



MARKKONTORET
STADSBYGGNADSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-511-1253

Dnr 2000-00916-53

2006-01-09

Kontaktperson markkontoret

Anders Berglund

Innerstad

Telefon: 08-508 272 04

anders.berglund@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-01-26

Stadsbyggnadsnämnden 2006-01-19

Kontaktperson stadsbyggnadskontoret

Arne Fredlund

Innerstadsavdelningen

Plansektionen

Telefon: 08-508 28230

arne.fredlund@sbk.stockholm.se

Lägesredovisning Norra Station.

Samarbetsavtal och delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredningsarbete.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden beslutar ge kontoret i uppdrag att träffa samarbetsavtal med SLL i huvudsak enligt det förslag som redovisas i detta utlåtande.
2. Marknämnden godkänner investeringsbeslut om 15 mnkr för utredningar m m i Norra Station samt ger kontoret i uppdrag att genomföra dessa utredningar.
3. Marknämnden och stadsbyggnadsnämnden godkänner lägesredovisningen.
4. Marknämnden föreslår att kommunstyrelsen utser representanter (3 st) till styrgruppen för Norra Station

Göran Långsved

Ingela Lindh

SAMMANFATTNING

En rapport, Gemensamma planeringsförutsättningar, har framtagits gemensamt av Stockholm, Solna och SLL. Arbetet har letts av en politisk styrgrupp. Rapporten har le-

Bilaga 1: Samarbetsavtal

Bilaga 2: Fördjupning av tekniska och ekonomiska studier

Bilaga 3: Skiss till organisation

gat till grund för samråd under våren och en gemensam samrådsredogörelse har redovisats i Stockholm och Solna.

SLL har påbörjat en formgivningstävling för ett nytt sjukhus på KS-området. Stockholm bör nu fördjupa arbetet med genomförandefrågorna så att det finns ett underlag samtidigt som tävlingen ska utvärderas till våren.

SLL och staden har tagit fram ett förslag till samarbetsavtal. Tanken är att samarbetet ska fördjupas efter att SLL:s tävling är avgjord.

Det hittillsvarande arbetet under ledning av den politiska styrgruppen bör fortsätta. I avvakten på resultatet av tävlingen och stadens fördjupade utredningar bör detta arbete koncentreras på koncept- och affärsutveckling. Investeringsbeslut för ytterligare 10 mnkr bedöms behövas för det fortsatta utredningsarbetet.

Syftet är att få fram material som kan ligga till grund för beslut av ett genomförande av projektet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

De dåvarande markägarna Stockholms stad och Jernhusen presenterade tillsammans med Karolinska Institutet och en byggherregrupp bestående av HSB, JM, NCC och Skanska vid halvårsskiftet 2003 en förstudie avseende tunnelförläggning av E4/E20 och Värtabanan samt en stadsutveckling på och kring Stockholmsdelen av Norra Stationsområdet. Stockholms läns landsting (SLL) / Locum anslöt sig i slutfasen av detta arbete då också planerna på ett högspecialiserat universitetssjukhus på KS-området tog form.

Hösten 2003 breddades projektet och en ny organisation bildades. Projektet fick en politisk styrgrupp med Stockholms stad, Solna stad och SLL företrädare. En ledningsgrupp med representanter för Stockholm, Solna, SLL, KI och Akademiska Hus arbetade vidare med att ta fram s k Gemensamma Planeringsförutsättningar (GPF). I slutet av 2004 färdigställdes rapporten.

Under våren 2005 träffades ett köpeavtal där Stockholm genom Stadshus AB förvärvade Jernhusens del av Norra station och blev ensam ägare till all mark på Stockholmssidan. Tillträdet var 2005-04-01.

GPF:en har legat till grund för samråd om program för detaljplanering inom Solna och Stockholm, som byggnadsnämnden i Solna och stadsbyggnadsnämnden i Stockholm genomförde 2005-02-14 till 2005-04-25. Kommunerna har genomfört en samordnad samrådsprocess med samma material samt gemensamt samrådsmöte. Frågan om den formella hanteringen av fortsatt planprocess – program för detaljplanering i vardera kommunen eller alternativt fördjupad översiktsplan – kommer att hanteras senare. Gatu- och fastighetsnämnden behandlade remissen 05-04-12. Samrådet har redovisats av Solnas stadsarkitektkontor och Stockholms Stadsbyggnadskontor i gemensamt ärende till

respektive nämnd daterad 2005-10-17 (biläggs ej). Synpunkter på stadsstruktur, trafik, grönsstruktur, miljö och genomförande har inkommit från ett antal remissinstanser. Här bör nämnas att bl a Länsstyrelsen anser att det finns anledning för Solna och Stockholm att överväga om planeringen av området bör ske som en fördjupad översiktsplan, då en sådan har en större förankring kommunalpolitiskt och kan återopas under en längre tidsperiod.

