Exploateringskontoret
Projekt öst

Handläggare
Marie Habbor
08-508 26 460

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm samt avtal om fastighetsreglering, östra Hagastaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret uppdrag om att träffa överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm samt avtal om fastighetsregleringar för genomförandet av lagakraftvunnen detaljplan avseende östra Hagastaden, enligt förslag i utlåtandet.

2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att senast 2026-12-31 godkänna överenskommelser och avtal avseende östra Hagastaden, enligt ovan.

3. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sofi Klingvall
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende gäller en uppgörelse som innebär att Stockholms stad kan färdigställa genomförandet av östra Hagastaden och verkställa tidigare beslutad kommungränsjustering genom fastighetsreglering för marköverföringarna.

Hagastaden är ett angeläget stadsutvecklingsprojekt där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Färdigt ska området innehålla drygt 6 000 bostäder, varav knappt 4 000 i Stockholms stad och cirka 50 000 arbetstillfällen, varav cirka 14 000 i Stockholm. År 2021 fattades ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Stockholms stad och Region Stockholm är överens om att staden ensamt ska ansvara för den fortsatta utbyggnaden avseende de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, inklusive Hagabron, i enlighet med den nu laga kraftvunna detaljplanen samt att Region Stockholms mark inom detaljplaneområdet ska överföras till staden.

Uppgörelsen summerar i att Stockholm ska utge en ersättning om 62,8 miljoner kronor till Region Stockholm. Försäljning av byggrätterna täcker Stadens ökade utgifter för genomförandet av detaljplanen, vilket motiverar ersättningen till Regionen.

Sammanfattningsvis innebär det att förändringarna avseende inkomster och utgifter tillsammans bedöms inrymmas inom befintlig nettobudget för projekt Hagastaden och att nettonuvärdet från det reviderade genomförandebeslutet bibehålls.

Marköverföringen innebär även egen rådighet över marken och att staden framgent kan teckna egna avtal med framtida byggaktörer och andra avtalsparter.

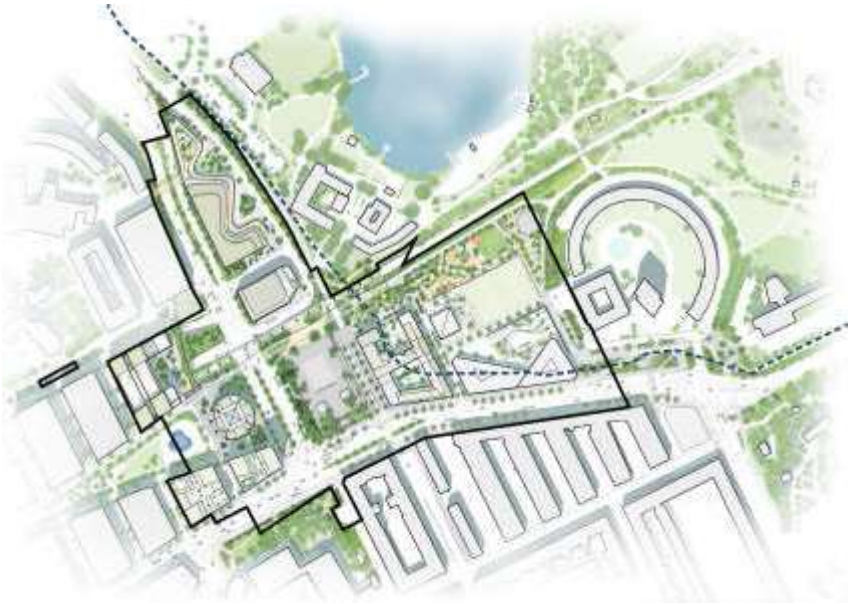
Exploateringskontoret ser stora fördelar med uppgörelsen som möjliggör och underlättar färdigställande av projekt Hagastaden. Den innebär ett mer ändamålsenligt genomförande, minskar risk för förseningar och därmed risk för ökade kostnader på grund av samordningsutmaningar. Det är även positivt att tidigare beslutad kommungränsjustering nu kan verkställas.

Bakgrund

Hagastaden är ett angeläget stadsutvecklingsprojekt utpekat redan år 1999 i Stockholms översiktsplan och är idag en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Färdigt ska området innehålla drygt

6 000 bostäder, varav knappt 4 000 i Stockholms stad och cirka 50 000 arbetstillfällen inom forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholm. År 2010 fattades genomförandebeslut för projektet och år 2021 ett reviderat genomförandebeslut.

