



Stadsledningsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2024-10-21
KS/2023:330

Tillägg till Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestation Västra Skogen i Solna kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna tilläggsavtalet Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra Skogen i Solna kommun.

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda vidare utvecklingen av övriga Ekelunds området för att säkerställa full finansiering av den nya entrén till Västra Skogens tunnelbanestation.

Sammanfattning

Staden påbörjade 2017 ett detaljplanearbete för bostäder mm i området Ekelund/Pampas tillsammans med Ekelund Pampas Exploatering AB, nedan kallad exploateringsbolaget. I uppdraget ingick även att utreda möjligheten att bygga en tillkommande entré till Västra skogens tunnelbanestation.

I december 2023 tecknades ”Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra skogen i Solna kommun” mellan Solna Stad och Region Stockholm. Finansieringsavtalet reglerar kostnadsansvaret för planering och genomförande av den tillkommande entrén och innebär att staden står för faktiskt kostnad. Med anledning av att tidplanen och delar av villkoren i Finansieringsavtalet inte kommer vara möjliga att uppfylla är parterna överens om att teckna detta Tilläggsavtal med justeringar gällande tidplan mm. Utöver dessa justeringar gäller Finansieringsavtalet oförändrat.

Hösten 2022 gjordes en succesivkalkyl för den nya entrén som pekade på en total investeringskostnad om cirka 295 till 313 miljoner kronor inklusive osäkerheter. Succesivkalkylen är gjord i 2021 års kostnadsnivå och denna summa har nu räknats upp till 2024 års prisnivå. Utöver detta har regionen räknat upp till driftåtagandeåret med 3% ränta på ränta enligt gällande mallar och arbetssätt. Den totala uppskattade kostnaden uppskattas nu därmed till 406 miljoner kr. Staden har inte kostnadstäckning för detta i de avtal om medfinansiering som idag finns tecknade med berörda exploatörer. Därför beskrivs här stadens arbete med ytterligare kommande exploatering i Ekelundsområdet som kan vara med och finansiera en ny tunnelbaneentré.

För att gå vidare i processen där regionen ska fatta beslut om att gå vidare med investering-projektering behöver staden säkerställa den ekonomiska genomförbarheten genom att godkänna aktuellt Tilläggsavtal.



Handlingar

- Tilläggsavtal till Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra Skogen i Solna kommun

Alessandra Wallman
Stadsdirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadschef

Beslutet expedieras till:

- Kommunfullmäktige

Bakgrund

Staden påbörjade 2017 arbetet med en ny detaljplan för området Ekelund Pampas i närheten av Västra Skogens tunnelbanestation tillsammans med Ekelund Pampas Exploatering AB som ägs av HSB och Besqab. Planen möjliggör cirka 900 nya bostäder, två förskolor samt lokaler. Planområdet utgör en första utbyggnadsetapp som i förlängningen ska koppla ihop Västra Skogen, Huvudsta och Ingentingområdet med en bedömd byggrättsvolym på totalt cirka 4 500 bostäder. I planeringen ingår även att utreda möjligheten att bygga en tillkommande entré till Västra skogens tunnelbanestation.

Under 2021 tecknades ”Avtal avseende utredning gällande genomförbarhet av och möjligheter till önskad exploatering i Ekelund samt eventuell tillkommande entré till tunnelbanestationen” mellan exploateringsbolaget, Solna stad och Region Stockholm, trafikförvaltningen. Syftet med utredningsavtalet var att reglera samarbetet i utredningsarbetet, finansiering av utredningsarbetet samt att samordna kommunens detaljplaneprocess med regionens åtgärdsvals- och investeringsprocess (ÅIP). Enligt utredningsavtalet från 2021 kan detaljplanen inte gå ut på granskning innan det är säkerställt att den tillkommande entrén är tekniskt och ekonomiskt genomförbar.

För att komma vidare i projektet och kunna gå på granskning med detaljplanen behöver trafikförvaltningen fatta beslut inom ÅIP. För att regionen ska kunna fatta beslut om investering-projektering inom ÅIP och arbetet kunna gå vidare behöver Regionens försäkra sig om att projektet är ekonomiskt genomförbart. Regionens har bara möjlighet att genomföra projektet om man får medfinansiering till hela den faktiska kostnaden för projektet, vilket sker genom att staden godkänner finansieringsavtal som säkerställer den ekonomiska genomförbarheten.

