Region Stockholm

Regionstyrelsen

PROTOKOLL
2021-09-21

RS 2021-0043

§ 157
Principöverenskommelse med Solna stad om Norra Hagastaden

RS 2021-0215

Ärendebeskrivning

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

Beslutsunderlag

Regiondirektörens tjänstutlåtande
Protokollsutdrag fastighets- och servicenämnden 2021-08-26
Styrelsebeslut Locum AB 2021-08-26
Principöverenskommelse inklusive bilagor

Yrkanden

Ordförande Irene Svenonius (M) yrkar bifall till regionrådsberedningens förslag i skrivelse den 8 september 2021 (bilaga).
Aida Hadzialic (S) yrkar bifall till eget förslag till tilläggsbeslut (bilaga).
Anna Sehlin (V) yrkar i första hand på återremittering och i andra hand på att eget förslag till beslut (bilaga).

Proposition

Ordföranden frågar först på V-ledamöternas förslag om återremiss, och finner att regionstyrelsen beslutar att avslå detta.
Ordföranden ställer sedan regionrådsberedningens förslag till beslut mot V-ledamöternas förslag till beslut och finner att regionstyrelsen beslutar i enlighet med regionrådsberedningens förslag till beslut.
Ordföranden frågar därefter på S-ledamöternas förslag till tilläggsbeslut och finner att regionstyrelsen beslutar att avslå detta.

Beslut

Regionstyrelsen föreslår 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. Fastighets- och servicenämnden ges i uppdrag att i verksamhetsplan 2022 sätta av 150 miljoner kronor i ett exploateringsprojekt för framtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering.

4. Locum AB ges i uppdrag att utreda moms- och skattefrågor kopplat till hela exploateringsprojektet Norra Hagastaden.

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.

Pehr Granfalk anmäler jäv, lämnar sammanträdet under denna beslutspunkt och deltar ej i beslutet.

Reservationer
S-ledamöterna anmäler reservation till förmån för eget förslag till tilläggsbeslut.
V-ledamöterna anmäler reservation, i första hand till förmån för eget förslag om återremiss, i andra hand till förmån för eget förslag till beslut.

Expedieras till
Akten

Regionrådsberedningen

SKRIVELSE
2021-09-08

RS 2021-0215

Regionstyrelsen

Principöverenskommelse med Solna stad om Norra Hagastaden

Föredragande regionråd: Charlotte Broberg

Ärendebeskrivning

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

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår 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. Fastighets- och servicenämnden ges i uppdrag att i verksamhetsplan2022 sätta av 150 miljoner kronor i ett exploateringsprojekt förframtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering.

4. Locum AB ges i uppdrag att utreda moms- och skattefrågor kopplat till hela exploateringsprojektet Norra Hagastaden.

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 innefattanderätt att för Region Stockholms räkning underteckna till åtagandena hörande handlingar.

Regionrådsberedningens motivering
Regionrådsberedningen instämmer i regiondirektörens yttrande, i övrigt anförs följande:

Norra Hagastaden ska bli en ny stadsdel med bostäder, life science och vård i världsklass. Med principöverenskommelsen tas nästa steg i områdets fortsatta utveckling. .

Den här överenskommelsen utgör ramverk för den första detaljplanen inom Norra Hagastaden och utgår från tidigare planer och överenskommelser. Överenskommelsen beskriver exploateringsfrågor och klargör ansvarsfördelningen mellan parterna mer utförligt. Vidare slår överenskommelsen fast exploateringstalen och användningen av respektive kvarter.

Principöverenskommelsen tar hänsyn till den utvecklig som skett i området och tar sin utgångpunkt i att fortsätta utveckla stad med förlängning av den kvartersstruktur som redan byggts.

Region Stockholm och Solna stad ska tillsammans verka för att området för detaljplan 1 detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA (bruttoarea) 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.

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 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.

För Region Stockholms del skapar detaljplanen och de uttryckta kommande exploateringskraven viktiga förutsättningar inom Karolinskas gamla sjukhusområde för att avyttra mark och byggnader med maximal avkastning. Samtidigt som framtida intressen och behov för Region Stockholm beaktas.