Detta ärende gäller uppgörelser, som en fortsättning på tidigare överenskommelser för Hagastaden, som innebär att Stockholm kan fortsätta med och färdigställa genomförandet av östra Hagastaden i enlighet med laga kraftvunna detaljplanen *Östra Hagastaden Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden Stockholm*, Dnr 2016-17865-54, nedan kallad Detaljplanen.



***Figur 1**. Illustration av Detaljplaneområdet med svart begränsningslinje.*

Inom Detaljplanens område finns det idag, förutom Stockholms kommun, nedan kallad Staden, fler andra markägare, rättighetshavare och avtalsparter. Berörda i detta ärande är Region Stockholm nedan kallad Regionen, men det berör även två av de övriga i området; Solna kommun, nedan kallad Solna, och Trafikverket. Avtalen i fråga reglerar ansvars- och kostnadsfördelning om kommande marköverföringar och justering av kommungränsen och avser genomförandet och färdigställande av östra Hagastaden.

Mellan Staden, ägare till fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:16 och Regionen, genom Landstingsfastigheter Stockholm AB, ägare till fastigheterna Solna Haga 4:16 och 4:17, nedan gemensamt kallad Parterna**,** och Solna, har tidigare träffats överenskommelser angående genomförandet i östra Hagastaden. Parterna är nu överens om att Staden ensamt ska ansvara för

genomförandet av Detaljplanen framöver, varför nya avtal har överenskommits avseende de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, utifrån de tidigare överenskommelserna. Fastighetsregleringar som fullföljer de tidigare överenskommelserna ska tecknas för marköverföringarna.



***Figur 2**. Ungefärligt område, med cerise begränsningslinje, och kvarter som berörs i Slutregleringsavtalet, med Värtabron och Hagabron angivna.*

Tidigare beslut och avtal

Principöverenskommelse för Norrtull

Staden, Regionen och Solna tecknade år 2016 *Principöverenskommelse för Norrtull m.m. inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17, 4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:16 och 1:118*, nedan kallad Principöverenskommelse. Överenskommelsen reglerar ansvarsfördelning och principer för fördelning av exploateringsinkomster och -utgifter för genomförandet av området vid Norrtull, östra Hagastaden. Principöverenskommelsen godkändes i exploateringsnämnden den 15 december 2016, Dnr E2026-03648.

Överenskommelse om kommungränsjustering

Staden och Solna kommun tecknade år 2016 *Överenskommelse om kommungränsjusteringar mm i Hagastaden* som godkändes i exploateringsnämnden den 15 december 2016, Dnr E2026-03648 och i kommunfullmäktige den 3 april 2017, Dnr 120-2112/2016. Nedan kallad Överenskommelse kommungräns. Överenskommelsen innebär att marken i Solna inom det berörda området i östra Hagastaden norr om Värtabanan ska överföras till Stockholm. Den framtagna och nu laga kraftvunna Detaljplanen fastslår Överenskommelse kommungräns och utgör även underlag för kommande fastighetsregleringar för marköverföringar i östra Hagastaden.

Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 15

Parterna tecknade år 2018 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 15, numera kvarter Sapienza, med Atrium Ljungberg AB, nedan kallad ALAB (org. nr. 556175-7047), inom östra Hagastaden, vilket beslutades i exploateringsnämnden den 28 maj 2018, Dnr E2018-00289. Markanvisningsavtalet förlängdes med tilläggsavtal den 14 juni 2020, den 14 juni 2022 och den 14 juni 2024. Avtalen reglerar villkor för markanvisning, pris och exploatering och gäller fram till och med den 14 juni 2026. Markanvisningsavtalet inklusive tilläggsavtalen ovan kallas nedan gemensamt Markanvisningsavtal kv 15.

Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 16

Parterna tecknade år 2019 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 16, numera kvarter Trinity, med NCC Property Development AB (org. nr. 556080-5631), vilket beslutades i exploateringsnämnden den 2 februari 2019, Dnr E2018-04671. Markanvisningsavtalet förlängdes den 6 mars 2021 och den 6 mars 2023, men har efter det inte förlängts ytterligare och har därför upphört att gälla.

Avsiktsförklaring bro och ramp

Regionen, Staden, Solna kommun och ALAB tecknade den 19 november 2019 en avsiktsförklaring avseende bro över Uppsalavägen och ramp integrerad i byggnaden inom kvarter Sapienza, nedan kallad Avsiktsförklaringen. Avsiktsförklaringen reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för investering i bro och ramp mellan parterna.