I december 2023 tecknades ”Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra skogen i Solna kommun” mellan Solna Stad och Region Stockholm. Med anledning av att tidplanen och delar av villkoren i Finansieringsavtalet inte kommer vara möjliga att uppfylla är parterna överens om att teckna detta Tilläggsavtal.



Tilläggsavtal

Finansieringsavtalet reglerar kostnadsansvaret för planering och genomförande av den tillkommande entrén, där staden ska stå för faktiskt kostnad inklusive de anpassningar som behövs i befintlig anläggning.

Hösten 2022 gjordes en succesivkalkyl för projektet som pekar på en investeringskostnad på cirka 295 till 313 miljoner kronor inklusive osäkerheter. Succesivkalkylen är gjord i 2021 års kostnadsnivå och denna summa har nu räknats upp till 2024 års prisnivå. Utöver detta har regionen räknat upp till driftåtagandeåret med 3% ränta på ränta enligt gällande mallar och arbetssätt. Den totala uppskattade kostnaden uppskattas nu därmed till 406 miljoner kr. Staden har i dagsläget avtal med exploitörer gällande medfinansiering om totalt ca 290 miljoner kr.

Finansieringsavtalet innehåller i övrigt villkor bland annat om att regionen ska fatta beslut om ÅIP senast 30 juni 2024 och att detaljplanen ska vinna laga kraft senast 30 juni 2026.

Syftet med Tilläggsavtalet är att i Finansieringsavtalet justera punkt 7 avseende tidplan, delar av villkoren i punkt 8 samt punkt 9 utifrån nu gällande förutsättningar. Pågående detaljplan ska vara möjlig att dela om planeringen av området går snabbare än planeringsprocessen för tunnelbaneentrén. Utöver dessa justeringar gäller Finansieringsavtalet oförändrat. Staden förbinder sig i och med detta Tilläggsavtal till att bekosta utredningsarbete om upp till ca 40 miljoner kronor inom Regionens investerings- och planeringsprocess. Utredningsarbetet är uppdelat i två delar: inriktning och planering. Inriktningsfasen väntas pågå från januari 2025 till och med första kvartalet 2026 och kostar cirka 15 miljoner kronor. Om staden skulle välja att avbryta projektet efter inriktningsfasen behöver en förgäveskostnad om 15 miljoner kronor hanteras under 2026. Planeringsfasen väntas pågå från andra kvartalet 2026 fram till slutet av 2027 och omfatta en kostnad om cirka 25 miljoner kronor. Om projektet skulle avbrytas efter planeringsfasen behöver staden hantera en förgäveskostnad om totalt 40 miljoner kronor under 2028.

Innan detaljplanen antas ska Finansieringsavtalet ersättas med ett Genomförandeavtal. Genomförandeavtalet ska bland annat reglera förutsättningarna för genomförande, ansvars- och kostnadsfördelning samt garantera att staden får löpande insyn i projektering och byggande. Även servitutsupplåtelse av utrymme för gångtunneln ska tecknas mellan staden och regionen, och ett förvaltningsavtal, som ska reglera drift och underhåll i gränssnittet mellan stadens och regionens anläggningar. Det är först vid denna tidpunkt när Genomförandeavtalet, preliminärt i slutet av 2027, ersätter Finansieringsavtalet som staden förbinder sig att genomföra tunnelbaneentrén som är beräknad till en kostnad om 365 miljoner kronor.

Utöver pågående detaljplanearbete arbetar samhällsbyggnadsförvaltningen med planering inför kommande exploatering på kommunal mark i Ekelundsområdet. Denna exploatering krävs för att kunna säkerställa full kostnadstäckning för tunnelbaneentrén. Nästa steg i detta arbete är att utreda möjliga trafiklösningar för att identifiera strukturer för kommande bebyggelse, och utifrån dem uppskatta dessa projekts bidrag till att bli finansierade den nya tunnelbaneentrén.



Stadsledningsförvaltningens synpunkter

Stadsledningsförvaltningen ser det angeläget att processen för anläggande av en ny stationsentré kan fortsätta. Finansieringsavtalet är en förutsättning för att regionen ska fatta beslut om ÅIP.

