



## **Principöverenskommelse avseende utveckling av markområde längs Solnavägen inom fastigheterna Hagalund 2:2, Albydal 3 och Skytteholm 2:24**

### **Sammanfattning**

Stadsledningsförvaltningen har förhandlat fram en principöverenskommelse med Vasakronan Fastigheter AB och Nisseshus nr 1 HB (Vasakronan) för utveckling av ett markområde längs Solnavägen inom fastigheten Albydal 3, del av Hagalund 2:2 och del av Skytteholm 2:24. Projektet omfattar cirka 60 000 kvm för kommersiellt ändamål med inriktningen att utveckla Solnavägen till en tät stadsgata. Exploateringen ska dessutom bidra till Solna stads medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan från Odenplan till Arenastaden.

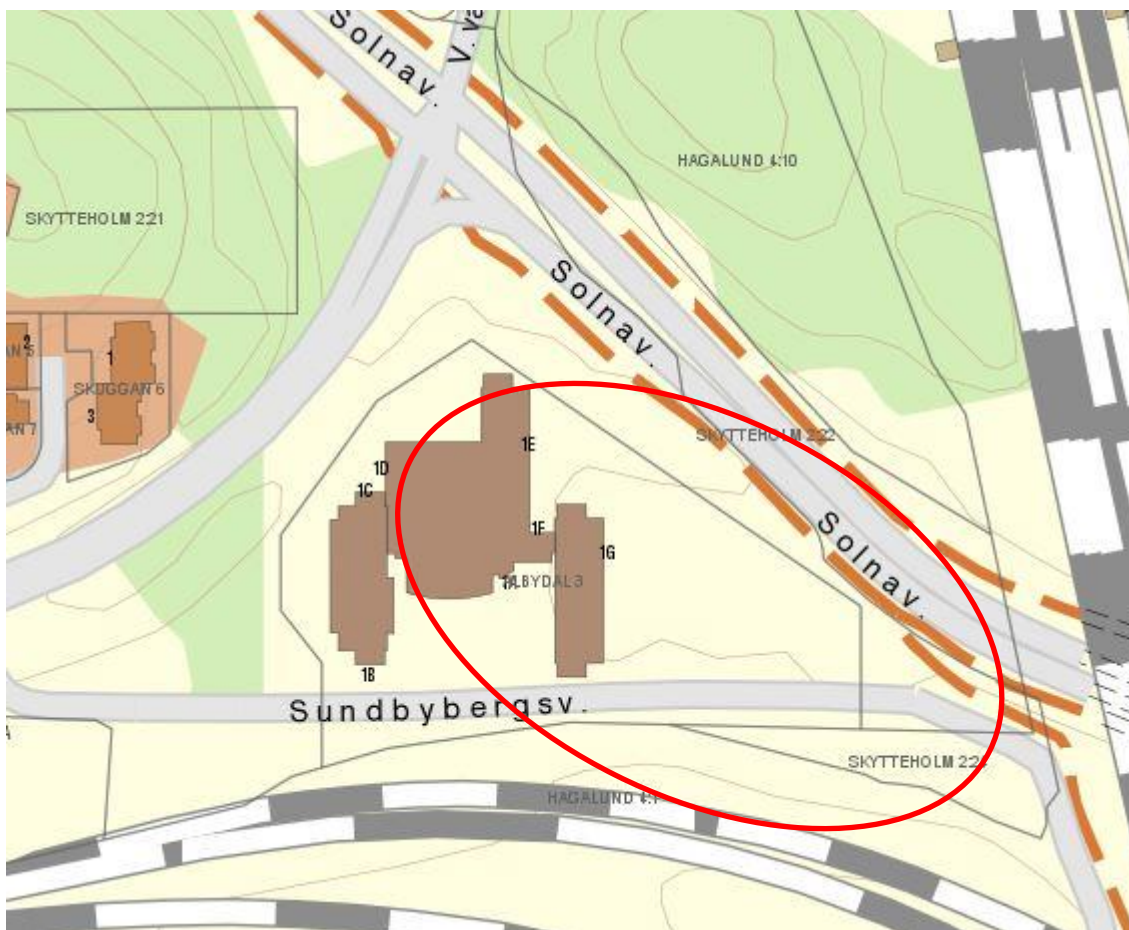
För att åstadkomma exploateringen behöver obebyggd mark i stadens ägo tas i anspråk. Principöverenskommelsen innebär att Vasakronan får en markanvisning inom stadens mark och att staden och Vasakronan fördelar de tillkommande byggrätterna i detaljplanen efter respektive parts ingående markareal. Överenskommelsen anger byggrättspriser om 8000 kronor per kvm ljus BTA för kontor och 4000 kronor per kvm ljus BTA för butikslokaler. Köpeskillingen ska indexregleras.

