för anläggande av Östra Eugeniavägen. Parterna förbinder sig att samverka med varandra och med övriga aktörer inom Hagastaden.

Anläggande av Östra Eugeniavägen planeras att ske i samband med att kvarteren söder om gatan färdigställs, preliminärt 2022-2023. Gatan kan komma att byggas ut i etapper.

§ 9

NYTTJANDERÄTTER

Anläggande av Östra Eugeniavägen kan behöva ske innan det formella tillträdet enligt § 4 har skett. Landstinget medger därför Staden, eller den Staden sätter i sitt ställe, rätt att utan ersättning nyttja Området för att iordningställa hela eller delar av Östra Eugeniavägen fram till Stadens tillträde enligt § 4. Stadens nyttjande enligt denna paragraf sker när Parterna så bedömer lämpligt och ska anpassas till tidplan för färdigställande enligt § 8 ovan.

§ 10

ERSÄTTNING FÖR MARÖVERFÖRING OCH KOSTNADSFÖRDELNING

10.1 Marköverföring Området

Staden och Landstinget är överens om att all mark inom Området som ska utgöra allmän platsmark utan ersättning ska övergå från Landstinget till Staden.

10.2 Kostnadsfördelning Östra Eugeniavägen

Staden ansvar för planering, projektering, upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen i enlighet med § 7.

Kostnaderna ska fördelas mellan Parterna baserat på respektive parts befintliga eller tillkommande, i detaljplan fastställd byggrättsvolym, på ömse sidor om Östra

Eugeniavägen, Bilaga 4. Lagakraftvunnet detaljplan saknas för Landstingets, i fördelningsgrunden, ingående kvartersmark. Preliminär kostnadsfördelning ska därför ske i enlighet med "Preliminär kostnadsfördelning", Bilaga 4. Slutlig avräkning ska ske när detaljplan för ingående kvarter vunnit lagakraft.

Ersättningen för detaljplanering, projektering (förprojektering och detaljprojektering) ska erläggas löpande. Staden fakturerar Landstinget kvartalsvis.

Ersättningen för upphandling och anläggande av Östra Eugeniavägen ska erläggas då entreprenaden för Eugeniavägen är genomförd och slutbesiktigad.

10.3 Gatukostnader

Efter fullgörandet av detta avtal är Landstinget befriat från gatukostnadsersättning inom Östra Eugeniavägen. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

10.4 Ersättning för marköverföring inom kvarteret Sorbonne

Parterna är överens om att Staden ska ersätta Landstinget för Sorbonne-hörnet, se Bilaga 3, (preliminärt ca 10 m² bruttoarea). Ersättningen uppgår till ett fast belopp om 120.000 (etthundratjugotusen kronor) kronor. Ersättningen ska erläggas i samband med att fastighetsbildning genomförs.

§ 11

UPPLYSNINGAR

Parterna är medvetna om att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

§ 12

VILLKOR

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte

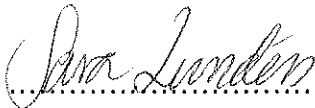
- Stockholms kommunfullmäktige och Solnas kommunfullmäktige godkänner den övergripande överenskommelsen om kommungränsjustering mellan Staden och Solna kommun – "Överenskommelse om kommungränsjusteringar mm i Hagastaden" senast 2017-06-30 genom beslut som senare vinner laga kraft.
- Stockholms exploateringsnämnd senast 2017-06-30 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den 29/11 -2016

För Stockholms kommun genom dess
exploateringsnämnd



Sara Lundén

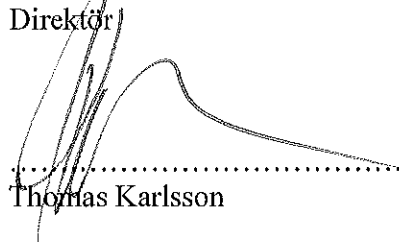


Gunilla Wesström

För Stockholms Läns Landsting



Marit Brusdal-Penna
Direktör

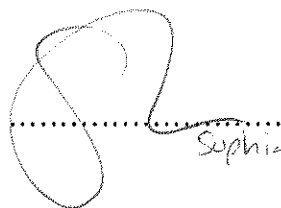


Thomas Karlsson

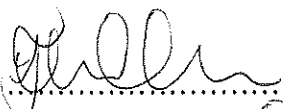
Bevittnas



Eleanor Eklund Forslin



Sophie Nybell



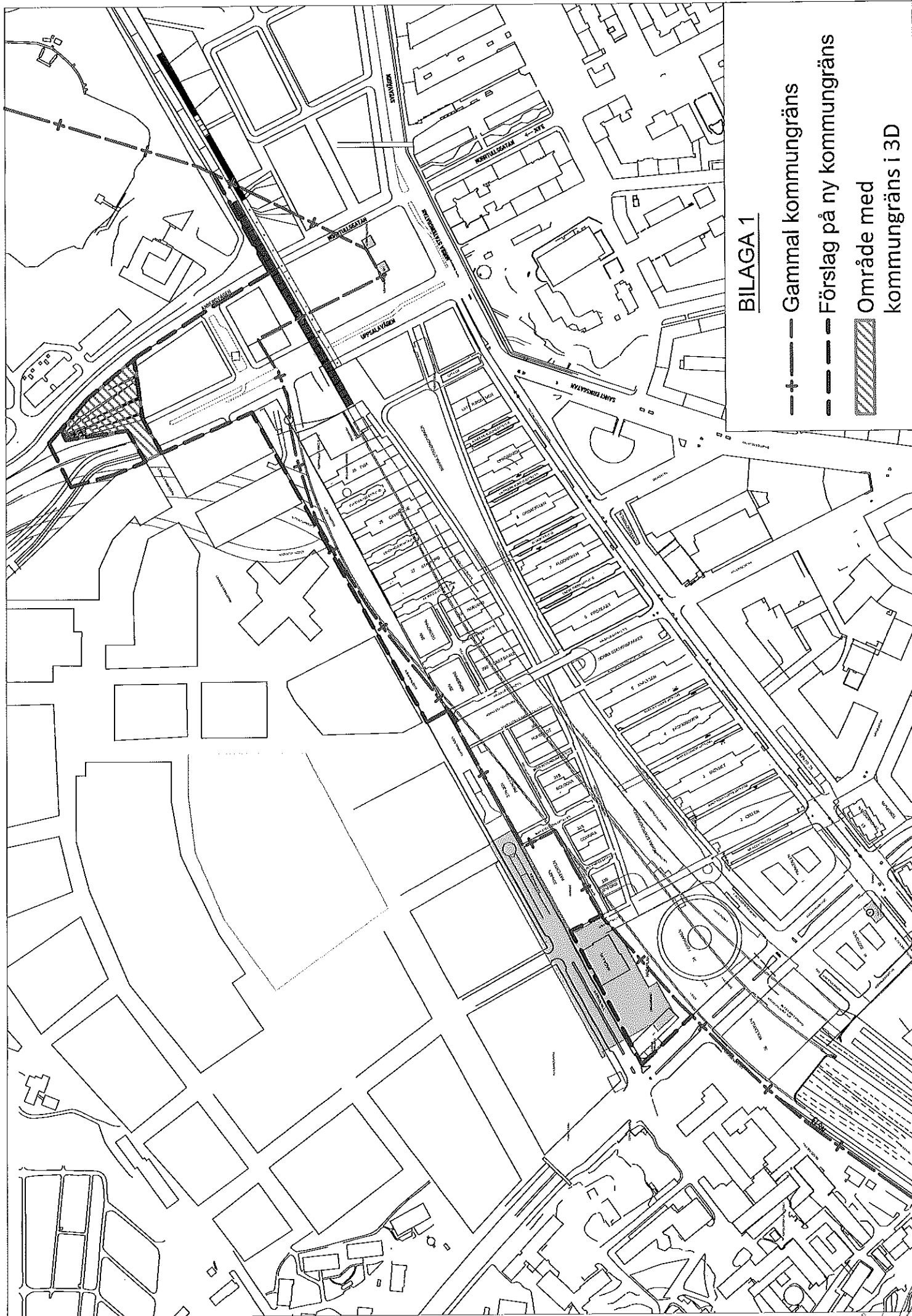
Florence Olsson



Christina Nilsson

BILAGOR

- Bilaga 1: Karta – Föreslagen kommungränsjustering - Överenskommelse mellan Stockholms kommun och Solna kommun
- Bilaga 2: Definition av Området
- Bilaga 3: Fastighetsreglering kvarteret Sorbonne
- Bilaga 4: Preliminär kostnadsfördelning



