FÖRSLAG 2014:4

LS 1312-1619

Landstingsstyrelsens förslag till beslut

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

Föredragande landstingsråd: Torbjörn Rosdahl

Ärendebeskrivning

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

Förslag till beslut

Landstingsstyrelsen föreslår 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.

Landstingsstyrelsens 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 överenskommalse 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 detaljplanelagt. 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 tunnelbaneöverens-kommelsen. 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

1. Landstingsstyrelsens ojusterade protokollsutdrag den 4 februari 2014 § 12, med S-ledamöternas särskilda uttalande och V-ledamotens särskilda uttalande. Protokollet justeras den 17 februari 2014
2. Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 januari 2014 till arbetsutskottet
3. Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad
4. Arbetsutskottets protokollsutdrag den 21 januari 2014 § 3

Stockholms läns landsting
Landstingsstyrelsen

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum
2014-02-04

Datum för justering: 2014-02-17
Datum för anslag: 2014-02-17

- -

§ 12
Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad om detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden
LS 1312-1619

Landstingsrådsberedningens skrivelse den 22 januari 2014 med arbetsutskottets beslut den 21 januari 2014 och landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 10 januari 2014.

S-ledamöternas skrivelse den 30 januari 2014 (bilaga).

V-ledamotens skrivelse den 4 februari 2014 (bilaga).

Landstingsstyrelsen beslutade enligt landstingsrådsberedningens förslag 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.

Särskilda uttalanden antecknades

dels av S-ledamöterna
dels av V-ledamoten.

- -

Vid protokollet

Anna-Britt Weiss

Stockholms läns landsting

SOCIALDEMOKRATERNA

SÄRSKILT UTTALANDE

2014-02-04 LS 1312-1619
Landstingsstyrelsen, ärende 12

Principöverenskommelse mellan Stockholms läns landsting och Solna stad om detaljplanering och genomförande av Hagastaden

Vi Socialdemokrater har i flera år drivit frågan om att de ökade markvärden som en investering i utbyggd tunnelbana genererar delvis bör kunna användas för att finansiera utbyggnaden. För att skapa stabilitet och trovärdighet för ett sådant system har vi argumenterat för att man bör utarbeta modeller där åtagande för såväl medfinansiär som landstinget slås fast. Under 2011 motionerade vi därför om att uppdra åt landstingsstyrelsen att i samråd med berörda kommuner och aktörer utarbeta en modell för hur detta skulle kunna ske. Tyvärr har ingenting hänt.

Ett envetet och mångårigt motstånd mot utbyggd tunnelbana från Moderaterna har gjort att landstinget, nu när en utbyggnad äntligen ser ut att kunna komma till stånd, saknar instrumenten och en modell för stabila och transparenta regler för medfinansiering.

Nu föreslås istället Stockholms läns landsting betala Solna stad för utbyggd tunnelbana till Arenastaden via Hagastaden. Det organ som är ansvarigt för själva utbyggnaden betalar därmed en kommun för att detta ska kunna ske och kommunen i sin tur betalar tillbaka alltihop i form av kommunal medfinansiering. Det är en bakvänd process. Poängen med att arbeta fram modeller för hur ökade markvärden skall kunna bidra till utbyggd infrastruktur har varit att öka de externa finansieringsmöjligheterna. Det handlar primärt om privata fastighets- och markägare. Syftet har knappast varit att skicka pengar fram och tillbaka mellan olika skattekollektiv.

Förslaget bör också ses mot bakgrund av att Stockholm stad tvingades till omförhandling av markpriserna i Hagastaden. När marken i Hagastaden såldes var en av förutsättningarna att det skulle byggas tunnelbana till området. Sedan tryckte landstingsmoderaterna på stoppknappen och Stockholm stad tvingades sänka priset med ca 700 kr per kvadratmeter – dvs samma summa som landstinget nu föreslås betala trots att berörd mark inte har ett lika gynnsamt tunnelbaneläge. Moderaterna talar vackert om privat finansiering och marknadslösningar men när det väl kommer till kritan hamnar alltid notan hos skattebetalarna.

Med en tydlig modell för medfinansiering hade skattebetalarnas nota blivit lägre, även om landstinget i egenskap av markägare i en sådan modell hade kunnat bidra till utbyggnaden.

Stockholms läns landsting

LANDSTINGSSTYRELSEN
VÄNSTERPARTIET

SÄRSKILT UTTALANDE
2013-11-19

Ärende 12

LS 1312-1619

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

Vi välkomnar att Moderaterna äntligen tagit sitt förnuft till fånga och bejakar en utbyggnad av tunnelbanan i Stockholm.

Men vi kan inte förstå varför en moderatstyrd kommun – Solna – ska betala 600 mkr till ett moderatstyrt landsting som i sin tur skickar tillbaka 250 mkr till Solna.

Att markvärdet ökar i de områden där tunnelbanan dras fram är helt korrekt – men vi ifrågasätter det sätt som detta ärende hanterats på och att det är skattebetalarna som ska stå för notan.