Först därefter kan detaljplanearbetet drivas vidare mot granskning. Åtagandet täcks inte fullt ut av idag tecknade avtal med exploatörer om medfinansiering, men ytterligare kommande exploatering i Ekelundsområdet kommer att finansiera en ny tunnelbaneentré. Området har tidigare bedömts kunna rymma 4 500 bostäder så endast en mindre del av området finansierar tunnelbaneentrén till cirka 75 procent. Inför kommande beslut om Genomförandeavtal kommer detta kunna redovisas tydligare.

Tilläggsavtal till Finansieringsavtal

avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra Skogen i Solna kommun

Detta avtal ”**Tilläggsavtalet**” har denna dag träffats mellan

1. AB Storstockholms Lokaltrafik, org. nr. 556013-0683 och Trafiknämnden inom Region Stockholm, org. nr. 232100-0016, (gemensamt kallat ”**Regionen**”)

och

2. Solna kommun, org. nr. 212000-0183 (”**Kommunen**”)

Regionen och Kommunen kallas i det följande var för sig för ”Part” och gemensamt för ”Parterna”.

1 Bakgrund och syfte

I december 2023 tecknades ”Finansieringsavtal avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra skogen i Solna kommun” (”**Finansieringsavtalet**”) mellan Parterna. Med anledning av att tidplanen och delar av villkoren inte kommer vara möjliga att uppfylla är parterna överens om att teckna detta tilläggsavtal (”**Tilläggsavtalet**”).

Syftet med Tilläggsavtalet är att i Finansieringsavtalet justera punkt 7, delar av villkoren i punkt 8 samt punkt 9 utifrån nu gällande förutsättningar. Utöver dessa justeringar gäller Finansieringsavtalet oförändrat.

2 Tidplan (ersätter punkt 7 i Finansieringsavtalet)

- 2.1 Granskning av detaljplan: Beslut i BN senast under Q2 2026.
- 2.2 Beslut om antagande av detaljplan: Beslut i KF under Q4 2028.
- 2.3 Laga kraft av detaljplan: Om ingen överklagan, 1 månad efter antagande.
- 2.4 Projektering och genomförande: projektering påbörjas under fas inriktning och genomförande sker först efter det att detaljplanen antagits.
- 2.5 Målsättning är att den nya entrén tas i drift år 2030.

3 Villkor (ersätter punkt 8 i Finansieringsavtalet)

- 3.1 Detaljplanen kan komma att delas efter granskning i två delar, där den ena delen avser ny entré till tunnelbanestationen Västra Skogen och den andra delen avser bostäder och kontor. Om detaljplanen delas så kommer detaljplanen för bostäder och kontor att kunna antas tidigare. Tilläggsavtalet upphör att gälla om detaljplanen avseende tillkommande entré till tunnelbanestationen Västra Skogen i Solna kommun inte antas senast under Q4 2028. Om detaljplanen delas upp i två delar måste tiderna och villkoren i Finansieringsavtalet justeras.
- 3.2 Tilläggsavtalet förutsätter att Regionen fattar beslut om att godkänna fas Åtgärdsval och att inleda nästkommande fas i regionens åtgärdsvals- och investeringsprocess senast 2025-09-30.
- 3.3 Tilläggsavtalet förutsätter att Regionen fattar beslut om att godkänna Tilläggsavtalet senast 2024-11-30.
- 3.4 Tilläggsavtalet förutsätter att Solna stads kommunfullmäktige fattar beslut om att godkänna Tilläggsavtalet senast den 2024-11-30.
- 3.5 Parterna tecknar avtal om genomförande och upplåtelse enligt punkt 4 i Finansieringsavtalet senast innan detaljplanen antas.

4 Giltighetstid för Tilläggsavtalet (ersätter punkt 9 i Finansieringsavtalet)

- 4.1 Tilläggsavtalet gäller från det att samtliga villkor i punkt 3 är uppfyllda till dess att samtliga arbeten som omfattas av Finansieringsavtalet och Tilläggsavtalet är slutligt utförda och Parternas åtaganden slutligt reglerade.

Underskrifter

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna tagit varsitt.

För Regionen

För Kommunen

Ort: Stockholm Datum:

Ort: Datum:

.....
Underskrift.....
Underskrift.....
David Lagneholm.....
Namnförtydligande.....
Förvaltningschef.....
Titel