Beslutsunderlag

1. Regiondirektörens tjänstutlåtande
2. Protokollsutdrag Fastighets- och servicenämnden 2021-08-26
3. Styrelsebeslut Locum AB 2021-08-26
4. Principöverenskommelse inklusive bilagor

Irene Svenonius Charlotte Broberg

Regionstyrelsen

FÖRSLAG TILL TILLÄGGSBESLUT
2021-09-21

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Ärende 4
RS 2021–0215

Principöverenskommelse med Solna stad om Norra Hagastaden

Vi Socialdemokrater ställer oss bakom förslaget till principöverenskommelse mellan regionen och Solna stad.

Vi har dock synpunkter på hur frågan hanterats och beretts ur en demokratiaspekt. Att ledamöter i ansvariga nämnder och bolag får höra om ärendet först i media, innan handlingar är utskickade, är under all kritik, vilket vi även lyft i berörda organ. Det handlar om respekt för antagna regler för styrelsearbetet och, naturligtvis, för de demokratiska spelreglerna i politiken.

Det är en viktig epok i landets sjukvårdshistoria som förändras när det stora området Gamla Karolinska nu övergår från renodlat område för sjukvård - tidigare med nationellt, numera regionalt huvudmannaskap - till ett utvecklingsområde för både sjukvård och bostäder i centrala Storstockholm.

En principöverenskommelse är naturligtvis av översiktlig karaktär och kommande arbete inför och inom detaljplaneskedet behöver konkretisera hur mark- och fastighetsanvändningen ska se ut. För regionens del är det av stor vikt att modern sjukvård kan bedrivas och successivt byggas ut även i ett område med omfattande bostadsbebyggelse.

Socialdemokraterna föreslår med bakgrund av detta regionstyrelsen besluta

Att följande beaktas i principöverenskommelsen:

• Det bedrivs redan idag en omfattande sjukvårdsverksamhet i området. Framtida vård kommer med all sannolikhet att både öka och utvecklas i takt med ett ökat antal invånare och en åldrande befolkning. Delar av verksamheten inom vården kan vara störande för omgivningen. Tillkomsten av ca 3000 bostäder i området måste därför ske så att

eventuella konflikter mellan vård och boende inte får till följd att regionens sjukvård inte kan upprätthållas.

• Vårdens förutsättningar förändras kontinuerligt. Därför måste överenskommelsen ge förutsättningar för tillräckliga framtida kompletteringsytor för sjukvården, inklusive angöring och transporter. Ambitionen att i området utveckla förutsättningar för Life Science av internationell spetskaraktär måste kunna förverkligas.

• I ett långsiktigt perspektiv kan man inte bortse från att det kan komma krislägen som gör att vård inte kan bedrivas i nuvarande typ av fastigheter med inbjudande glasfasader. En strategi för eventuellt utrymningsbehov i krislägen av skilda slag behöver utvecklas i kommande planering. Dessutom vill vi betona vikten av ett fungerande beredskapssjukhus för region Stockholm i framtiden.

• Bostadsmarknaden i regionen är på många sätt besvärlig. Unga på väg ut i livet och familjer med låga eller måttliga inkomster har svårt att få fram kapital till köp av bostad. Många företag vittnar också om att rekryteringen av arbetskraft försvåras av läget på bostadsmarknaden i regionen. Det gäller också inom sjukvården. För att vi ska klara framtidens kompetensförsörjning i vården måste denna fråga utvecklas. En möjlighet kan vara att ge Locum i uppdrag att låta bygga personalbostäder, antingen genom nyproduktion eller konvertering av annat bestånd.
Det bör vara ett gemensamt intresse mellan regionen och Solna att det bland de kommande bostäderna blir en rimlig balans mellan hyreslägenheter och bostadsrätter. Och för regionens och vårdens del bör således en del av fastighetsbeståndet sättas av för personalbostäder – sker inte det riskerar vården att lida personalbrist.

• Den för flera generationer bekanta entrén till gamla Karolinska sjukhuset är miljöklassad och får naturligtvis inte förändras. Ytan framför entrén med alla bussparkeringar kan däremot förskönas och ge en värdig entré till det nya kombinerade bostads- och sjukvårdsområdet Karolinska.