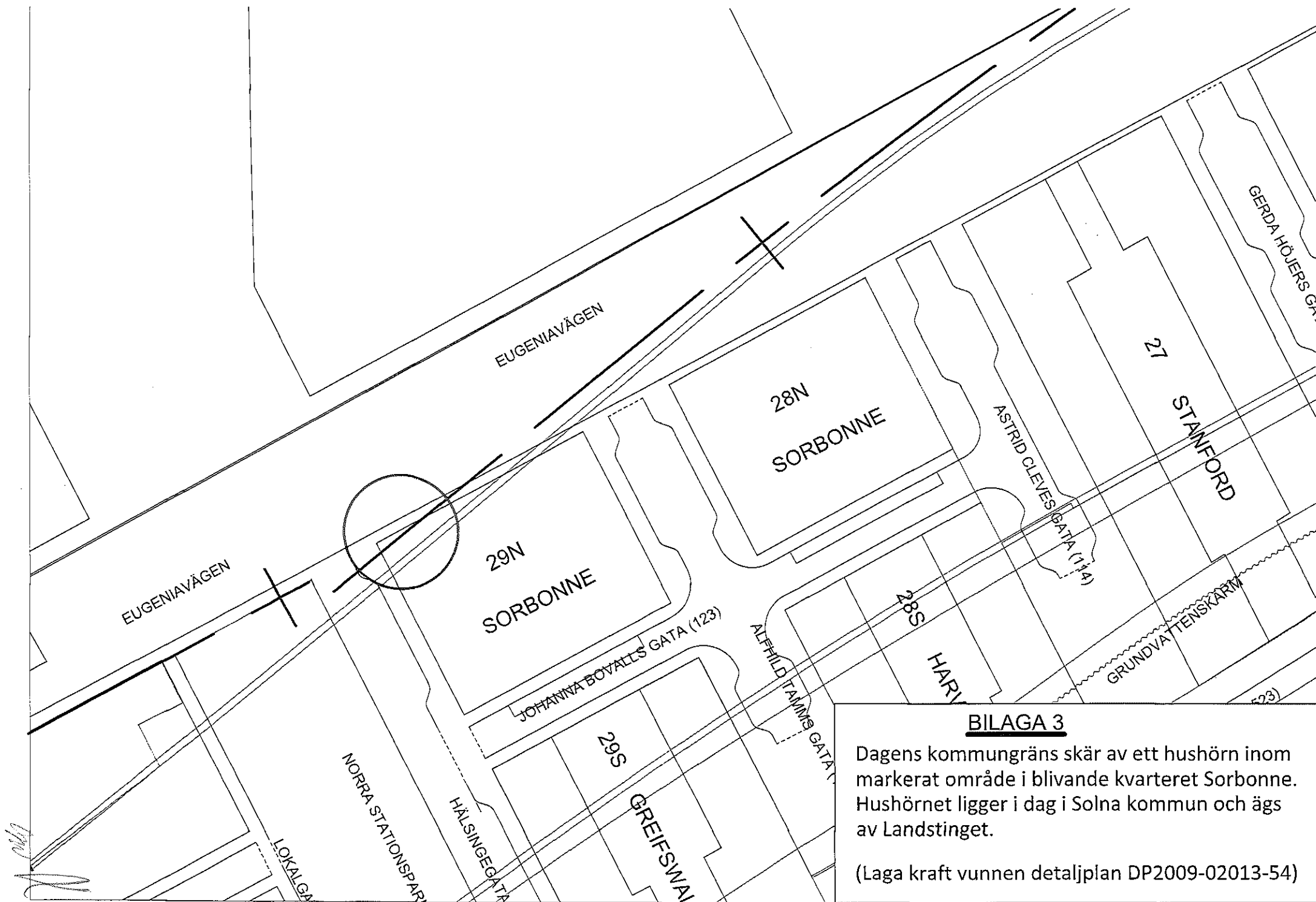
BILAGA 1

- Gammal kommungräns
- - - Förslag på ny kommungräns
- ▨ Område med kommungräns i 3D



BILAGA 2

- + - Kommungräns
-  Området
- - - Östra Eugeniavägen



BILAGA 3

Dagens kommungräns skär av ett hushörn inom markerat område i blivande kvarteret Sorbonne. Hushörnet ligger i dag i Solna kommun och ägs av Landstinget.

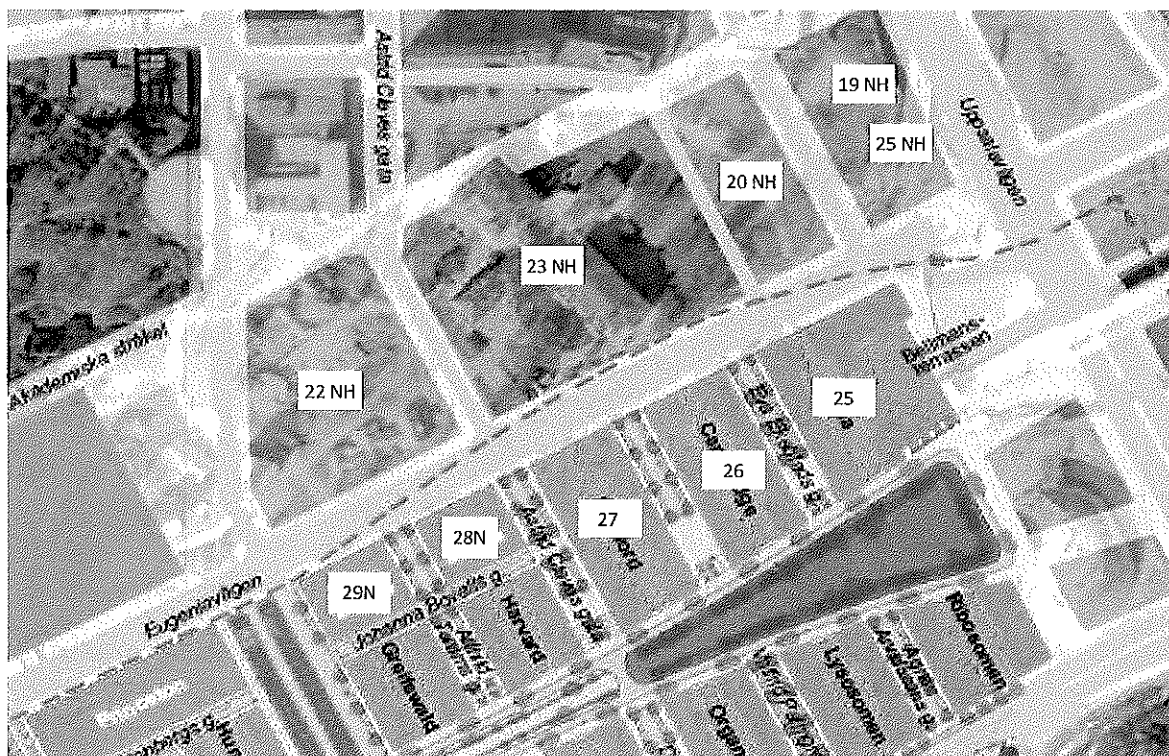
(Laga kraft vunnen detaljplan DP2009-02013-54)

Avtal om fastighetsreglering Eugeniavägen

Bilaga 4

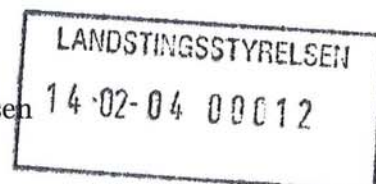
Preliminär kostnadsfördelning

Fastighetsägare	Kvarter	prel Byggrätt	
		Areal (m²)	Andel (%)
Landstinget	Kvarter 19 - NH	17 440	12%
	Kvarter 20 - NH	11 623	8%
	Kvarter 22 - NH	24 205	17%
	Kvarter 23 - NH	9 632	7%
	Kvarter 25 - NH	2 525	2%
	del av Kvarter 29 N	10	0,01%
S:a		65 435	46%
Stockholm	Kvarter 25	24 682	18%
	Kvarter 26	14 697	10%
	Kvarter 27	16 152	11%
	Kvarter 28N	9 930	7%
	Kvarter 29N	9 930	7%
S:a		75 391	54%
Fördelningsgrund - Totalt		140 826	100%



Handwritten signature or initials.

Landstingsstyrelsen

**Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden**

Föredragande landstingsråd: Torbjörn Rosdahl

Ärendebeskrivning

Arbetsutskottet har inkommit med förslag om godkännande av principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna principöverenskommelsen mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden

att uppdra till landstingsstyrelsen att inarbeta den kommande kostnaden om 250 000 000 kronor i budgeten för år 2016-2022 i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Landstingsrådsberedningens motivering

Resultatet av 2013 års Stockholmsförhandling innebär att en ny tunnelbaneförbindelse byggs sträckan Odenplan via Hagastaden till Arenastaden. Tillgången till tunnelbana i Hagastaden ökar värdet för den mark landstinget äger i området och därmed även kommande försäljningsintäkter.

I landstingets budget för 2014 slås fast att: *"Berörda kommuner bör bidra med cirka 20 procent genom att landstinget får ta del av det ökade markvärde en kollektivtrafikinvestering medför"* (sid 69). Landstinget har som ett led i detta träffat en överenskommelse med Solna stad som innebär att

landstinget, i egenskap av fastighetsägare till Norra Hagastaden, ska utge ersättning till Solna stads medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad.

I avtalet säkerställs att landstinget får en generös byggrätt till ett på förhand maximerat belopp. Avtalet ger landstinget rätt att själv eller genom försäljning av byggrätter, utöver vårdlokaler, bygga 380 000 kvadratmeter BTA bostäder eller lokaler, vilket kommer att ge landstinget stora intäkter.

