



Principöverenskommelse med Skanska Fastigheter Stockholm AB samt markanvisning inom fastigheterna Hagalund 3:1 och Hagalund 3:2

Sammanfattning

Skanska Fastigheter Stockholm AB och Fabège Stockholm AB har i samråd med stadsledningsförvaltningen och miljö- och byggnadsförvaltningen arbetat fram ett förslag till vision för området kring Solna station. I enlighet med visionen har Skanska Fastigheter Stockholm AB tagit fram ett utvecklingsförslag för delar av Stadens fastigheter Hagalund 3:1 och 3:2. Skanska Fastigheter har sedan tidigare en markanvisning för dessa delar av stadens fastigheter. Förslaget innebär att markområdet planläggs för ny bebyggelse omfattande minst cirka 20 000 kvm ljus BTA kontor. Detta bebyggelseförslag möjliggörs genom en partiell överdäckning av Ostkustbanans spår närmast Markanvisningsområdet.

Stadsledningsförvaltningen och Skanska har förhandlat fram en principöverenskommelse med markanvisning, som innebär att Skanska under en period om tre år har option på att ensam förhandla med staden om överlåtelse och exploatering av marken. Överenskommelsen anger byggrättspriser om 12 000 kronor per kvm ljus BTA för kontor och lokaler för handel. Köpeskillingen skall indexregleras.

Principöverenskommelsen anger vidare att Skanska skall stå för samtliga kostnader avseende utredning, projektering och genomförande på kvartersmark. Skanska ska också ersätta Staden för kostnader avseende byggandet av anläggningar inom allmän plats genom att erlagga exploateringsbidrag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att till Skanska Fastigheter Stockholm AB (org nr 556046-6582) anvisa mark inom Stadens fastigheter Hagalund 3:1 och Hagalund 3:2 och godkänner för sin del föreliggande principöverenskommelse med markanvisning avseende utveckling av markområdet samt ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanearbete i enlighet med principöverenskommelsen och denna tjänsteskrivelse.

Ärendet

Skanska Fastigheter Stockholm AB och Fabège Stockholm AB har i samråd med stadsledningsförvaltningen och miljö- och byggnadsförvaltningen arbetat fram ett förslag till vision för området kring Solna station. Inriktningen är att Solna station ska utvecklas till en attraktiv och trygg knutpunkt som möjliggör en bra trafikantmiljö och effektiva byten mellan olika trafikslag. Ambitionen är att överbygga den fysiska barriär som Ostkustbanan utgör och skapa en bättre koppling mellan Arenastaden, Solna station och Hagalund genom en partiell överdäckning av spårområdet.

I enlighet med inriktningen i visionen har Skanska Fastigheter Stockholm AB tagit fram ett utvecklingsförslag för delar av Stadens fastigheter Hagalund 3:1 och 3:2. Skanska Fastigheter har sedan tidigare en markanvisning för dessa delar av stadens

fastigheter. Förslaget innebär att markområdet planläggs för ny bebyggelse omfattande minst cirka 20 000 kvm ljus BTA kontor. Detta bebyggelseförslag möjliggörs genom en partiell överdäckning av Ostkustbanans spår närmast Markanvisningsområdet.

Stadsledningsförvaltningen och Skanska har förhandlat fram en principöverenskommelse med markanvisning, som innebär att Skanska under en period om tre år har option på att ensam förhandla med staden om överlåtelse och exploatering av marken. Överenskommelsen anger bygggrättspriser om 12 000 kronor per kvm ljus BTA för kontor och lokaler för handel. Köpeskillingen skall indexregleras.

Principöverenskommelsen anger vidare att Skanska skall stå för samtliga kostnader avseende utredning, projektering och genomförande på kvartermark. Skanska ska också ersätta Staden för kostnader avseende byggandet av anläggningar inom allmän plats genom att erlægga exploateringsbidrag.

Principöverenskommelsen kommer att ersättas av ett exploateringsavtal innan detaljplanen läggs fram för antagande.