Avtal om förändrat väghållarskap

Staden och Trafikverket har tecknat avtal gällande förändrat väghållaransvar och väghållningsområde för del av Uppsalavägen utifrån ärende i exploateringsnämnden och trafiknämnden den 23 mars 2023, Dnr E2022-05276 respektive Dnr T2022-03413, nedan kallat Avtal väghållarskap. Avtalet innebär kortfattat att Stockholm övertar del av Uppsalavägen inom Stockholms kommun och vägen därmed överförs från statlig väg till kommunal väg.

Överenskommelser

Parterna är nu överens om att Staden ska vara den part som ensamt genomför Detaljplanens utbyggnad avseende de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, i enlighet med denna överenskommelse. Den mark som Regionen äger inom Detaljplanen ska överföras till Staden och ett separat avtal för Hagabrons genomförande ska tecknas mellan Parterna. Fastighetsregleringar som fullföljer de tidigare överenskommelserna ska tecknas för marköverföringarna. Parterna är därför överens om att följande ska gälla för respektive nya och tidigare tecknade avtal nedan.

Slutregleringsavtal

Det övergripande avtalet, nedan kallad Slutregleringsavtal, syftar till att slutligen reglera fördelningen av kostnader och intäkter mellan Regionen och Staden samt tydliggöra ansvaret för genomförande av östra Hagastaden. Parternas tidigare gemensamma överenskommelser för genomförandet av östra Hagastaden ska ersättas med Slutregleringsavtalet samt ett separat avtal som reglerar genomförandet och ersättning gällande Hagabron, nedan kallad Genomförandeavtal**.**

När Slutregleringsavtalet vunnit laga kraft och fastighetsreglering har genomförts övergår allt ansvar för drift, underhåll och förvaltning av allmän plats inom Detaljplanen till Staden. Regionen har ingen skyldighet att delta i eller finansiera framtida drift eller underhåll inom Detaljplanen. Detta gäller dock inte Hagabron som regleras separat i Genomförandeavtalet. Parterna har även separata avtal avseende andra delar av Hagastadens

utbyggnad, till exempel berörande Eugeniavägen, som fortsatt gäller.

Slutregleringsavtalet är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för Parterna om inte kommunfullmäktige i Stockholms kommun respektive regionfullmäktige Region Stockholm godkänner Slutregleringsavtalet genom beslut som senare vinner laga kraft.

Genomförandeavtal Hagabron

Parterna är överens om att Staden ska genomföra utbyggnad av Hagabron enligt Genomförandeavtalet där Staden ersätts för de bedömda investeringsutgifterna inklusive riskpåslag. Efter slutbesiktning och innan bron tas i drift överlämnas den till Regionen som ansvar för bron fram till dess att överlämning sker till Solna, som är framtida permanenta ägare av Hagabron.

Principöverenskommelse för Norrtull

Slutregleringsavtalet fullföljer och ersätter Principöverenskommelsen med Regionen avseende östra Hagastaden för de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, längs med Uppsalavägen. Separat uppgörelse finns sedan tidigare avseende Eugeniavägens utbyggnad och berörs inte här, utan gäller fortsatt.

Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 15

Parterna är överens om att Markanvisningsavtal kv 15 inte ska förlängas gemensamt och avtalet upphör därmed att gälla den 15 juni 2026. Ett nytt markanvisningsavtal för kvarter Sapienza tecknas framöver istället enkom mellan Staden och ALAB, eftersom Regionen i enlighet med detta Slutregleringsavtal inte längre ska vara en part i utbyggnaden av östra Hagastaden.

Den del av marken inom kvarter Sapienza som idag ägs av Regionen ska genom fastighetsreglering övergå i Stadens ägo. Staden ska därför, fram till dess att villkoren i Slutregleringsavtalet uppfyllts, få agera så som intentionen med Slutregleringsavtalet föreskriver och kan teckna nytt eget markanvisningsavtal under förutsättning att markanvisningsavtalet villkoras av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft.

Markanvisningsavtal kv 16

Ett nytt markanvisningsavtal för kvarter Trinity tecknas framöver enbart mellan Staden och en ny byggaktör, som Staden själv utser, eftersom Regionen i enlighet med Slutregleringsavtalet inte längre ska vara en part i utbyggnaden av östra Hagastaden.

Den del av marken inom kvarter Trinity som idag ägs av Regionen ska genom fastighetsreglering övergå i Stadens ägo. Staden ska därför, fram tills att villkoren i Slutregleringsavtalet uppfyllts, få agera så som intentionen med Slutregleringsavtalet föreskriver och kan teckna nytt eget markanvisningsavtal under förutsättning att markanvisningsavtalet villkoras av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft.