Landstinget betalar en ersättning på 700 kr per kvm BTA för bostäder och 500 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler. Totalt maximalt 250 miljoner kronor under en tänkt period från 2016 till 2022, då det är tänkt att hela området ska vara detaljplanlagt. Utbetalningarnas storlek och tidpunkt är beroende av erhållen byggrätt och är kopplade till antagandebeslut för respektive detaljplanetapp. Förutsättningen för summan 250 miljoner kronor är att 380 000 kvm BTA planlagts. I annat fall blir ersättningen lägre.

Beloppet ska täcka kommunens kostnader och vara en del av den värdeökning som marken får genom kommunens deltagande i tunnelbaneöverenskommelsen. Det bidrar även till att slå fast en viktig princip för landstinget om medfinansiering från fastighetsägare.

Med överenskommelsen bidrar inte bara landstinget till att fler bostäder byggs i Stockholmsregionen, utan tar också sitt ansvar för att i egenskap av fastighetsägare tillse så att en del av de markvärdesökningar som följer av utbyggd tunnelbana också bidrar till infrastrukturens finansiering.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 januari 2014
Arbetsutskottets protokollsutdrag den 21 januari 2014



Torbjörn Rosdahl



Kristoffer Tamsons

Landstingsstyrelsens
arbetsutskott

Ankom Stockholms läns landsting
2014 -01- 10
Dnr. <i>LS1312-1619</i>

*Kotel I***Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden****Ärendebeskrivning**

Förslag om godkännande av principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 januari 2014
Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad

Förslag till beslut

Arbetsutskottet föreslår landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna principöverenskommelsen mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden

att uppdra till landstingsstyrelsen att inarbeta den kommande kostnaden om 250 000 000 kronor i budgeten för år 2016-2022 i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande.

Förvaltningens förslag och motivering*Sammanfattning*

Stockholms läns landsting – i egenskap av fastighetsägare till Norra Hagastaden – och Solna stad har tagit fram ett förslag till principöverenskommelse avseende landstingets ersättning till Solna stads medfinansiering av tunnelbaneutbyggnaden till Arenastaden via Hagastaden. Landstingets ersättning beräknas uppgå till totalt 250 miljoner

kronor. Förvaltningens bedömning är att ersättningsens storlek är i paritet med den värdeökning tillgång till en tunnelbana till Hagastaden innebär.

Bakgrund

Landstingsfullmäktige beslutade den 8 maj 2012, § 71 (LS 1202-0256) att landstingsstyrelsen, med utvecklingsplanen som inriktningsdokument, ansvarar för den fortsatta planeringen för området Östra Karolinska (Norra Hagastaden). Beslutet avser den del av Karolinska sjukhusområdet i Solna, som ligger utanför detaljplaneområdet för Nya Karolinska Solna. Utvecklingsplanen innebär i korthet att området omvandlas från sjukhusområde till en blandad stadsbebyggelse med bostäder och kommersiella lokaler som integreras i den nya stadsdelen Hagastaden.

Stockholms läns landsting har deltagit i förhandlingar med staten och berörda kommuner om utbyggnaden av tunnelbanan och tillskapandet av nya bostäder i länet, 2013 års Stockholmsförhandling (LS 1401-0037). En del av överenskommelsen handlar om byggnation av tunnelbana till Norra Hagastaden.

Överväganden

Landstinget och Solna stad är överens om att detaljplanering av Norra Hagastaden ska genomföras med inriktningen att området, när det är färdigt, skall innehålla totalt 380 000 m² bruttoarea våningsyta exklusive vårdlokaler. Inriktningen är att skapa en blandad stadsbebyggelse med ambitionen att andelen bostäder ska maximeras.

Tillgång till tunnelbana i Hagastaden ökar markvärdet för de områden landstinget äger och därmed även kommande försäljningsintäkter. Landstinget har därför träffat en överenskommelse med Solna stad som innebär att landstinget, i egenskap av fastighetsägare till Norra Hagastaden, ska utge ersättning till Solna stads medfinansiering av tunnelbanans utbyggnad i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling. Ersättningen utbetalas successivt från och med år 2016 i anslutning till att erforderliga beslut om detaljplaner för Norra Hagastaden fattas i Solna stad. Ambitionen är att hela området ska vara detaljplanelagt till år 2022.

Landstingets ersättning till Solna stad uppgår till totalt 250 miljoner kronor. Den baseras på en ersättningsnivå om 700 kr/m² bruttoarea för bostäder respektive 500 kr/m² bruttoarea för kommersiella lokaler. Överenskommelsen omfattar även principiella ställningstaganden kring planeringsförutsättningar som bidrar till att säkerställa ett högt exploateringsstal och underlättar kommande planläggning i området.

Förvaltningens bedömning är att ersättningens storlek, sett till erhållen byggrätt, är i paritet med den värdeökning som tillgång till en tunnelbana till Hagastaden innebär.

Principöverenskommelsen innefattar även förslag om principer för kommande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Landstingets åtagande innebär att, utifrån de intäkter försäljningen av framtida byggrätter genererar, ska 250 miljoner kronor utbetalas till Solna stad under perioden 2016-2022. Utbetalningarnas storlek och tidpunkt är beroende av erhållen byggrätt och är kopplade till antagandebeslut för respektive detaljplanetapp. Ett beslut om antagande av detaljplan innebär samtidigt en markvärdeökning, som landstinget kan tillgodogöra sig vid försäljning. Kostnaden föreslås inarbetas i samband med 2015 års budgetarbete för planeringsåren 2016-2017.

Exploateringskostnader kommer att hanteras i samband med markförsäljningen till framtida exploatörer inom området.

Miljökonsekvenser av beslutet

Miljökonsekvensbedömningar kommer att ske inom ramen för kommande planärenden, dels för utvecklingen av Norra Hagastaden och dels i samband med trafikplan för tunnelbanans utbyggnad. Någon särskild miljökonsekvensbedömning i samband med detta beslut bedöms därför ej vara relevant.



Toivo Heinsoo
Landstingsdirektör



Hans-Erik Malmros
Utvecklingsdirektör



Marit Brusdal Penna
Direktör SLL Strategiska
fastighetsfrågor och investeringar

Mellan Stockholms läns landsting, nedan kallat Landstinget, och Solna stad, nedan kallad Staden, har inför detaljplanering och genomförande avseende Norra Hagastaden (delen Östra Karolinska sjukhusområdet) träffats följande

PRINCIPÖVERENSKOMMELSE

1. Bakgrund

Landstingsfullmäktige i Stockholms län, beslutade den 8 maj 2012 (LS 1202-0256) att landstingsstyrelsen med utvecklingsplanen som inriktningsdokument ansvarar för den fortsätta planeringen för Östra Karolinska. Beslutet avser den del av Karolinska sjukhusområdet i Solna, som ligger utanför detaljplaneområdet för Nya Karolinska Solna. Utvecklingsplanen innebär i korthet att området omvandlas från sjukhusområde till en blandad stadsbebyggelse med bostäder och kommersiella lokaler och integreras i den nya stadsdelen Hagastaden

Under det senaste året har en förhandling om regional infrastruktur pågått i Stockholmsregionen under ledning av regeringens förhandlingspersoner. Uppdraget är att, tillsammans med Stockholms stad, Stockholms läns landsting och övriga berörda kommuner ta fram förslag till genomförande samt finansiering av en utbyggnad av tunnelbanan som stödjer bostadsbyggandet och ger största möjliga samhällsekonomiska nytta. I detta arbete har staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad och Solna stad träffat en överenskommelse om en utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan via Hagastaden till Arenastaden.

Parterna är överens om att en utbyggnad av tunnelbana från Odenplan till Arenastaden i en första etapp, och därefter vidare mot Täby, är av avgörande betydelse för Stockholmsregionens utveckling.

2. Detaljplanering

Parterna är överens om att detaljplaneringen av Norra Hagastaden skall genomföras med inriktningen att området när det är färdigt utbyggt skall innehålla minst 440 000 m² BTA våningsyta inkl. vårdlokaler bland annat för Astrid Lindgrens barnsjukhus. Inriktningen är att skapa en blandad stadsbebyggelse med ambitionen att andelen bostäder skall maximeras med beaktande av att stadsmässiga kvaliteter uppnås samt att miljömässiga begränsningar i form av bullerstörningar m m beaktas. Områdets avgränsning framgår av bilaga 1.

Planarbetet skall påbörjas under våren 2014 och bedrivas så att ett planprogram för området kan antagas/godkännas under kvartal 4 2014 och antagande av detaljplaner i kommunfullmäktige kan ske successivt från 2016. Parterna är överens om att hela området enligt bilaga 1 skall omfattas av antagna detaljplaner och exploateringsavtal mellan parterna senast år 2022. Detaljplanernas genomförandetid skall vara 15 år.

Parterna är vidare överens om följande planeringsförutsättningar.