Exploatören skall svara för kostnaden för ombyggnation av den del av Solnavägen som gränsar mot markområdet samt ersätta staden fullt ut för stadens kostnader för framtagandet av detaljplan, projektering och genomförande av anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till fastigheten.

Med de grundläggande ekonomiska förutsättningarna klarlagda anser stadsledningsförvaltningen att arbete med ny detaljplan för fastigheten Albydal 3, del av Hagalund 2:2 och del av Skytteholm 2:24 kan påbörjas.

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner för sin del föreliggande principöverenskommelse med Vasakronan Fastigheter AB och Nisseshus nr 1 HB avseende utveckling av markområde längs Solnavägen inom fastigheten Albydal 3, del av Hagalund 2:2 och del av Skytteholm 2:24 samt ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.



Markområdets läge

### Ärendet

Stadsledningsförvaltningen och två av Vasakronan AB ägda bolag har förhandlat fram en principöverenskommelse för utveckling av ett markområde längs Solnavägen i centrala Solna. Markområdet utgörs av Albydal 3, som ägs av Nissehus nr 1 HB, Skytteholm 2:24, som ägs av Vasakronan fastigheter AB och Hagalund 2:2, som ägs av Solna stad.

Ett bebyggelseförslag har tagits fram och projektet omfattar cirka 60 000 kvm ljus BTA för kommersiellt ändamål och publika lokaler i bottenvåningen. Den tillkommande bebyggelsen ska innehålla kvaliteter som utmärker en stadsmiljö och bidra till att utveckla Solnavägen till en tät stadsgata.

Stadsledningsförvaltningen och Vasakronan är överens om en kostnadsfördelning under planeringen och genomförandet av projektet, som innebär att Vasakronan står för samtliga kostnader för utredningar och genomförande på kvartersmark. Vasakronan ska bekosta ombyggnation av den del av Solnavägen som gränsar mot markområdet och ersätta staden för genomförandet av anläggningar på och i anslutning till allmän plats genom att erlægga exploateringsbidrag. De ska också bidra till stadens medfinansiering av tunnelbanan till Arenastaden baserat på tillkommande byggrätt inom deras andel av markområdet. Bidraget beräknas uppgå till cirka 110 mkr, beroende på storleken på tillkommande byggrätt.

I principöverenskommelsen slås fast att de blivande byggrätterna ska fördelas mellan staden och Vasakronan efter respektive parts ingående markareal. Befintlig

kontorsbyggnad inom Albydal 3 och tillkommande byggrätt i direkt anslutning till den befintliga kontorsbyggnaden, (se bilaga 2), tillhör Vasakronan och ingår inte i fördelningen. De byggrätter som tillfaller staden ska överlåtas till Vasakronan. Priset ska vara 8000 kronor per kvm ljus BTA kontor och 4000 kr per ljus BTA för lokaler för handel, centrumverksamhet eller dylikt (butikslokaler). Köpeskillingen ska indexregleras. Blivande allmän platsmark ägd av Vasakronan överlåts kostnadsfritt till staden.

#### **Stadsledningsförvaltningens synpunkter**

Stadsledningsförvaltningen är positiv till det framtagna bebyggelseförslaget, som innebär en utveckling av området längs Solnavägen till en stadsgata med levande bottenvåningar. Genom kompletteringsbebyggelse med stadsmässig utformning och förstärkta kommunikationer är ambitionen att knyta samman Solna och Stockholm. Projektet innebär även bidrag till stadens medfinansiering till utbyggnaden av tunnelbanan till Arenastaden. Med de grundläggande ekonomiska förutsättningarna klarlagda anser stadsledningsförvaltningen att arbete med ny detaljplan för aktuellt markområde kan påbörjas.

Ann-Christine Källeskog  
Plan- och exploateringschef