Avsiktsförklaring bro och ramp

Parterna är överens om att Staden övertar Regionens rättigheter och skyldigheter avseende rampen inom kvarter Sapienza och därmed ersätter Regionen som part i Avsiktsförklaringen i samband med att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft. Ett separat Genomförandeavtal avseende Hagabron tecknas i samband med Slutregleringsavtalet.

Överenskommelser om fastighetsreglering

För att genomförandet av Detaljplanen ska kunna verkställas är Parterna överens om att markområden ska överföras från Regionens fastigheter Solna Haga 4:17 och 4:18 till Stadens fastighet Stockholm Vasastaden 1:16 genom fastighetsreglering.

Separata överenskommelser om fastighetsregleringar, nedan kallad Fastighetsregleringar**,** ska träffas mellan respektive inblandade parter i östra Hagastaden. Fastighetsregleringen gällande Regionens mark är villkorad av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft. För de markområden som ägs av Solna kommun, utgör Överenskommelse kommungräns underlag för kommande fastighetsreglering. Dessutom utgör Avtal om väghållarskap samt tidigare genomförandeavtal och diskussioner med Trafikverket underlag för kommande fastighetsregleringar för deras fastigheter kopplat till Värtabanan och befintliga tunnlar i området.

Ersättningar

Parterna är överens om att Staden ska ersätta Regionen med 62 800 000 (sextiotvåmiljoneråttahundratusen) kronor under förutsättning att detta Slutregleringsavtal och Fastighetsreglering vinner laga kraft. Ersättningen ska utbetalas enligt nedan.

- Staden ska till Regionen erlägga 124 000 000 (hundratjugofyramiljoner) kronor efter det att Slutregleringsavtalet har vunnit laga kraft och att Fastighetsreglering har genomförts utifrån Lantmäterimyndighetens beslut som senare vunnit laga kraft.
- Regionen ska till Staden erlägga 61 200 000 (sextioenmiljonertvåhundratusen) kronor för Hagabron, som

utbetalas utifrån tre delleveranser enligt betalningsplan i Genomförandeavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Den tidigare Principöverenskommelsen angav att investeringsutgifterna för utbygganden tillika försäljningsinkomsterna norr om Värtabanan för byggrätterna fördelades mellan Staden 63 procent och Regionen 37 procent, beräknat utifrån de ingående fastigheters byggrättsstorlek.

I och med gjorda överenskommelser övertar Staden nu Regionens andel om 37 procent både på utgifts- och inkomstsidan. Staden kommer därmed erhålla den totala andelen försäljningsinkomster för byggrätterna i de två berörda kvarteren. Den innebär dock att Staden inte erhåller de tidigare beräknade investeringsinkomsterna från Regionen, motsvarande deras 37 procent av investeringsutgifter för Detaljplanens genomförande. Det vill säga, Staden belastas av den totala andelen investeringsutgifter inom Detaljplanens område. Däremot erhåller Staden ersättning inklusive riskpåslag för utförande av Hagabron från Regionen. Summerat innebär det att försäljningen av byggrätterna samt inkomsterna för Hagabron täcker Stadens utgifter för genomförandet av Detaljplanen, vilket motiverar en ersättning till Regionen om 62,8 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis bedöms förändringarna avseende inkomster och utgifter tillsammans inrymmas inom befintlig nettobudget för projekt Hagastaden samt att nettonuvärdet från det reviderade genomförandebeslutet bibehålls.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret ser stora fördelar med uppgörelsen som innebär att genomförandet av Detaljplanen och färdigställandet av projekt Hagastaden kan fortsätta med oförändrad framdrift.

Vidare anser kontoret att det är mer ändamålsenligt med ensamt markägande för Staden, och på så sätt få egen rådighet över genomförandet inklusive tid- och skedesplaneringen samt att självständigt kunna ansvara för beslut. Det minskar risken för eventuella förseningar och ökade kostnader på grund av samordningsutmaningar.

Marköverföringen innebär även att Staden ensamt förfogar över blivande fastigheterna och framgent kan föreslå och teckna avtal om markanvisning och överenskommelse om exploatering med framtida byggaktörer som exploateringsnämnden beslutar om.

Kontoret ser positivt på att försäljningen av byggrätterna minst motsvarar den tillkommande nettoinvesteringsutgiften som belastar Stadens ekonomiska utfall och att de också bedöms inrymmas inom befintlig nettobudget för projekt Hagastaden.

Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner ärendet och ger kontoret uppdrag att teckna de avtal som behövs för att fullfölja slutregleringen, slutföra genomförandet och erforderliga fastighetsregleringar som verkställer marköverföring och kommungränsjustering avseende östra Hagastaden.

Slut