SLL har beslutat att genomföra en formgivningstävling för att ta fram ett underlag för slutgiltigt ställningstagande om nytt sjukhus på KS-området. Tävlingen kommer att bli föremål för utvärdering under tiden april till september 2006. Parterna är ense om att tävlingen ska kunna påverka strukturen för utbyggnaden av Norra Station.

Staden medverkar i en arbetsgrupp avseende Värtabanan och dess framtida behov. Resultatet, som har betydelse för överdäckningens ekonomi och teknisk lösning, beräknas vara klart hösten 2006.

Samarbetsavtal

Staden genom markkontoret och SLL genom Locum är ense om att en utbyggnad av Norra Station är en fråga som berör såväl staden som landstinget som fastighetsägare. Ett förslag till avtal har upprättats och biläggs (bilaga 1). Avtalet går nu inte in i detaljer om hur samarbetet ska ske framöver, men antyder de fördelar som kan uppstå om en utbyggnad samordnas. Avsikten är att avtalet ska ersättas med ett nytt när SLL:s formgivningstävling om det nya sjukhuset är avgjord. Samarbetet avser nu närmast inte planeringen för sjukhuset utan att få fram ett underlag, både på Solna- och Stockholmssidan, som kan ge förutsättningar för ett ekonomiskt och tidsmässigt fördelaktigt genomförande samt en gynnsam gemensam planstruktur.

Fortsatt arbete

Slutsatsen av programsamrådet är att det finns starkt stöd för det övergripande programförslaget, att genom en överdäckning och utbyggnad förena Solna och Stockholm i en sammanhängande stadsbygd. I nästa skede behöver arbetet med att finna en gemensam planstruktur utvecklas och fördjupas.

Arbetet inom SLL med formgivningstävlingen för ett nytt sjukhus ska bli föremål för utvärdering under april 2006. En utgångspunkt är att ett nytt sjukhus ska kunna fogas in i en helhetslösning för den nya stadsdelen.

Det hittillsvarande arbetet med förutsättningar för planering och genomförande har varit av översiktlig karaktär. För att överkomma miljöproblem och barriäreffekter anges att överdäckning av väg- och spårområdet är en förutsättning. Den GPF som framtagits har inte gått in i detalj på vilken tidplan och vilka kostnader som följer av en exploatering av Norra Station. Solnas och Stockholms gemensamma arbete med planstrukturen för området behöver kombineras med studier av överdäckningarna av vägtrafikleder och spår

och bör därför utvidgas fram till dess att formgivningstävlingen ska utvärderas. Markkontoret avser att så snart som möjligt handla upp konsulttjänster där en fördjupning sker av stadens genomförandeprogram samt där kostnader för en exploatering preciseras, så att ett underlag föreligger tills utvärderingen av SLL:s formgivningstävling påbörjas. Arbetet avses bedrivas enligt bilagda PM (bilaga 2). Det ska integreras med arbetet med planstrukturen och även hantera trafikfrågor under byggtiden samt studera etappindelning och pröva om en tidig byggstart är möjlig.

Områdets centrala läge, sjukhusprojektets omfattning och överdäckningens villkor talar för att en hög exploatering är nödvändig om projektet ska vara genomförbart. Kommunerna kommer därför gemensamt att pröva olika planstrukturer och bland annat utreda frågan om höga hus i området. Analysen av miljökonsekvenser och åtgärder för att hantera dessa behöver också fördjupas. Som ett led i den fortsatta miljöbedömningen är det nödvändigt att jämföra olika alternativ.

Vidare ska staden i samarbete med Locum utreda de ekonomiska relationerna mellan parterna samt associationsformerna i ett eventuellt fortsatt samarbete för exploatering av området.

