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.

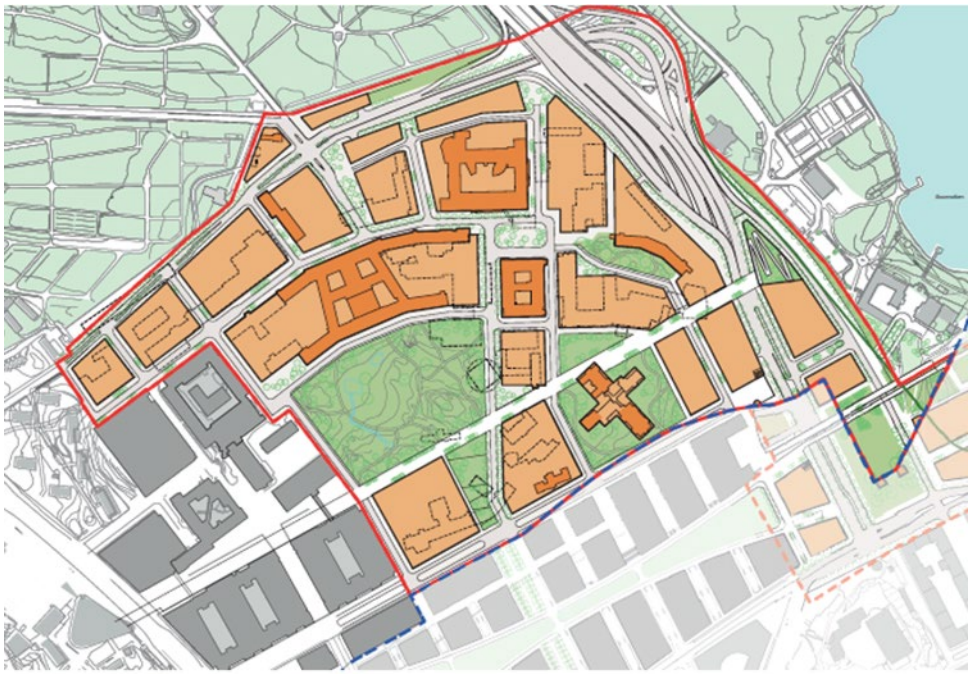
Några viktiga beslut och steg för regionen i arbetet med utvecklingen av Norra Hagastaden har varit;

- 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.



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.



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 Eugeniavägen 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.

<u>Status Karolinskas gamla sjukhusområde och regionens verksamheter inom området</u>

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 innebar att uthyrningsarbetet nu är igång och att flertalet uthyrningar med tidsbegränsade avtal har tecknats.



Kvartersstruktur 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”,

se bilaga 1.



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, likt 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

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

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

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 verksamhetsyror 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

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, gestaltningsprogram, 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 detaljplanelagda 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

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 erlägga 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 miljökonsekvensbeskrivningar åter att tas fram. Miljökonsekvensbeskrivningen är en styrande för detaljplanen och

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 utgångpunkt 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 laboratorieverksamhet. 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 gruppbostad om cirka 400 - 500 kvadratmeter för LSS-boende. Gruppbostaden 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 gruppbostaden, 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:
- Parkering skall tillskapas på kvartersmark inom Markområdet alternativt som en eller flera samfällda 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 Regionen och övriga parter.

För detaljplanearbetet skall Regionen 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 Regionen upphandlar arbeten avseende allmän plats skall alla bygghandlingar hänförliga till upphandlingen vara godkända av Staden.

Efter fullgörande enligt ovan är Regionen 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. Regionen 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 brukningsavgifter 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 vitesföreläggganden 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

Bilaga 1

Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, Norra Hagastaden

Planområde



Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, Norra Hagastaden

Bilaga 2

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