FÖRSLAG TILL BESLUT
2021-09-21

RS 2021-0215

Regionstyrelsen
Ärende 4

Principöverenskommelse med Solna stad om Norra Hagastaden

Förslag till beslut

Vänsterpartiet föreslår regionstyrelsen att återremittera ärendet för

att region Stockholm tar fram en plan för det framtida behovet av vårdlokaler

att i övrigt anföra följande:

Vänsterpartiet har i både Stockholms läns landsting, nuvarande region Stockholm och i Solna stad skissat på hur en ny stadsbildning kan gestalta sig i Norra Hagastaden. Vårt förslag har vi valt att kalla Karolinastaden. Vårt förslag innebär att en ordentlig satsning på bostadsbyggande i ett område som idag är fyllt med arbetsplatser. Bostadsbristen är akut och allt fler får allt längre avstånd mellan bostad och arbete, vilket i sig innebär ökad trafikbelastning. Därför menar vi att huvudinriktningen på områden i Norra Hagastaden ska vara bostäder med tillhörande verksamheter som förskola, grundskola, samlingslokaler, idrottslokaler samt parkområde. Bostäderna ska vara klimatsmarta och området planeras för minimal biltrafik men med stora möjligheter för transporter med kollektivtrafik, cykel och gång.

Nu sitter inte Vänsterpartiet i majoritet så vårt förslag är inte det som planeras och detta respekterar vi. Dock vill vi ändå till pågående planarbete lyfta några för området väsentliga delar. Vårdens behov av lokaler i hela regionen i framtiden behöver vara tydlig och region Stockholm måste ta fram en plan för hur det strategiska behovet av vårdlokaler ser ut. Det behöver även bli tydligt hur behovet av vårdlokaler harmoniserar med förändringen och utvecklingen av Karolinska området. Den strategiska planen för det framtida vårdlokalsbehovet måste tas fram innan försäljning av för vården viktiga fastigheter och innan den slutliga planeringen av området kring gamla Karolinska tar form.

När behovet av vårdlokaler i framtiden är klarlagt ser Vänsterpartiet positivt på att utveckla området kring gamla Karolinska till en ny levande stadsdel. Då området är präglat av arbetsplatser behöver bostäder byggas i området för att få en levande stadsdel. Inte en stadsdel som bara ”lever” på dagen utan dygnet runt, året runt. Bostäder med hyresrätt med rimlig hyra behövs för att även ungdomar ska kunna flytta in. Grönområden behöver bevaras och området behöver planeras efter minimal biltrafik. Gröna stråk,

gång- och cykelvägar behöver anläggas, inte minst även över E4 an mot Hagaparken. I området behövs platser för idrott, både utomhus och inomhus. Det som byggs ska vara det bästa ur klimat- och miljöhänsyn och hänsyn till miljö och klimat tas med i all planering, byggande och drift av alla byggnader i området.

Regionledningskontoret
Joachim Quiding

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-08-27

RS 2021-0215

Regionstyrelsen

Principöverenskommelse med Solna stad om Norra Hagastaden

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår 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. Fastighets- och servicenämnden ges i uppdrag att i verksamhetsplan 2022 sätta av 150 miljoner kronor i ett exploateringsprojekt för framtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering.

4. Locum AB ges i uppdrag att utreda moms- och skattefrågor kopplat till hela exploateringsprojektet Norra Hagastaden.

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.

Sammanfattning

Arbetet med utvecklingen av Norra Hagastaden har pågått under lång tid. Med utgångspunkt i planprogrammet för området från 2016 och övriga tidigare överenskommelser har Solna stad och Region Stockholm tagit fram föreliggande ”Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av

delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna".

Överenskommelsen utgör ramverk för den första detaljplanen inom Norra Hagastaden och utgår från tidigare planer och överenskommelser. Överenskommelsen beskriver exploateringsfrågor och klargör ansvarsfördelningen mellan parterna mer utförligt. Vidare slår överenskommelsen fast exploateringstalen och användningen av respektive kvarter.

De huvudsakliga aktiviteterna för Region Stockholm som fastighetsägare enligt principöverenskommelsen är bland annat framtagande av underlag till detaljplanen, projektering för driftsäker avveckling av befintlig infrastruktur och projektering av utbyggnad av allmän plats och nya tekniska anläggningar.

Ett detaljplaneområde enligt den föreslagna principöverenskommelsen innebär en justering av den tidigare i fullmäktige beslutade försäljningsinriktningen inom Norra Hagastaden. Detaljplanen föreslås omfatta ett område längs Eugeniavägen och Hälsingegatan som möter upp den utbyggnad som nu sker och har skett inom Karolinskas sjukhusområde i Solna och övriga Hagastaden. Samtidigt skapas handlingsutrymme för att säkerställa vårdens långsiktiga behov av mark och lokaler.

I fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan 2022 föreslås i detta ärende att 150 miljoner kronor för framtagande av detaljplan 1 inom Norra Hagastaden med ovan beskrivna aktiviteter avsättas i en exploateringsbudget. Dessa kostnader kommer att balanseras mot intäkter för kommande försäljning av fastigheter inom framförallt detaljplan 1.

Locum AB föreslås utreda momseffekterna av exploateringen och eventuella ej avdragsgilla momskostnader, samt övriga skattefrågor. Beroende på hur utredning av momsfrågan faller ut kan det påverka utgiften för detaljplanen med upp till 37,5 miljoner kronor avseende ej avdragsgill moms.

Överenskommelsen bekräftar även de tidigare avtalade belopp vilka Region Stockholm, som fastighetsägare, ska bidra med till Solna stads medfinansiering i 2013 års Stockholmsförhandling och som avtalats i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Arenastaden.

Den sammantagna bedömningen är att överenskommelsen är fördelaktig för Region Stockholm. Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget. Locum AB föreslås ges i uppdrag att för Regionens räkning underteckna principöverenskommelsen 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.

Bakgrund

Beslut och planer

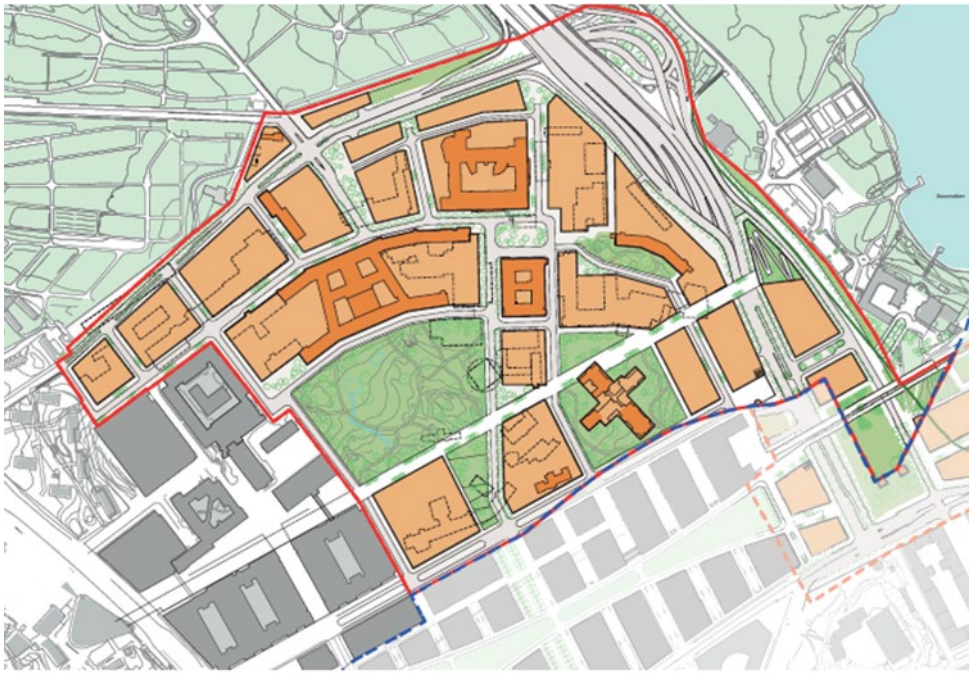
Från tidigt 2000-tal har en lång rad beslut fattats som ligger till grund för planering, utveckling och försäljning av Karolinska Solnas gamla sjukhusområde, numera benämnt Norra Hagastaden. Besluten kan delas in i två huvudspår; beslut avseende nytt universitetssjukhus (”NKS”) och vad det ska innehålla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

Några viktiga beslut och steg för Region Stockholm 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 förtätning och utveckling av cirka 3000 lägenheter och cirka

150 000 kvadratmeter lokaler och utgör underlag för den fortsatta detaljplaneläggningen av området liksom för 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 dåvarande landstingsstyrelsen 2016 har arbete med att fördjupa och mer utförligt beskriva arbetet inom planprogramsområdet – gatuutformning, reviderad kvartersstruktur, kollektivtrafikförsörjning, parkeringsutredning, samordning övriga projekt i Hagastaden, med mera – pågått inom Region Stockholm 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 och utifrån att minimera kostnaderna för exploateringen.