- En maximal parkeringsnorm om 0,7 parkeringsplatser/bostadslägenhet och 7 parkeringsplatser/1000 m² BTA för kontor skall tillämpas. Slutligt parkeringstal fastställs i samband med bygglovsprövning.
- Bostadsbebyggelse skall innehålla viss andel smålägenheter.
- Markparkering längs gata skall eftersträvas i största möjliga utsträckning.
- Området planläggs med förutsättningen att E4/E20 flyttas i ett västligt läge, där även exploatering av området norr om Värtabanan eftersträvas.
- Gator och parker i området skall utgöra allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

3. Bidrag till medfinansiering

Parterna är överens om att Landstinget i egenskap av fastighetsägare inom Norra Hagastaden, med intäkter från byggrättsförsäljningen, skall bidra till Stadens medfinansiering avseende utbyggnaden av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden, som den framgår av "Huvudavtal för genomförande av tunnelbanans utbyggnad enligt 2013 års Stockholmsförhandling". Bidraget från Landstinget skall uppgå till totalt 250 miljoner kronor.

Bidragets storlek är baserad på den byggrätt om totalt 380 000 m² BTA, exklusive vårdlokaler, som genom detaljplanering enligt punkten 2 avses att tillskapas inom det område som framgår av bilaga 1. Bidraget erläggs 30 dagar efter lagakraftvunnen detaljplan och med följande ersättningsnivå per erhållen byggrätt:

- avseende bostäder: 700 kr per m² BTA
- avseende kommersiella lokaler: 500 kr per m² BTA

Lokaler för vårdändamål undantas från Landstingets bidragsskyldighet. Vid beräkning av beloppen har hänsyn tagits till parternas övriga mellanhavanden och gemensamma intressen hänförliga till Projektet Utbyggnad av tunnelbana från Odenplan till Arenastaden.

4. Exploateringsbidrag

Inför kommunfullmäktiges antagande av detaljplaner skall parterna träffa exploateringsavtal, i vilka bland annat skall framgå vilket belopp Landstinget skall erlägga som exploateringsbidrag. Parterna är överens om att exploateringsbidraget skall vara begränsat till att motsvara Stadens faktiska investeringskostnader avseende Stadens utbyggnad av allmänna anläggningar inom allmän platsmark. Utbyggnaden skall utföras så att exploatering av området kan ske parallellt med avvecklingen av nuvarande verksamheter.

5. Giltighet

Denna överenskommelse gäller under förutsättningarna:

- att Solna kommunfullmäktige och landstingsfullmäktige i Stockholms läns landsting godkänner denna principöverenskommelse genom ett beslut som vinner laga kraft.
- att Huvudavtal för genomförande av tunnelbanans utbyggnad enligt 2013 års Stockholmsförhandling blir giltigt.
- att Delprojektavtal avseende tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden blir giltigt.

Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Solna stad

För Stockholms läns landsting

.....

.....



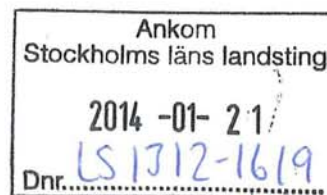
Områdesavgränsning

Landstingsstyrelsen
Arbetsutskottet

PROTOKOLLSUTDRAG
Sammanträdesdatum
2014-01-21

Justerat den 21 januari 2014
Justeringen anslogs 22 januari 2014

Torbjörn Rosdahl
Helene Hellmark Knutsson



Rotel I

§ 3
Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden
LS 1312-1619

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande 10 januari 2014

Beslut

Landstingsstyrelsens arbetsutskott beslutade föreslå landstingsstyrelsen föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna principöverenskommelsen mellan Stockholms läns landsting och Solna stad angående utbyggnad av tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden

att uppdra till landstingsstyrelsen att inarbeta den kommande kostnaden om 250 000 000 kronor i budgeten för år 2016-2022 i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande 10 januari 2014.

Vid protokollet
Elisabeth Angard-Levander

Exp
Akten

ELH 21/1-2014

Landstingsstyrelsens förvaltning
*SLL Strategiska fastighetsfrågor och
investeringar*

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2017-01-03

LS 2016-1181

Handläggare:
Thomas Karlsson

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Ankom Stockholms läns landsting
2017 -01- 04
Dnr. <u>LS2016-1181</u>

Rodeo VI

Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att till arbetsutskottet återkomma med återrapporering om hur arbetet fortlöper.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler.

Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha. Projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden gör att det finns ett stort behov av flexibilitet kring hur detta ska ske så att slutliga beslut kring val av affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m. sker på sådant sätt att den övergripande målsättningen uppnås.

Förutom att områdets storlek är sådant att planläggning och försäljning bör ske i etapper finns det ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. Exempel på detta är behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området, att utbyggnad av ny teknisk försörjning ska ske parallellt med säkerställande av driftsfunktioner i byggnader med bibehållen vårdverksamhet, behovet av att minimera intäktsbortfall och förvaltningskostnader från vakanta lokaler, behovet av samordning med och påverkan från kringliggande projekt i Hagastaden samt marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv. Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar.

Huvudblocket har identifierats som en lämplig enhet att ingå i en första försäljningsetapp. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Förberedande arbeten pågår och formellt beräknas planarbete påbörjas till halvårsskiftet 2017. Planläggningsarbetet kan antas ta ett och ett halvt till två år (utan beaktande av eventuellt överklagande). Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. Tillträde och erläggande av slutlikvid kommer att vara beroende av lagakraftvunnen detaljplan.

Bakgrund

Landstingsfullmäktige beslutade den 15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdraga åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt

att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler. Planprogrammet har godkänts av byggnadsnämnden i Solna den 19 oktober 2016 (BND 2105:541). Planprogrammet utgör underlag för fortsatt detaljplaneläggning av området.

Överväganden

Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha.

Områdets storlek är sådant att planläggning och försäljningen bör ske i etapper, bland annat för att säkerställa god konkurrens vid försäljning. Därutöver finns ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. De är huvudsakligen:

- Allokeringen av vård till Nya Karoliska sjukhuset (NKS) – Behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området kopplat till färdigställandet av samtliga byggnader för NKS.
- Teknisk försörjning – I nuläget sker försörjningen av Karolinska sjukhusområdet genom landstingets egna försörjningssystem för el, värme/kyla, vatten och avlopp, gaser m.m. och med en central driftcentral för övervakning och styrning. I den framtida stadsdelen kommer den tekniska försörjningen att ske genom allmänna nät. Under utbyggnadsfasen kommer det att vara nödvändigt att säkerställa försörjning till byggnader med fortsatt verksamhet parallellt med utbyggnad av ny infrastruktur. Detta innebär att befintlig anläggning ska stängas ner och avvecklas successivt samtidigt som den nya infrastrukturen byggs ut. Förutsättningarna för detta är inte klarlagda i detalj utan ska utredas vidare.
- Vakanta lokaler – NKS driftsättning kommer att innebära att det uppstår en stor mängd vakanta lokaler (preliminärt ca 150 000 m²) i de gamla sjukhusbyggnaderna under 2019. Genom en tidig konvertering till ny användning kan intäktsbortfall och onödiga förvaltningskostnader undvikas.
- Samordning med och påverkan från kringliggande projekt – Norra Hagastaden gränsar både i söder och i öster till pågående och planerad utbyggnad i Stockholm stads del av Hagastaden. Delvis gemensam ny infrastruktur i form av gator och teknisk försörjning kommer att byggas vilket innebär att det finns starka genomförandemässiga samband och beroenden mellan områdena.

- Marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv – Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar. I stora utvecklingsområden, där utbyggnaden förväntas pågå under lång tid, är det en fördel om man kan färdigställa den del som marknaden uppfattar som mest attraktiv först. Det kommer då att bidra till att öka attraktiviteten och värdet på de delar av utvecklingsområdet som marknaden initialt uppfattat som mindre attraktiva.

Försäljningsprocess i Norra Hagastaden

Utredningsarbetet har hittills skett på en relativt övergripande nivå och fördjupade studier behöver genomföras innan förutsättningarna i detalj kan fastställas. Detta sker effektivast genom att arbetet med planläggning, fördjupade tekniska utredningar samt val av affärsupplägg och försäljningsförutsättningar för de olika etapperna sker parallellt. Med tanke på projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden finns stort behov av flexibilitet under försäljnings- och genomförandefasen när det gäller detaljerna i affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m.

Huvudblocket har identifierats som det delområde som bör ingå i en första etapp. Det är visserligen det delområde med de mest komplicerade tekniska- och genomförandemässiga förutsättningarna men valet motiveras ändå av att huvudblocket har bedömts som det delområde som har högst attraktivitet på marknaden och att det i samband med NKS driftsättning uppstår ca 100 000 m² vakanta lokaler. En tidig utveckling och konvertering av huvudblocket bidrar till en positiv värdutveckling i området i stort och med beaktande av att det, utöver vakanserna i huvudblocket, uppstår ytterligare 50 000-60 000 m² vakanser vid NKS driftsättning 2018 har det bedömts som prioriterat att så snart som möjligt minska kostnaderna för dessa.

Utöver huvudblocket kan ytterligare delområden komma att ingå. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Det fortsatta arbetet avses huvudsakligen bedrivas med tre huvudfokus:

Infrastrukturutbyggnad - Förvaltningen avser att i samarbete med Solna stad, ansvara för planläggning av infrastrukturen (värme, vatten, el, gator, parker mm) inom området. Med tanke på de komplexa förutsättningarna för utbyggnaden av teknisk försörjning är det viktigt att landstinget initialt säkerställer kontroll och styrning av genomförandeplaneringen och

kostnaderna. Förberedelser pågår och förstudiearbete för infrastrukturutbyggnaden kommer att inledas under våren 2017.

