



Stadsledningsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2021-09-30
KS/2021:175

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar för sin del att godkänna föreliggande principöverenskommelse med Region Stockholm (Regionen) (org.nr. 232100-0016) avseende detaljplan 1, utveckling av delar av fastigheterna Haga 4:17 och Haga 4:18 i Norra Hagastaden i Solna.

Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Solna stad och Region Stockholm har med utgångspunkt i tidigare principöverenskommelser mellan Staden och Region Stockholm förhandlat fram en principöverenskommelse avseende detaljplan 1 inom Norra Hagastaden. Det aktuella markområdet ägs i sin helhet av Region Stockholm. Region Stockholm och Staden skall tillsammans verka för att området detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA bostäder, 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler samt cirka 67 000 – 87 000 kvm ljus BTA för vård, utbildning, forskning och laborativ verksamhet. Region Stockholm ska till staden upplåta dels en förskola för 140 barn, dels en gruppboende för LSS-boende. Region Stockholm ansvarar för och bekostar utredningar, projektering samt bygg- och anläggningsåtgärder både inom kvartersmark och allmän plats. Allmän plats ska överlämnas till staden vederlagsfritt.

Stadsledningsförvaltningen är positiv till principöverenskommelsen med Region Stockholm, som möjliggör ett stort antal nya bostäder och verksamhetslokaler i ett gott kollektivtrafikläge i Solna. Principöverenskommelsen speglar väl tidigare gjorda överenskommelser och innebär i övrigt att Region Stockholm ansvarar för genomförandet av exploateringen på kvartersmarken och för utbyggnaden av allmän plats. Med de grundläggande ekonomiska förutsättningarna klarlagda anser förvaltningen att planarbete kan påbörjas i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.

Handlingar

Kristina Tidestav
StadsdirektörAnn-Christine Källeskog
Plan- och exploateringschef



Ärendet

Med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen för Karolinska - Norra Station träffades 2008 "Principöverenskommelse avseende Karolinskaområdet" mellan Solna stad och Region Stockholm. Principöverenskommelsen beskriver översiktligt principerna för utbyggnaden av Karolinskaområdet. Som en följd av beslutet att bygga ut tunnelbanan till Arenastaden via Hagastaden träffades 2014 en ny principöverenskommelse om principerna för detaljplanering och genomförande av Norra Hagastaden, bland annat regleras formerna för regionens bidrag till stadens medfinansiering av tunnelbanan till Arenastaden. Under 2017 tecknades en överenskommelse om nödvändiga kommungränsjusteringar till följd av projekt Hagastaden mellan Staden, Regionen och Stockholms stad.

I september 2016 godkände byggnadsnämnden ett planprogram för Norra Hagastaden som beskriver och anger riktlinjer för utvecklingen av norra delen av Hagastaden. Föreliggande principöverenskommelse omfattar den första utbyggnadsetappen, detaljplan 1, och grundar sig på tidigare principöverenskommelser och planprogrammet för Norra Hagastaden. Planprogrammet anger att det aktuella området ska utvecklas med en blandning av bostäder, service, verksamheter och vårdlokaler. Markområdet ägs av Regionen och gränsar i norr mot Karolinska sjukhusets huvudblock, i söder mot Eugeniavägen, i öster mot Uppsalavägen och i väster mot Nya Karolinska Solna.

Staden och Regionen ska tillsammans verka för att markområdet detaljplaneras för minst 99 000 kvm ljus BTA bostäder och 25 000 kvm ljus BTA kommersiella lokaler. Därutöver skall detaljplanen möjliggöra cirka 67 000 – 87 000 kvm ljus BTA för vård, utbildning, forskning och laborativ verksamhet. Regionen ska till staden upplåta dels en förskola för 140 barn, dels en gruppbostad för LSS-boende. Regionen skall utföra och bekosta samtliga utredningar och all projektering samt bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom såväl kvartermark som allmän plats. Allmän plats ska sedan överlämnas till staden vederlagsfritt. Regionen skall också bidra till Stadens medfinansiering avseende utbyggnaden av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden.

Principöverenskommelsen kommer att ersättas av ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen läggs fram för antagande.

Stadsledningsförvaltningens synpunkter

Stadsledningsförvaltningen är positiv till principöverenskommelsen med Region Stockholm, som möjliggör ett stort antal nya bostäder och verksamhetslokaler i ett gott kollektivtrafikläge i Solna. Principöverenskommelsen speglar väl tidigare gjorda överenskommelser och däribland överenskommelsen om Regionens bidrag till Stadens medfinansiering av utbyggnaden av tunnelbanan till Arenastaden. I övrigt innebär överenskommelsen att Regionen ansvarar för genomförandet av exploateringen på kvartermarken och för utbyggnaden av allmän plats. Med de grundläggande ekonomiska förutsättningarna klarlagda anser förvaltningen att planarbete kan påbörjas i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.

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

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

BAKGRUND

Med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen för Karolinska - Norra Station träffades 2008 ”Principöverenskommelse avseende Karolinskaområdet” mellan Staden och Regionen.

Principöverenskommelsen beskriver översiktligt principerna för planeringsförutsättningarna och exploateringen av Karolinskaområdet.

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

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

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

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

§ 1

MARKÄGANDE

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

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

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

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

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

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

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

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

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

§ 3

DETALJPLAN

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

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

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

§ 4

EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING M M

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

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

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

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

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

4.2. Genomförandefasen

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Avtal om exploatering

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

4.5. Samordning med andra projekt i Hagastaden

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

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

Principöverenskommelse
avseende detaljplan 1,
Norra Hagastaden

Planområde



Hagaplan