<u>Angränsande projekt inom Stockholms stad</u>
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.

Vid 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 genomförandeskede.

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 det 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.

Beslut om ny utvecklings- och försäljningsinriktning i Fastighets- och servicenämnden, maj 2020

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

Uthyrningsarbetet skulle enligt beslutet utgå från inriktningen att Norra Hagastaden ska utvecklas utifrån och in, från syd-sydöst, istället för som tidigare fullmäktige beslutat inifrån och ut med det gamla huvudblocket, kvarter 13, först. Beslutet innebar att uthyrningsarbetet inleddes och att ett flertal uthyrningar med tidsbegränsade avtal har tecknats.

Motivet till utveckling av området enligt den justerade inriktningen var i huvudsak att dessa kvarter består av byggnader med vakanser eller enbart mark, det fysiska avståndet från den strategiska delen av sjukhusområdet, samt att marknadsförutsättningarna förändrats när utvecklingen av bostäder och kommersiella lokaler längs Stockholms sida av Eugeniavägen har nått så långt som de gjort.

En aspekt är också att området för detaljplan 1 sammanlänkar utbyggnaden av hela Hagastaden genom ett detaljplaneområde som omfattar Hälsingegatan och kvarteren mot Eugeniavägen i sin helhet.



Kvartersstruktur och kvartersnummer inom planprogram Norra Hagastaden.

Regionledningskontorets förslag och motivering
Under juni 2020 återupptogs dialogen 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 inleds 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 utgångspunkt i de reviderade principerna.

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 ett exploateringsavtal kopplat till detaljplanen inte är tecknat inom tre år från undertecknade av principöverenskommelsen faller överenskommelsen. Överenskommelsen slår vidare fast att kommande 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.

Region Stockholm och Solna stad ska tillsammans verka för att området för detaljplan 1 detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA (bruttoarea) bostäder och 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler. Parterna är överens om att den nya bostadsbebyggelsen i Norra Hagastaden innehålla en jämn fördelning av olika lägenhetsstorlekar, där minst 20 procent av lägenheterna har omfattningen minst fyra rum och kök. Därutöver skall detaljplanen möjliggöra cirka 67 000 – 87 000 kvm ljus BTA för vård, utbildning, forskning och laboratorieverksamhet.

Vidare slår överenskommelsen fast exploateringstalen 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 verksamhetsytor framförallt rymmas inom de delar av kvarter 19 som inte kan fungera som bostäder på grund av bland annat buller och förekomst av partiklar, inom 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 merparten av kvartersmarken inom detaljplan 1 avse bostadsbebyggelse.

För Region Stockholms del skapar detaljplanen och de uttryckta kommande exploateringskraven viktiga förutsättningar för att genomföra tidigare beslut i regionfullmäktige 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 Region Stockholm 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 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 beslut i Fastighets- och servicenämnden 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.

<u>Aktiviteter kopplade till principöverenskommelsen och detaljplan 1</u>
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 Region Stockholms 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 Region Stockholm som fastighetsägare enligt framtagande av detaljplan 1 är framtagandet av alla de utredningar och underlag som krävs för att Solna stad ska kunna fastställa detaljplanen samt projektering, för utbyggnad av allmän plats och tekniska anläggningar.

Exempel på utredningar som kommer att utföras inom ramen för detaljplanearbetet är miljökonsekvensbeskrivning, gestaltningsprogram, dagvattenhantering, kulturmiljö, parkering, skyddsrum, kollektivtrafik och volymstudier för kvartersmark.

Projektering innebär exempelvis framtagande av systemhandlingar för driftsäker avveckling av befintlig infrastruktur, utbyggnad av ny, samordning med övriga ledningsägare, skedes- och tidsplanering, kalkylering och bygglogistiska frågor.

Flera av de utredningar som görs inom ramen för detaljplan 1 måste hanteras övergripande för hela Norra Hagastaden, till exempel avfallshantering, parkering, kollektivtrafik och skyddsrum. 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 två-tre år med en bedömd utgift på 150 miljoner kronor. Därtill finns risk att det tillkommer utgift för ej avdragsgill moms, vilket kommer att utredas.