Samtidigt diskuteras hur samarbetet mellan Solna och Stockholm samt med övriga samarbetspartners i arbetet om ett biocenter mm ska hanteras. Detta sker oberoende av de studier som nämns ovan. I avvaktan på de utredningar som här föreslås samt SLL:s formgivningstävling bör detta arbete nu koncentreras på koncept- och affärsutveckling. Affärsutvecklingsarbetet bör innefatta alla tre universiteten. Syftet med arbetet ska vara att få en framåtsyftande och konkurrenskraftig struktur vad gäller utbildning, forskning och innovationsprocesser. Parter bör vara Stockholm, Solna, SLL, KI, KTH, SU och företaget. Arbetet bör ledas av en politisk styrgrupp på i princip samma sätt som hittills.

Norra Stations-, KI- och KS-områdena utgör en del av Vetenskapsstaden. I närområdet, såväl i Solna som i Stockholm, finns ett stort antal företag inom bioteknik. Intresse finns att utvidga detta perspektiv. Såväl platsen som tiden är strategisk. Utvecklingen inom biomedicin och bioteknik sker snabbt.

Det fortsatta arbetet organiseras enligt bilaga 3, dvs i allt väsentligt som i nuläget.

Delgenomförandebeslut avseende ytterligare utredningsarbete

Genomförandet av projektet Norra Station är ett mycket stort åtagande för staden alldeles oavsett vad ett samarbete med SLL / Locum kan leda till. Stadens ekonomiska åtagande kan beräknas till ca 2,5 mdkr med de utgångspunkter som GPF:en ger. Det totala behovet av investeringar för infrastruktur och bebyggelse i båda kommunerna, dvs för det allmänna och blivande byggherrar tillsammans, kan totalt komma att uppgå till ca 50 mdkr.

Hittills, fram till 2005-12-31, har markkontoret haft kostnader för totalt ca 6 mnkr, vilka inrymts i kontorets budget baserat på kontorsbeslut. De nu förestående kostnaderna för

de fördjupade studierna fram till dess en eventuell detaljplan kan tas fram för en första utbyggnadsetapp beräknas till ca 10 mnkr. Ett delgenomförandebeslut nu bör avse totalt 15 mnkr, 10 mnkr utöver de medel som redan förbrukats.

Syftet är att få fram material som kan ligga till grund för beslut av ett genomförande av projektet.

Risker, möjligheter och osäkerhetsfaktorer

Utbyggnaden av Norra Station är inne i ett översiktligt utredningsarbete, där den ekonomiska utvärderingen är i en utredningsfas. Projektet är mycket komplicerat och innebär förutom problemen med överdäckningar också överläggningar med SLL om ansvar och fördelar av att överdäckningar görs. Kan dessa överläggningar leda till en rimlig ansvarsfördelning talar allt för att projektet är genomförbart.

Norra Stations-, KI- och KS-områdena utgör en del av Vetenskapsstaden. I närområdet, såväl i Solna som i Stockholm, finns ett stort antal företag inom bioteknik. Intresse finns att utvidga detta perspektiv. Såväl platsen som tiden är strategisk. Utvecklingen inom biomedicin och bioteknik sker snabbt.

En inriktning mot bioteknik och biomedicin där högskolor och företag kan mötas är en framgångsfaktor för såväl Norra Station som Stockholm. Företag i aktuella branscher har dock intresse av låga lokalkostnader varav följer låga markpriser. Samtidigt förutsätter ett genomförande att projektets totala ekonomi kan anses acceptabel från stadens sida och att exploateringen sker på marknadsmässiga villkor.

Kontorens förslag

Markkontoret föreslår att nämnden godkänner förslaget till samarbetsavtal med SLL/Locum samt uppdrar åt kontoret att teckna avtalet.

Markkontoret föreslår vidare att delgenomförandebeslut fattas om att 15 mnkr får användas för att utreda utbyggnadsförutsättningarna för Norra Station.

Från styrgruppens sida har uttalats önskemål att Solna, Stockholms läns landsting och staden utser 3 representanter vardera i styrgruppen. Därtill ingår Karolinska institutet med 1 representant. Markkontoret föreslår därför att marknämnden hemställer att kommunstyrelsen utser representanter (3 st) till styrgruppen för Norra Station

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner lägesredovisningen och att kontoret tillsammans med Solna utvecklar och fördjupar förslag till planstruktur för området.

SLUT