Försäljning etapp 1 – Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. De detaljerade förutsättningar och villkoren för köpet (avgränsningar, volymer, tillträdestidpunkt, ansvars- och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplan, exploateringskostnader etc.) avses utarbetas under våren 2017.

Planläggning – Dialog med Solna kommun har påbörjats och startbesked för detaljplan etapp 1 planeras till halvårsskiftet 2017. Förberedande utredningar genomförs under våren 2017. Planprocessen kan antas ta cirka ett och halvt till två år utan beaktande av eventuella överklaganden.

Planarbetet planeras initialt att drivas av landstinget men i samverkan med den/de tilltänkte köparen/-na. Över tid kan landstingets behov av kontroll och styrning avta och huvudansvaret för planprocesser m.m. komma att överföras till köparna.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Försäljningen av nu förslagen del av Norra Hagastaden beräknas generera stora intäkter till landstinget. Erläggande av slutlikvid är beroende av när detaljplan för delområdet vinner laga kraft.

Landstingets kostnad för infrastrukturutbyggnaden utfördelas i proportion till erhållna byggrätter. Dessa kostnader kommer inte till 100 % att kunna matchas mot genomförda fastighetsförsäljningar. Det är sannolikt nödvändigt att initialt bygga ut en större andel av infrastrukturen än vad som andelsmässigt skal belasta den första försäljningsetappen. Därutöver finns det delar av områdets infrastruktur vars kostnader ska fördelas på hela exploateringsområdet, exempelvis gång/cykelbro till Hagaparken, iordningställande av parker m.m. Det kommer därför att finnas behov av medel för att finansiera och genomföra investeringar i infrastruktur där delar av kostnaden ska fördelas på senare försäljningsetapper. Detta avses klarläggas och hanteras inom ramen för landstingets ordinarie budgetprocess.



Anne Rundquist
Tillförordnad landstingsdirektör



Marit Brusdal-Penna
Direktör SLL Strategiska
fastighetsfrågor och investeringar

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Beslut om godkännande av ”Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna”

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av principöverenskommelse med Solna stad om förutsättningar för och start av detaljplanearbete.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Styrelsebeslut Locum AB 2021-08-26

Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna inklusive bilagor

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. ”Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna” godkänns.
2. Justerad utvecklings- och försäljningsinriktning godkänns.
3. Hundrafemtio (150) miljoner kronor avsätts för framtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering.
4. Locum AB ges i uppdrag att utreda momsfrågan kopplat till exploateringsprojektet.
5. Locum AB ges i uppdrag att för Region Stockholms räkning underteckna ”Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna” och företräda Region Stockholm vid fullgörandet av de åtaganden som följer av principöverenskommelsen innefattande rätt att för Region Stockholms räkning underteckna till åtagandena hörande handlingar.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Arbetet med utvecklingen av Norra Hagastaden har pågått under lång tid och med utgångspunkt i planprogrammet för området från 2016 och övriga tidigare överenskommelser har Solna stad och regionen tagit fram den föreslagna "Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna".

Överenskommelsen stipulerar start av den första detaljplanen inom Norra Hagastaden och utgår från tidigare planer och överenskommelser men detaljerar exploateringsfrågor och klargör ansvarsfördelningen mellan parterna. Vidare slår överenskommelsen fast exploateringssiffrorna och användningen av respektive kvarter.

De huvudsakliga aktiviteterna för regionen som fastighetsägare kopplat principöverenskommelsen är bl.a. framtagande av underlag till detaljplanen, projektering för driftsäker avveckling av befintlig infrastruktur och projektering av utbyggnad av allmän plats och nya tekniska anläggningar.

Detaljplanen föreslås omfatta ett område med cirka åtta till tio kvarter längs Eugeniavägen och Hälsingegatan som möter upp den utbyggnad som nu sker och har skett inom Karolinskas sjukhusområde i Solna övriga Hagastaden. Samtidigt skapas ytterligare handlingsutrymme att säkerställa vårdens långsiktiga behov av mark och lokaler.

Ett detaljplaneområde enligt den föreslagna principöverenskommelsen innebär en justering av den tidigare beslutade försäljningsinriktningen inom Norra Hagastaden utifrån det nu rådande exploateringsläget och förändrade marknadsförutsättningar.

Överenskommelsen fastställer de belopp på bidrag till medfinansiering till utbyggd tunnelbana som avtalats i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Bakgrund

Beslut och planer

Från tidigt 2000-tal har en lång rad beslut fattats som ligger till grund för planering, utveckling och försäljning av Karolinskas gamla sjukhusområde, numera benämnt Norra Hagastaden. Besluten kan delas in i två huvudspår; beslut avseende nytt universitetssjukhus ("NKS"), vad det ska innehålla och var det lämpligast placeras och parallellt beslut avseende den framtida utvecklingen av det gamla sjukhusområdets, självständigt och i sitt geografiska sammanhang i Hagastaden.

Några viktiga beslut och steg för regionen i arbetet med utvecklingen av Norra Hagastaden har varit;

- Beslut om genomförande av NKS 2008 (LS 0710-1039) med beslut om användningen av den del av sjukhusområdet i Solna som ligger utanför detaljplaneområdet för det nya Universitetssjukhuset (§57, LS 0710-1039).
- Principöverenskommelse med Solna stad i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Hagastaden/Arenastaden. Beslutad i landstingsfullmäktige 18 februari 2014 (LS1312-1619), med ambitionen om en exploatering av området med minst 380 000 m² BTA (bruttototalarea) med en maximering av bostadsinnehållet.
- Beslut i landstingsfullmäktige i maj 2017 om inriktning för den kommande försäljningen med beslut om etappvis försäljning med huvudblocket som första etapp (LS 2016-1181).

Genom Solna stad och i samråd med Stockholms stad, har ett planprogram utarbetats för Norra Hagastaden (Solna stad, BND 2105:541, LS 2015-0599), för hela Karolinskas gamla sjukhusområde. Planprogrammet ger möjlighet till en förtätning och utveckling av cirka 3000 lägenheter och cirka 150 000 kvadratmeter lokaler och utgör underlag för den fortsatta detaljplaneläggningen av området likväl som samordning med angränsande områden inom Hagastaden.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden



Programområde, Planprogram Norra Hagastaden, ur Planprogram Norra delen av Hagastaden Solna Stad

Från det att planprogrammet godkändes i Solnas kommunfullmäktige och av landstingsstyrelsen 2016 har arbete med att fördjupa och detaljera arbetet inom planprogramsområdet – gatuutformning, reviderad kvartersstruktur, kollektivtrafikförsörjning, parkeringsutredning, samordning övriga projekt i Hagastaden, med mera – pågått inom regionen och i dialog med Solna stad. Området är stort och komplext och många frågor måste hanteras övergripande och i ett sammanhang för att kunna optimeras, både utifrån värdet på den exploatering som tillskapas men också utifrån att minimera kostnaderna för exploateringen.

Angränsande projekt inom Stockholms stad

Utvecklingen av Hagastaden som helhet går framåt och visionen från "Vision 2025" om en levande stadsdel med bostäder och verksamhetslokaler och ambitionen att skapa ett Life science kluster i världsklass lever i hög grad genom både privata och offentliga fastighetsägare och aktörer.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden



Hagastadens olika områden och detaljplaner, ur Planprogram Norra delen av Hagastaden, Solna Stad

Runt om Norra Hagastaden pågår utbyggnaden av övriga Hagastaden. I dag är det framförallt genomförandet av Stockholms stads första detaljplan, detaljplanen längs Eugenivägen och Hagaplan samt detaljplanen för östra Hagastaden som påverkar planläggning och infrastrukturutbyggnaden inom Norra Hagastaden. Stockholm stad har markanvisat eller sålt samtliga fastigheter inom sin del av Hagastaden och är nu i ett genomförande skede.

Status Karolinskas gamla sjukhusområde och regionens verksamheter inom området

Karolinska universitetssjukhuset har lämnat stora delar av det gamla sjukhusområdet och flyttat in i NKS och övriga byggnader inom sjukhusområdet, Karolinska Solna. De verksamheter som är kvar inom det gamla sjukhusområdet, Norra Hagastaden, är koncentrerade till tidigare Huvudblocket, bårhuset (T9), psykiatri (R5), gods- och logistikkvarteren (KI-K4), och i viss utsträckning Eugeniahemmet och Radiumhemmet (P1-P5). En del av byggnaderna inom det gamla sjukhusområdet ska rivas enligt förslag i planprogrammet, men merparten är tänkt att efter försäljning konverteras till annan användning.

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Beslut Fastighets- och servicenämnden, maj 2020

I budget 2020 fastslås att fastighets- och servicenämnden kan, om det innebär en positiv ekonomisk effekt för Region Stockholm, hyra ut lokaler inom gamla Karolinska sjukhusområdet i avvaktan på avyttring av fastigheten. För att kunna jobba med uthyrningsarbetet inom gamla sjukhusområdet enligt budget 2020 på ett strukturerat sätt och för att hantera det fortsatta arbetet inom Norra Hagastaden utifrån de nya förutsättningar som då rådde, fattade FSN i maj 2020 beslut (FSN 2020-0213) om fortsatt arbete inom Norra Hagastaden.