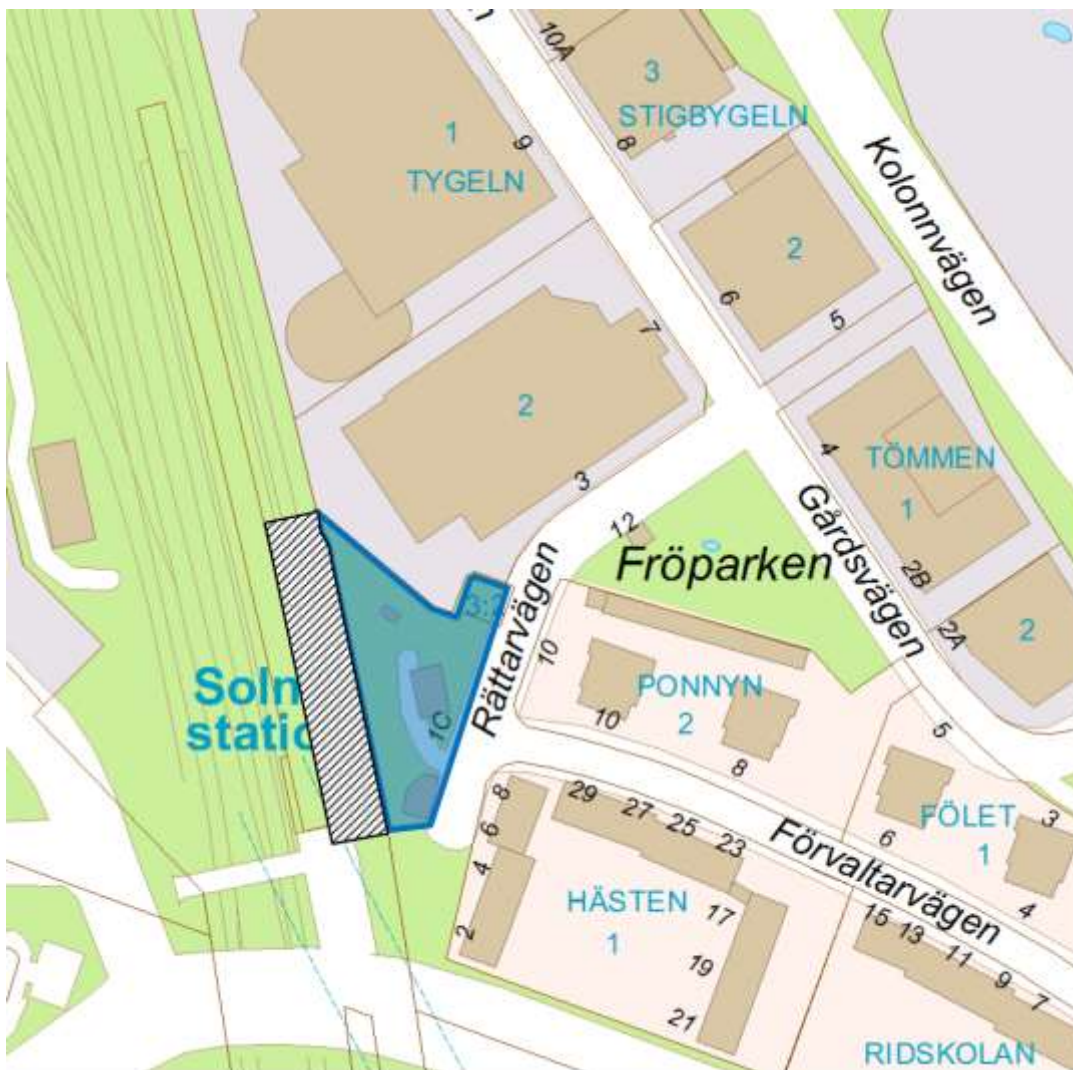


Fig 1. Markanvisningsområdet markerat med rött.

Stadsledningsförvaltningens synpunkter

Stadsledningsförvaltningen är positiv till det framtagna förslaget till utveckling av Arenastaden och området kring Solna station. Utvecklingsförslaget ligger väl i linje med stadens ambition att utveckla området kring Solna station till en attraktiv och trygg knutpunkt som möjliggör en bra trafikantmiljö och effektiva byten mellan olika trafikslag samt en bättre koppling mellan Arenastaden, Solna station och Hagalund.

Stadsledningsförvaltningen kan konstatera att projektet befinner sig i ett tidigt stadium med osäkerheter kopplade till den partiella överdäckningen av Ostkustbanan. I det fortsatta planarbetet behöver förutsättningarna för byggnation över spårområdet och byggnadsvolymen anpassad till platsen studeras vidare. Detsamma gäller hantering av den gamla stationsbyggnaden inom markområdet. I det fortsatta planarbetet ska statusen på stationsbyggnaden utredas, liksom möjligheterna att flytta byggnaden till annan plats.

Med hänvisning till att de grundläggande förutsättningarna för staden med avseende på projektet är klarlagda i principöverenskommelsen anser stadsledningsförvaltningen att arbete med ny detaljplan för det aktuella markområdet kan påbörjas.

Kristina Tidestav
Stadsdirektör

Ann-Christine Källeskog
Plan- och exploateringschef