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. 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 Region Stockholm väljer att inleda försäljningsprocessen kommer aktiviteter i olika omfattning utföras och betalas av Region Stockholm alternativt av en ny ägare av fastigheterna. Utgifter för detaljplanearbetet för kvartersmarken belastar 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
I fastighets- och servicenämndens verksamhetsplan 2022 föreslås i detta ärende 150 miljoner kronor för framtagande av detaljplan 1 inom Norra Hagastaden med ovan beskrivna aktiviteter avsättas i en exploateringsbudget. Dessa kostnader kommer att balanseras mot intäkter för kommande försäljning av fastigheter inom framförallt detaljplan 1. Kostnaderna kommer fördelas schablonmässigt över exploateringsområdets fastigheter, både de som avses försäljas och de som fortsatt ska ägas av Region Stockholm.

Locum AB föreslås att utreda momseffekterna av exploateringen och eventuella ej avdragsgilla momskostnader, samt övriga skattefrågor. Beroende på hur utredning av momsfrågan faller ut kan det påverka kostnaden för detaljplanen med upp till 37,5 miljoner kronor avseende ej avdragsgill moms.

Principöverenskommelsen bekräftar de tidigare avtalade belopp vilka Region Stockholm, som fastighetsägare, ska bidra med till Solna stads medfinansiering i 2013 års Stockholmsförhandling och 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. I årsbokslutet 2014 avsattes 250 miljoner kronor i koncernfinansiering enligt tidigare beslut. De 81,8 miljoner kronorna enligt ovan kommer regleras från detta belopp.

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

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.

Sammantagen bedömning
Den sammantagna bedömningen är att överenskommelsen är fördelaktig för Region Stockholm. Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget. Locum AB föreslås ges i uppdrag att för Regionens räkning underteckna principöverenskommelsen.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Beslutsunderlag

1. Protokollsutdrag Fastighets- och servicenämnden 2021-08-26
2. Styrelsebeslut Locum AB 2021-08-26
3. Principöverenskommelse inklusive bilagor

Beslutsexpediering

1. Fastighet -och servicenämnden

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-08-27

Magnus Persson (C) anmälde jäv och lämnade sammanträdet.

§ 103
Godkännande av principöverenskommelse mellan Solna stad och Region Stockholm avseende utvecklingen av Norra Hagastaden i Solna

FSN 2021-0319

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 inklusive bilagor

Yrkanden Charlotte Broberg (M) yrkar bifall till förvaltningschefens tjänsteutlåtande.
Rolf Lindell (S) yrkar dels bifall till förvaltningschefens tjänsteutlåtande, dels bifall till Socialdemokraternas förslag till tilläggsbeslut (bilaga)

Beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslår 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 försäljningsinriktning godkänns.

3. Hundrafemtio (150) miljoner kronor avsätts för framtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering.

4. Magnus Persson (C) anmälde jäv och deltog inte i beslutet

5. Beslutet justeras omedelbart

Reservation
Socialdemokraterna reserverar sig mot att tilläggsbeslutet avslås

Beslutsexpediering:
Akt Locum AB
Regionledningskontoret, registrator

Visma Addo ID-nummer : 85249c1d-4a6d-4546-82e5-47a6cdf3db41

FÖRSLAG TILL
TILLÄGGSBESLUT
2021-08-26

RS 2021-0319

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Fastighets- och servicenämnden
P 8

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”

Vi Socialdemokrater ställer oss bakom förslaget till principöverenskommelse mellan regionen och Solna stad. Vi vill därutöver i tillägg framhålla följande att beaktas i det fortsatta arbetet.

Det är en viktig epok i landets sjukvårdshistoria som förändras när det stora området Gamla Karolinska nu övergår från renodlat område för sjukvård - tidigare med nationellt, numera regionalt huvudmannaskap - till ett utvecklingsområde för både sjukvård och bostäder i centrala Storstockholm.

En principöverenskommelse är naturligtvis av översiktlig karaktär och kommande arbete inför och inom detaljplaneskedet behöver konkretisera hur mark- och fastighetsanvändningen ska se ut. För regionens del är det av stor vikt att modern sjukvård kan bedrivas och successivt byggas ut även i ett område med omfattande bostadsbebyggelse. Inför detta arbete bör bl.a. följande beaktas.