Uthyrningsarbetet skulle enligt beslutet utgå från arbetshypotesen att Norra Hagastaden ska avvecklas och utvecklas utifrån och in, från syd-sydöst, istället för som tidigare beslut, inifrån och ut med det gamla huvudblocket, kvarter 13, först. Beslutet innebär att uthyrningsarbetet nu är igång och att flertalet uthyrningar med tidsbegränsade avtal har tecknats.



Kvarterstruktur och kvartersnummer inom planprogram Norra Hagastaden.

Överväganden

Efter beslutet i FSN återupptogs under juni 2020 en dialog med Solna stad kring utvecklingen av Norra Hagastaden. Resultatet av den dialogen är föreslagen "Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna",

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

se bilaga 1.

*Principöverenskommelse
avseende detaljplan 1,
Norra Hagastaden*

Planområde



Detaljplaneområde detaljplan 1, enligt bilaga 1 "Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna"

Genom denna principöverenskommelse startar arbetet inom Norra Hagastaden med ett detaljplanearbete över ett stort område i de delar av det gamla sjukhusområdet som gränsar mot Stockholms stad och möter upp den utveckling som skett där. Med den här första detaljplanen exploateras området utifrån och in, från syd-sydost, liksom den angivna arbetshypotesen i FSN beslutet, istället för som tidigare landstingsfullmäktigebeslut med start i centrum med det tidigare huvudblocket, kvarter 13.

Anledningen till utveckling av området enligt den reviderade principen är i huvudsak att det innebär att dessa kvarter består av byggnader med vakanser eller enbart mark, det fysiska avståndet från den strategiska delen av sjukhusområdet och att marknadsförutsättningarna har förändrats nu när utvecklingen av bostäder och kommersiella lokaler längs Stockholms sida av Eugeniavägen har nått så långt.

En aspekt är också att området för detaljplan 1 sammanlänkar utbyggnaden av Hagastaden, Solnas stad och Stockholms stad, genom ett

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

detaljplaneområde som omfattar Hälsingegatan och kvarteren mot Eugeniavägen i sin helhet.

Principöverenskommelsen om start av detaljplan 1 inom planprogramsområdet, Norra Hagastaden, bygger på den fördjupade översiktsplanen för Karolinska - Norra Station (2008) och planprogrammet för Norra delen av Hagastaden (2016) samt de tidigare avtal och överenskommelser som är tecknade med Solna. Dessa avtal är framförallt;

- ”Principöverenskommelse avseende Karolinskaområdet” (2008) – hanterar översiktligt principer för planeringsförutsättningar och exploatering av Karolinskaområdet.
- ”Principöverenskommelse för detaljplanering och genomförande avseende Norra Hagastaden i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Hagastaden/Arenastaden” (2014) med ambitionen om en exploatering av området med minst 380 000 m² BTA med maximering av bostadsinnehållet samt reglering av regionens bidrag till medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan i egenskap av fastighetsägare (LS1312-1619).
- ”Överenskommelse om kommungränsjustering m.m. i Hagastaden” (2017) som hanterar nödvändiga kommungränsjusteringar mellan Solna och Stockholm till följd av projekt Hagastaden.

Avsikten är att efter godkännande av principöverenskommelsen starta detaljplanearbete under kvartal fyra, 2021 med målsättningen att en detaljplan antas under 2023. I det fall en överenskommelse om exploatering, exploateringsavtal, kopplat till detaljplanen inte är tecknat inom tre år från undertecknade av principöverenskommelsen faller överenskommelsen.

Överenskommelsen slår vidare fast att övriga detaljplaner inom Norra Hagastaden ska ta avstamp i denna överenskommelse samt att övergripande frågor som till exempel parkering och infrastruktur ska samordnas för kommande detaljplaner och programområdet som helhet.

Regionen och Staden ska tillsammans verka för att området för detaljplan 1 detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA bostäder och 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler. Därutöver skall detaljplanen möjliggöra cirka

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

67 000 – 87 000 kvm ljus BTA för vård, utbildning, forskning och laborativ verksamhet.

Vidare slår överenskommelsen fast exploateringssiffrorna och användningen av respektive kvarter med utgångspunkt från planprogrammet som i sin tur är kopplat till överenskommelsen om bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Inom detaljplan 1 ska verksamhetsryor framförallt rymmas inom de delar av kvarter 19 som inte kan fungera som bostäder på grund av bland annat buller och förekomst av partiklar, Eugeniahemmet som utpekats som möjlig skola eller förskola samt i bottenvåningar och liknande som ska bidra till den levande stadsmiljön eller som i övrigt lämpar sig bättre för verksamhetsytor.

I övrigt ska lejonparten av kvartersmarken inom detaljplan 1 avse bostadsbebyggelse.

Solna stads uttalade avsikt med att starta ett detaljplanearbete är att det ska leda till ett genomförande. För regionens del skapar detaljplanen och de uttryckta kommande exploateringskraven viktiga förutsättningar för att genomföra tidigare beslut i landstingsfullmäktige om inriktningen av försäljningen inom Karolinskas gamla sjukhusområde med målsättningen att avyttra mark och byggnader med maximal avkastning men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha.

Att låta det långsiktigt strategiska kvarter 23, NKS expansionskvarter, ingå i detaljplan 1 är ett viktigt led i att säkerställa vårdens framtida behov av mark och lokaler kopplat till sjukhusområdet i Solna. Att heller inte starta detaljplanearbetet i områden som i övrigt angränsar till sjukhusområdet ger ytterligare handlingsutrymme att säkerställa vårdens långsiktiga behov av lokaler och först i ett nästa steg slå fast en gräns mellan det strategiska sjukhusområdet i Solna och Norra Hagastaden. Ett arbete pågår med att ta fram en fastighetsutvecklingsplan för den strategiska delen av sjukhusområdet.

De antagna tidsperspektiven enligt tidigare FSN beslut om tidsbegränsade hyresavtal utgår från att kvartersmarken ska säljas före start av detaljplanearbete, vilket tidigare var Solna stads inställning. Med principöverenskommelsen medges start av detaljplan innan försäljningen av

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

kvartersmark har påbörjats vilket innebär en möjlighet att exploatera kvarteren tidigare.

Aktiviteter kopplade till principöverenskommelse och detaljplan 1

Detaljplanen reglerar och slår fast hur kvartersmark och de allmänna platserna, gator och parker, inom detaljplaneområdet ska användas och utformas. I egenskap av fastighetsägare är det regionens ansvar att projektera och bygga ut den allmänna platsmarken och sedan för eget bruk exploatera kvartersmarken eller sälja kvartersmarken till annan part som i sin tur exploaterar kvartersmarken.

De huvudsakliga aktiviteterna för regionen som fastighetsägare kopplat till framtagande av detaljplan 1 är med andra ord både framtagandet av alla de utredningar och underlag som krävs för att Solna stad ska kunna fastställa detaljplanen samt projektering, framtagande av systemhandlingar, för utbyggnad av allmän plats och tekniska anläggningar.

Exempel på utredningar som kommer att utföras inom ramen för detaljplanearbetet är Miljökonsekvensbeskrivning, MKB, gestaltungsprogram, dagvattenhantering, kulturmiljö, parkering, skyddsrum, kollektivtrafik, volymstudier för kvartersmark med mera.

Framtagande av systemhandlingar avser både driftsäker avveckling av befintlig infrastruktur, utbyggnad av ny, samordning med övriga ledningsägare, skedes- och tidsplanering, kalkylering, bygglogistiska frågor, med mera.

Flera av de utredningar som görs inom ramen för detaljplan 1 måste hanteras övergripande för hela Norra Hagastaden, till exempel parkering, kollektivtrafik, skyddsrum. Vidare, för att försörja detaljplan 1 med teknisk infrastruktur, kommer till exempel VA och el att behöva anslutas via ännu ej detaljplanlagda områden inom Norra Hagastaden. Omfattningen på projektering för detaljplan 1 kommer därför vara mer omfattande än för bara just detaljplaneområdet. Arbetet med detaljplan 1 och tillhörande utredningar beräknas pågå under cirka 20-30 månader med en bedömd kostnad på hundrafemtio miljoner kronor.

I samband med antagande av detaljplan ska avtal om exploatering tecknas med Solna stad. Exploateringsavtalet reglerar i detalj exploateringen inom

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

detaljplan 1 och styr bland annat fastighetsbildning, tidplan för genomförandet, garantier och viten med mera. Kostnader för genomförandet av detaljplanen kommer att tydliggöras i samband med beslut om godkännande av exploateringsavtal, alternativt vid beslut om försäljning av kvartersmark innan antagen detaljplan.

Beroende på i vilket skede regionen väljer att avyttra respektive blivande fastighet, kommer aktiviteter i olika omfattning utföras och bekostas av regionen alternativt en ny ägare av fastigheten. Kostnaden för detaljplanearbetet för kvartersmarken belastar i någon form det slutliga försäljningsnettot för de blivande fastigheterna och försäljningsstrategin ska ge underlag för att optimera dessa avvägningar. I det här skedet och sammanhanget påverkar det endast möjligheten att bedöma omfattningen av den slutliga kostnaden för detaljplanearbetet.