I avtalet säkerställs att landstinget får en generös byggrätt och avtalet ger landstinget rätt att bygga bland annat bostäder. Vi utgår från att landstinget då tar sitt ansvar för att det där byggs billiga hyresrätter.

Stockholms läns landsting

Landstingsstyrelsens förvaltning

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2014-01-10

LS 1312-1619

Landstingsstyrelsens arbetsutskott

Ankom
Stockholms läns landsting
2014 -01- 10
Dnr LS 1312-1619
Rotel 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 ersättningens 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 fortsätta 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 Stockholmförhandling. 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 exploateringstal 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.

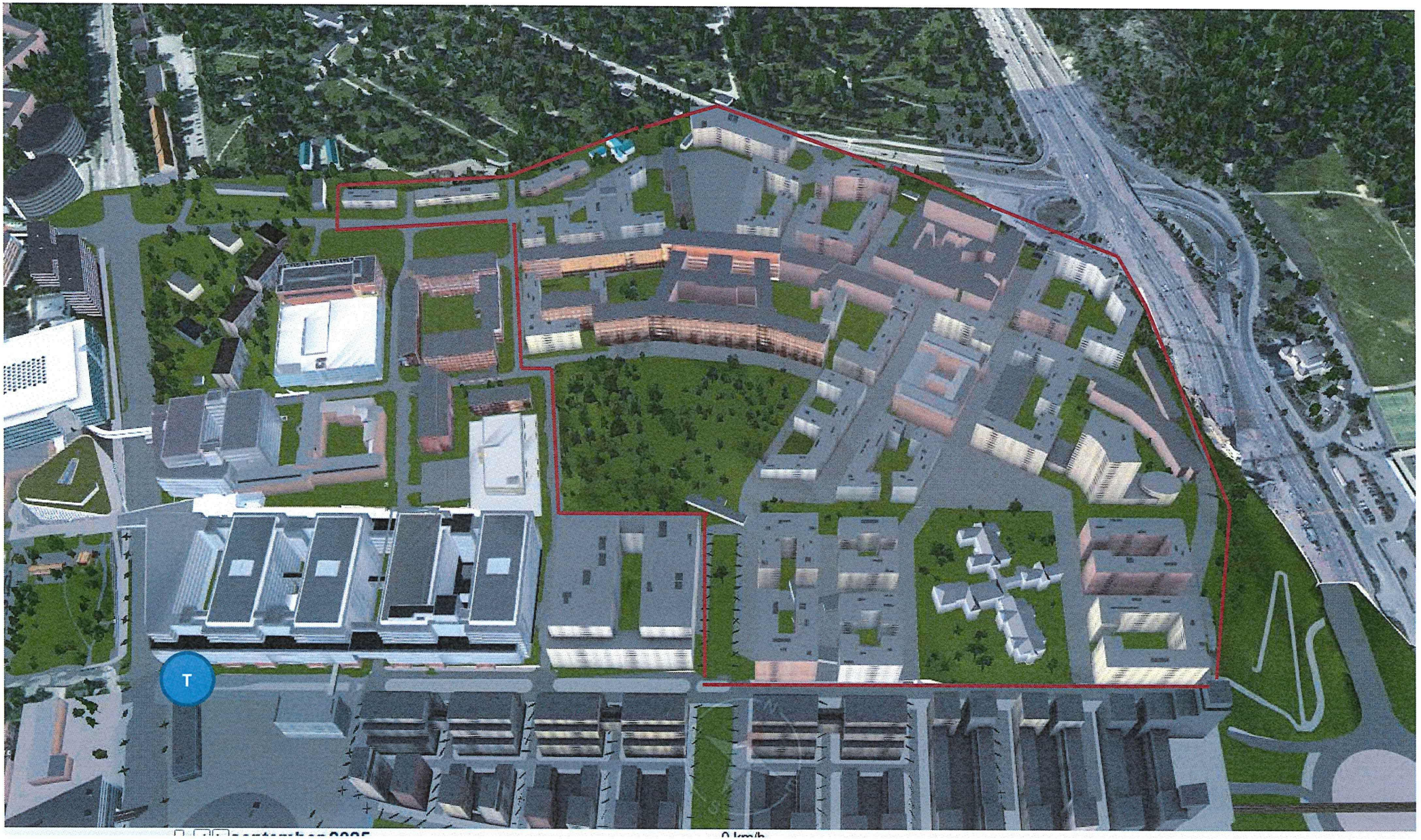
Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

För Solna stad

.....

För Stockholms läns landsting

.....



Områdesavgränsning

Bilaga 1

Stockholms läns landsting

Landstingsstyrelsen
Arbetsutskottet

PROTOKOLLSUTDRAG
Sammanträdesdatum
2014-01-21

Ankom
Stockholms läns landsting
2014 -01- 21
Dnr LS 1312-1619
Rotel I

Justerat den 21 januari 2014
Justeringen anslogs 22 januari 2014

Torbjörn Rosdahl
Helene Hellmark Knutsson

---

§ 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

EAL 21/1-2014