• Det bedrivs redan idag en omfattande sjukvårdsverksamhet i området. Framtida vård kommer med all sannolikhet att både öka och utvecklas i takt med ett ökat antal invånare och en åldrande befolkning. Delar av verksamheten inom vården kan vara störande för omgivningen. Tillkomsten av ca 3000 bostäder i området måste därför ske så att eventuella konflikter mellan vård och boende inte får till följd att regionens sjukvård inte kan upprätthållas.

• Vårdens förutsättningar förändras kontinuerligt. Därför måste överenskommelsen ge förutsättningar för tillräckliga framtida kompletteringsytor för sjukvården, inklusive angöring och transporter. Ambitionen att i området utveckla förutsättningar för Life Science av internationell spetskaraktär måste kunna förverkligas.

• I ett långsiktigt perspektiv kan man inte bortse från att det kan komma krislägen som gör att vård inte kan bedrivas i nuvarande typ av fastigheter med inbjudande glasfasader. En strategi för eventuellt utrymningsbehov i krislägen av skilda slag behöver utvecklas i kommande planering.

Visma Addo ID-nummer : 85249c1d-4a6d-4546-82e5-47a6cdf3db41

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

• Bostadsmarknaden i regionen är på många sätt besvärlig. Unga på väg ut i livet och familjer med låga eller måttliga inkomster har svårt att få fram kapital till köp av bostad. Många företag vittnar också om att rekryteringen av arbetskraft försvåras av läget på bostadsmarknaden i regionen. Det gäller också inom sjukvården. För att vi ska klara framtidens kompetensförsörjning i vården måste denna fråga utvecklas. En möjlighet kan vara att ge Locum i uppdrag att låta bygga personalbostäder, antingen genom nyproduktion eller konvertering av annat bestånd.
Det bör vara ett gemensamt intresse mellan regionen och Solna att det bland de kommande bostäderna blir en rimlig balans mellan hyreslägenheter och bostadsrätter. Och för regionens och vårdens del bör således en del av fastighetsbeståndet sättas av för personalbostäder – sker inte det riskerar vården att lida personalbrist.

• Den för flera generationer bekanta entrén till gamla Karolinska sjukhuset är miljöklassad och får naturligtvis inte förändras. Ytan framför entrén med alla bussparkeringar kan däremot förskönas och ge en värdig entré till det nya kombinerade bostads- och sjukvårdsområdet Karolinska.

Visma Addo ID-nummer : 85249c1d-4a6d-4546-82e5-47a6cdf3db41

2021-08-26

LOC 2019-0612

Beslutsinformation

Informationssäkerhetsklass: K1

Beslutsinformation

från möte med styrelsen i Locum AB torsdagen den 26 augusti, kl. 14.00 – 15.20, digitalt via Microsoft Teams.

Beslutsärenden

§ 10 Godkännande av ”Principöverenskommelse avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna” (LOC 2019-0612)

Beslutsunderlag

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

Föredrog direktören för affärsstöd Marit Brusdal Penna ärendet.

Lämnade Rolf Lindell för Socialdemokraternas räkning in ett förslag till tilläggsbeslut, bilaga 2.

Beslut

Beslutade styrelsen för Locum AB föreslå fastighets- och servicenämnden föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

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

att godkänna justerad utvecklings- och försäljningsinriktning

att avsätta 150 miljoner kronor för framtagande av detaljplan, inklusive framtagande av erforderliga underlag och utredningar och projektering

att ge Locum AB i uppdrag att utreda momsfrågan kopplat till exploateringsprojektet

att ge Locum AB 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.

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

VI ÄR EN DEL AV REGION STOCKHOLM

2021-08-26

LOC 2019-0612

Beslutsinformation

Informationssäkerhetsklass: K1

att avslå Rolf Lindells förslag till tilläggsbeslut.

Beslutade styrelsen för Locum AB för egen del, under förutsättning av regionfullmäktiges beslut,

att VD för Locum AB uppdras att 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.

Reserverade sig Rolf Lindell, för Socialdemokraternas räkning, mot styrelsens beslut att avslå förslaget till tilläggsbeslut.

Paragrafen förklarades omedelbart justerad.

Intygas:

Charlotte Viksten

Styrelsesekreteraren

Mall reviderad: 2019-09-25

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