Ekonomiska konsekvenser

Utgifterna för framtagande av detaljplan 1 inom Norra Hagastaden med ovan beskrivna aktiviteter bedöms till maximalt hundrafemtio miljoner kronor. Dessa utgifter kommer att balanseras mot inkomster för kommande försäljning av fastigheter inom framförallt detaljplan 1. En viss andel av utgifterna kommer att fördelas över fastighetsförsäljningar inom hela Norra Hagastaden. Beroende på hur utredning av momsfrågan faller ut så kan det påverka utgiften för detaljplanen med upp till 37,5 miljoner kronor avseende ej avdragsgill moms.

Principöverenskommelsen fastställer de belopp på bidrag till medfinansiering till utbyggd tunnelbana som avtalats i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden (LS1312-1619). Trettio dagar efter lagakraftvunnen detaljplan ska regionen därmed till Solna stad erlagga 500 kr/kvm för ljus BTA kommersiella lokaler respektive 700 kr/kvm ljus BTA bostäder. Det innebär lägst 81,8 miljoner kronor enligt de målsättningar för exploatering som redovisas i överenskommelsen.

Miljökonsekvenser

Utbyggnaden av ny infrastruktur sker i enlighet med Solna stads planprogram och den kommande detaljplan 1. Inom ramen för planprogrammet gjordes en miljökonsekvensbeskrivning och inom ramen för detaljplanen kommer en separat miljökonsekvensbeskrivning åter att tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen är en styrande för detaljplanen och

Fastighetsverksamheten
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-06-24

FSN dnr 2021-0319

LOC dnr 2019-0612

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

genomförandet av den. Även Solna stads miljö- och hållbarhetskrav på allmänna anläggningar samt stadens projektspecifika miljökrav kommer att vara styrande förutsättningar.

En del av det initiala utredningsarbetet kommer även vara att utvärdera huruvida ytterligare förberedelser och hänsyn behöver tas till eventuella kommande krav från framtida ägare av kvartersmarken på möjlighet till hållbarhetscertifieringar.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:

Akt

Locum AB

Regionledningskontoret, registrator

Mellan Solna kommun (org. nr. 212000-0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Region Stockholm (org.nr. 232100-0016) nedan kallad **Regionen** träffas följande

Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna

BAKGRUND

Med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen för Karolinska - Norra Station träffades 2008 ”Principöverenskommelse avseende Karolinskaområdet” mellan Staden och Regionen. Principöverenskommelsen beskriver översiktligt principerna för planeringsförutsättningarna och exploateringen av Karolinskaområdet.

Som en följd av beslutet att bygga ut tunnelbanan till Arenastaden via Hagastaden träffades 2014 en ny principöverenskommelse mellan Staden och Regionen om principerna för detaljplanering och genomförande avseende Norra Hagastaden. I överenskommelsen regleras bland annat formerna för Regionens bidrag till Stadens medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden.

Under 2015 och 2016 utarbetades ett planprogram för Norra Hagastaden som godkändes av byggnadsnämnden i Solna i september 2016. Programmet beskriver och anger riktlinjer för hur den norra delen av Hagastaden ska utvecklas. Inriktningen är att programområdet ska innehålla en blandning av bostäder, service, verksamheter och vårdlokaler.

För nödvändiga kommungränsjusteringar mellan Solna och Stockholm till följd av projekt Hagastaden tecknade Staden, Regionen och Stockholms stad under 2017 en överenskommelse ”Överenskommelse om kommungränsjustering m m i Hagastaden”.

Utifrån planprogrammet är Regionen och Staden överens om att påbörja detaljplanearbete för den första etappen av Norra Hagastaden i Solna. Parterna är vidare överens om att övriga etapper inom programområdet som senare blir föremål för liknande överenskommelser och detaljplanearbete ska ta avstamp i vad som parterna enas om i denna överenskommelse samt att utredningar, frågor vad avser parkering och infrastruktur m.m. ska samordnas för kommande etapper och programområdet som helhet.

§ 1

MARKÄGANDE

Regionen är lagfaren ägare till fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna. De delar av ovanstående fastigheter som nu är föremål för utveckling benämns nedan Markområdet. Markområdets geografiska läge framgår av bilaga 1.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

I enlighet med intentionerna i Program för Norra Hagastaden är målsättningen med utvecklingen att skapa en sammanlänkande stadsdel mellan Solna och Stockholm med en blandning av bostäder, vård och verksamheter. Inriktningen är att skapa en blandad stadsbebyggelse med ambitionen att andelen bostäder

skall maximeras med beaktande av stadsmässiga kvaliteter och miljömässiga begränsningar. Bebyggelsen skall utformas med höga krav avseende hållbarhet, arkitektonisk utformning och stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator.

Regionen och Staden skall tillsammans verka för att Markområdet detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA bostäder och 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler. Därutöver skall detaljplanen möjliggöra cirka 67 000 – 87 000 kvm ljus BTA för vård, utbildning, forskning och laborativ verksamhet. Parterna är överens om att den nya bostadsbebyggelsen, i Norra Hagastaden, skall innehålla en jämn fördelning av olika lägenhetsstorlekar, där minst 20 procent av lägenheterna har minst omfattningen fyra rum och kök.

Regionen skall till Staden integrerat i bostadsbebyggelsen inom Markområdet med hyresrätt upplåta dels en förskola för cirka 140 barn, som utformas i enlighet med stadens program för typförskola, dels en gruppboende om cirka 400 - 500 kvadratmeter för LSS-boende. Gruppboendet skall omfatta 6 lägenheter, 1 personallägenhet samt gemensamhetsutrymmen och utformas i enlighet med anvisningar i lokalprogram som Staden upprättar. Regionen är införstådd med att LSS-boende faller inom verksamhetsklass 5B enligt Boverkets byggregler och de särskilda krav avseende brandskydd som detta innebär. Hyresavtal för förskolan och gruppboendet, som fastställer de huvudsakliga villkoren för hyresförhållandet, skall träffas innan detaljplan enligt § 3 blir föremål för antagande, vilka hyresavtal dock skall äga giltighet endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Regionen och Staden är överens om att genomförandet av utbyggnaden av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden är av stor betydelse för utvecklingen av Markområdet. Mot bakgrund av detta förklarar sig Regionen beredd att bidra till Stadens medfinansiering av detta projekt på sätt som framgår av § 4.3.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Parkeringsplan skall tillställas på kvartermark inom Markområdet alternativt som en eller flera samfälliga parkeringsanläggningar i kommande etapper inom programområdet. Stadens parkeringsnorm skall gälla, som beaktar närhet till kollektivtrafik, erbjudande om mobilitetstjänster och samnyttjande av parkering mellan verksamheter och bostäder.
- Av Regionen ägd mark, som i blivande detaljplan utgör allmän plats skall vederlagsfritt överlåtas med äganderätt till Staden.
- Regionen är medveten om att Staden kan komma att ställa krav på att Markområdet skall försörjas med mobil eller stationär sopsug i enskild regi, där det är möjligt utifrån förutsättningarna i den befintliga bebyggelsen. Staden skall i ett tidigt skede definiera krav på en sådan anläggning för att undvika onödiga kostnader i senare skeden.
- Staden är medveten om att Regionen kan komma att försälja blivande byggrätter inom Markområdet till en eller flera exploatörer före eller efter antagandet av detaljplanen med tillhörande avtal om exploatering. I förhållande till Staden svarar Regionen för fullgörandet av de förpliktelser och åtaganden som enligt principöverenskommelsen och kommande avtal om exploatering kommer att åligga Regionen.

§ 3

DETALJPLAN

Regionen och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Markområdet, med en genomförandetid om 10 år, och med utgångspunkt i de principer som framgår av § 2 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft. Planarbetet skall påbörjas under 2021 och bedrivas med målsättningen att en detaljplan för området kan antas under 2023.

Om miljö- och byggnadsförvaltningen önskar skall planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Miljö- och byggnadsförvaltningen utser plankonsult.

Ett gestaltningsprogram för Markområdet skall tas fram i anslutning till planarbetet.

§ 4

EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING M M

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

Regionen skall utföra och bekosta samtliga utrednings- och projekteringsåtgärder avseende kvartersmarken och kommunala anläggningar inom allmän plats som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa avtal om exploatering enligt § 4.4.

Utredning och projektering av kommunala anläggningar inom allmän plats skall ske i samråd med Staden i enlighet med Stadens tekniska standard och samordnas med arbetet avseende det gestaltningsprogram som omnämns ovan. Projekteringen skall resultera i systemhandlingar som skall godkännas av Staden innan detaljplanen blir föremål för antagande. Med kommunala anläggningar avses här inte ledningar tillhöriga Solna Vatten AB, Norrenergi AB eller övriga ledningsägare. Staden ska aktivt medverka i planering, kravställning och granskning av projektering innan det slutliga godkännandet sker.

För samordning av projektering och framtagande av handlingar och avtal avseende anläggningar tillhöriga Solna Vatten AB och övriga ledningsägare skall Staden aktivt delta i samordningsarbetet. Staden skall löpande godkänna handlingarna i god tid för att undvika onödiga kostnader för Regionens och övriga parter.

För detaljplanearbetet skall Regionens träffa ett plankostnadsavtal med miljö- och byggnadsförvaltningen.

4.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i det avtal om exploatering som parterna enligt § 4.4 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Regionen skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom såväl kvartersmark som allmän plats, inklusive detaljprojektering, rivningar och ledningsflytt, evakueringar samt eventuella efterbehandlingsåtgärder som krävs för att Markområdet skall kunna användas i enlighet med de ändamål som anges i den blivande detaljplanen.

Detaljprojektering avseende allmän plats skall ske i samråd med Staden i enlighet med Stadens tekniska standard och detaljplanens gestaltningsprogram. Innan Regionens upphandlar arbeten avseende allmän plats skall alla bygghandlingar hänförliga till upphandlingen vara godkända av Staden.

Efter fullgörande enligt ovan är Regionens befriad från gatukostnadsersättning. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar inom markområdet.

Regionen skall teckna särskilt avtal för VA-anläggningar med Solna Vatten innan detaljplanen för Markområdet kan antas av Staden. Följande principer skall gälla:

- Anläggningar avseende vatten och avlopp utanför blivande kvartersmark inom Markområdet skall utföras och bekostas av Solna Vatten. Regionens skall ansvara för erforderlig ledningsflytt och rivning för att möjliggöra anläggningen.

- Solna Vatten skall utföra och bekosta erforderliga anläggningar för vatten och avlopp från Markområdet till Solna Vattens befintliga ledningar vid Solna Kyrkväg. Regionen skall bekosta erforderlig ledningsflytt och rivning för att möjliggöra förläggningen. Regionen skall medge Solna Vatten ledningsrätt på kvartersmark för anläggningarna. Regionen skall bekosta flytt av anläggningarna om det vid kommande etapper visar sig dessa behöver flyttas.
- Anläggningsavgifter och bruksavgifter erläggs av Regionen vid varje tidpunkt gällande taxa.
- E område inrättas för erforderlig pumpstation inom markområdet
- För dagvattnet från Eugeniavägen, mellan kvarteret Princeton och NKS expansionskvarter inom detaljplanen för nytt universitetssjukhus (SBN 2008:350), ska Regionen inom Markområdet utföra samt bekosta anläggningar för rening och fördröjning enligt Solna stads dagvattenstrategi, senast när det ansluts till Solna Vattens dagvattenledning i Eugeniavägen

Regionen skall bekosta all erforderlig fastighetsbildning.

4.3. Bidrag till medfinansiering av utbyggd tunnelbana

Parterna är överens om att Regionen i egenskap av fastighetsägare inom Norra Hagastaden skall bidra till Stadens medfinansiering avseende utbyggnaden av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden. Parterna är överens om att bidraget från Regionen skall baseras på byggrätten som tillskapas i detaljplaneringen och skall uppgå till 700 kr/m² ljus BTA för bostäder och 500 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler. Kvarter 23 och kvarter 15, i enlighet med bilaga 1, undantas från Regionens bidragsskyldighet. Vid beräkning av beloppen har hänsyn tagits till parternas övriga mellanhavanden och gemensamma intressen hänförliga till Projektet ”Utbyggnad av tunnelbana från Odenplan till Arenastaden”. Bidraget skall erläggas 30 dagar efter lagakraftvunnen detaljplan.

4.4. Avtal om exploatering

Innan detaljplan för Markområdet enligt § 3 ovan antas skall parterna träffa ett avtal om exploatering. Avtalet skall i detalj reglera bland annat: Fastighetsbildning; Överlåtelse av mark som i detaljplan utgör allmän plats; Upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar m m; Efterbehandlingsåtgärder; Tidplan för genomförandet av exploateringen; Utformning av bebyggelse och allmänna platser genom hänvisning till gestaltningsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Dagvattenhantering inklusive skyfallshantering; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Regionens åtaganden; Säkerheter för Regionens åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet m m.

4.5. Samordning med andra projekt i Hagastaden

Regionen är medveten om att det kommer att genomföras ett antal andra större byggnads- och infrastrukturprojekt i anslutning till Norra Hagastaden under de kommande åren. Det innebär att samordning med andra projekt kan behöva ske. Regionen skall ansvara för erforderlig samordning med Stockholms stad i samband med genomförandet. Solna stad ska delta i samordningsarbetet. Regionen är medveten om att samordningen kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Markområdet.

§ 5

GILTIGHET

Denna principöverenskommelse är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte dels kommunstyrelsens och Regionfullmäktiges beslut att godkänna denna principöverenskommelse vinner laga kraft, dels överenskommelse om exploatering enligt § 3 ovan träffats mellan Staden och Regionen senast tre år efter undertecknandet av denna principöverenskommelse.

Regionen är medveten om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder.
- att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och högre instanser samt bli föremål för rättsprövning,
- att denna principöverenskommelse inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

Denna principöverenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Solna den

Ort och datum:

För Solna kommun genom dess
kommunstyrelse

Region Stockholm

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGA

Bilaga 1. Markområdet

Planområde



Hagaplan

*Principöverenskommelse
avseende detaljplan 1,
Norra Hagastaden*

Byggrätter för vård,
utbildning, forskning,
laboratorier som i dp 1
undantas från bidrag till
medfinansiering av
utbyggd tunnelbana

Bilaga 2



Bilaga B - Kalkyl genomförande östra Eugeniavägen

2025-03-26

Kalkyl Stockholm						Kalkyl Locum		
Fas	Skedesbeskrivning	% Regionens kostnader	Fakturerat	Kvar att fakturera	Index antal år	Indexkostnad 3,5%/år	Risikopåslag 15%	Belopp
Projektering	Programhandling/Systemhandling Eugeniavägen	309 055 kr	309 055 kr		0			
Projektering	Systemhandling Eugeniavägen	930 974 kr	930 974 kr		0			
Projektering	Systemhandling Eugeniavägen	148 794 kr	148 794 kr		0			
Projektering	Detaljplan Eugeniavägen	202 601 kr	202 601 kr		0			
Produktion	Omr D: Uppfyllnad del 1 (Dipart)	1 695 810 kr	1 695 810 kr		0			
Produktion	Omr D: Uppfyllnad del 2 (Frijo)	1 220 847 kr	1 220 847 kr		0			
Produktion	Omr E: Rivning befintlig mur (balkong) (E-462-01 Fas 2)	713 303 kr	713 303 kr		0			
Projektering	Omr D: Arbetsgator och ledningar (FU E428)	1 873 144 kr	1 873 144 kr		0			
Projektering	PM Trafikutredningar Eugeniavägen	43 410 kr	43 410 kr		0			
Projektering	Omr D: Arbetsgator och ledningar (E428)	294 107 kr	294 107 kr		0			
Produktion	Omr D: Arbetsgator och ledningar (E428)	7 168 000 kr		7 168 000 kr	0		1 075 200 kr	8 243 200 kr
Projektering	Omr E: Utredning nyttotrafik kv.25-27	9 946 kr	9 946 kr		0			
Projektering	Omr D: Arbetsgator och ledningar (E428) Relationshandlingar	103 117 kr	103 117 kr		0			
Projektering	Omr D: Finplanering (FU E429)	270 020 kr	270 020 kr		0			
Projektering	Omr E: Arbetsgator och ledningar (FU E430)	2 497 000 kr		2 497 000 kr	0		374 550 kr	2 871 550 kr
Produktion	Omr D: Finplanering (E429)	46 000 kr		46 000 kr	3	5 001 kr	6 900 kr	57 901 kr
Projektering	Omr D: Finplanering Eugeniavägen, Norra (E439) & Omr E: Finplanering (E431)	2 530 000 kr		2 530 000 kr	3	275 056 kr	379 500 kr	3 184 556 kr
Produktion	Omr E: Arbetsgator och ledningar (E430)	27 631 000 kr		27 631 000 kr	4	4 076 208 kr	4 144 650 kr	35 851 858 kr
Projektering	Omr E: Arbetsgator och ledningar (E430 Stöd under byggtid)	528 000 kr		528 000 kr	4	77 892 kr	79 200 kr	685 092 kr
Projektering	Omr E: Arbetsgator och ledningar (E430 Relationshandlingar)	460 000 kr		460 000 kr	4	67 861 kr	69 000 kr	596 861 kr
Produktion	Omr D: Finplanering Eugeniavägen, Norra (E439) & Omr E: Finplanering (E431)	23 920 000 kr		23 920 000 kr	4	3 528 750 kr	3 588 000 kr	31 036 750 kr
Projektering	Omr D: Finplanering Eugeniavägen, Norra (E439 Stöd under byggtid) & Omr E: Finplanering (E431 Stöd under byggtid)	460 000 kr		460 000 kr	4	67 861 kr	69 000 kr	596 861 kr
Projektering	Omr D: Finplanering Eugeniavägen, Norra (E439 Relationshandlingar) & Omr E: Finplanering (E431 Relationshandlingar)	460 000 kr		460 000 kr	5	86 336 kr	69 000 kr	615 336 kr
	Summa	73 515 128 kr	7 815 128 kr	65 700 000 kr		#####	9 855 000 kr	83 739 964 kr

Fakturerat	7 815 128 kr
Kvarstår att fakturera	83 739 964 kr
Avrundning	-92
Summa	91 555 000 kr

