Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Norra Hagastaden - Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden och Genomförandeavtal för Hagabron

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om en principiell inriktning som ska ligga till grund för slutreglering av tidigare överenskommelser mellan Region Stockholm och framför allt Stockholms stad avseende genomförandet av östra Hagastaden, inklusive fastighetsreglering. Ärendet omfattar även genomförandeavtal för Hagabron samt avtal om överlåtelse av rättigheter och skyldigheter kopplade till genomförandet av Hagabron.

Ärendet innebär även att tidigare beslutad kommungränsjustering genom fastighetsreglering för marköverföringarna verkställs.
Stockholms stad och Region Stockholm är överens om att Stockholms stad 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 Stockholms stad genom fastighetsreglering.

Syftet med överenskommelserna är att möjliggöra ett samlat genomförandeansvar för Stockholms stad i enlighet med tidigare fattade beslut och överenskommelser samt att skapa förutsättningar för ett effektivt genomförande av östra Hagastaden.

Ärendet innebär vidare att Locum AB ges i uppdrag att slutföra förhandlingar samt träffa de avtal som krävs för att genomföra den principiella inriktningen.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
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 1:118Avsiktsförklaring (Bro och ramp) 2019-11-19
Utkast tillägg till Avsiktsförklaring

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Utkast till Genomförandeavtal Hagabron avseende gång- och cykelbro över Uppsalavägen, mellan norra Hagastaden och blivande kvarteret Sapienza i östra Hagastaden
Utkast till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden
Utkast till Tillägg Slutregleringsavtal – Utkast Staden 260902
Stockholms stads Exploateringsnämnds beslut 2026-06-11 punkt 23
Stockholms stads Exploateringsnämnds beslut 2026-06-11 punkt 24
Övergripande kommungränsjusteringar m.m. i Hagastaden

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta följande.

1. Godkänna den principiella inriktningen för slutreglering mellan Region Stockholm och Stockholms stad avseende tidigare överenskommelser för genomförandet av östra Hagastaden inklusive fastighetsreglering enligt vad som anges i ärendet.

2. Ge Locum AB i uppdrag att, i samråd med Regionstyrelsen, slutföra förhandlingar och ingå slutliga avtal mellan Region Stockholm och Stockholms stad avseende Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden, inklusive erforderliga avtal och åtgärder för fastighetsreglering samt rätt att företräda Region Stockholm i dessa frågor.

3. Ge Locum AB i uppdrag att ingå genomförandeavtal för Hagabron mellan Region Stockholm och Stockholms stad.

4. Ge Locum AB i uppdrag att slutföra förhandlingar och ingå slutliga avtal mellan Region Stockholm, Stockholms stad, Solna Stad samt Atrium Ljungberg AB beträffande Avsiktsförklaring (bro och ramp).

5. Ge Locum AB i uppdrag att underteckna de avtal och andra handlingar som omfattas av beslutet.

6. Paragrafen justeras omedelbart.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

I enlighet med den lagakraftvunna Detaljplanen *östra Hagastaden Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden Stockholm*, Dnr 2016-17865-54, ska Stockholms stad ansvara för den fortsatta utbyggnaden avseende de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, inklusive Hagabron, och Region Stockholms mark inom detaljplaneområdet ska överföras till Stockholms stad.

Inom Detaljplanens område finns det idag, förutom Region Stockholm, andra markägare, rättighetshavare och avtalsparter. Berörda i detta ärande är förutom Region Stockholm, Stockholms stad och Solna stad. Avtalen innebär att Region Stockholm och Stockholms stads tidigare gemensamma överenskommelser för genomförandet av östra Hagastaden ersätts med ett *Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden*, *Genomförandeavtal för Hagabron* som reglerar genomförandet och ersättning gällande Hagabron samt *Tillägg till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden*.

Slutregleringsavtalen syftar till att reglera fördelningen av kostnader och intäkter mellan Region Stockholm och Stockholms stad samt tydliggöra ansvaret för genomförande av östra Hagastaden.

Syftet med *Genomförandeavtal för Hagabron* är att slutligt reglera parternas åtaganden för genomförandet av Hagabron. Detta innefattar att reglera Stockholms stads helhetsansvar för Hagabrons byggnation fram till och med överlämnande till Region Stockholm.

Bakgrund

Norra Hagastaden utgör en del av den nya stadsdelen Hagastaden som är under utbyggnad på gränsen mellan Stockholm stad och Solna stad. Utbyggnaden innebär bland annat att Stockholm stad och Solna stad växer ihop genom att Norra Stationsområdet överdäckas och Vasastaden kopplas ihop med Norra Hagastaden. Arbetet med utvecklingen av Norra Hagastaden är en del av de nationella överenskommelser om Stockholms utveckling som har fastslagits i Sverigeförhandlingen och Stockholmsförhandlingen. De parter som står bakom överenskommelserna är staten, Region Stockholm och berörda kommuner. I överenskommelsen från 2015 mellan Solna stad och Region Stockholm (dåvarande Stockholms Läns Landsting) specificeras att cirka 380 000 kvm bruttoarea, inkluderande 3 000 bostäder, ska tillskapas inom det gamla sjukhusområdet i Norra Hagastaden

(sjukhusområdet). Det ska ske dels genom konvertering av befintliga byggnader, dels genom att uppföra nya byggnader. Gamla byggnader kommer att få andra användningsområden, nya ska byggas och en socialt levande stadsmiljö med gröna ytor och kreativa mötesplatser skapas.

Överenskommelsen är knuten till utbyggnaden av tunnelbanan. Den mark som Region Stockholm äger och som detaljplaneläggs som kvartersmark inom Norra Hagastaden ska säljas, förutsatt att den inte ska användas för eget bruk. Region Stockholm ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, ny teknisk infrastruktur samt avveckling av befintlig teknisk försörjning inom detaljplaneområdet. Den mark som planläggs som allmän platsmark, i huvudsak gator och parker, ska lämnas över till Solna stad enligt tidigare avtal och överenskommelser. Region Stockholms långsiktiga lokalbehov inom Solna sjukhusområde ska tillgodoses i Region Stockholms investeringsplan.

Tidigare överenskommelser och avtal

Region Stockholm och Stockholms stad har under 2016 - 2020 träffat ett antal överenskommelser angående gemensam exploatering av stadsdelen Hagastaden, bland annat:

Principöverenskommelse för Norrtull

Region Stockholm, Stockholms stad och Solna stad 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,* (LS 2016-1503-2), (E2026-03648), nedan kallad Principöverenskommelse för Norrtull. Överenskommelsen reglerar arbets- och ansvarsfördelning samt principer för fördelning av inkomster och utgifter vid exploatering av området vid Norrtull, östra Hagastaden. Principöverenskommelsen godkändes i Stockholms stads exploateringsnämnd den 15 december 2016, Dnr E2026-03648.

Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 15

Stockholms stad och Region Stockholm tecknade år 2018 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 15, numera kvarter Sapienza, med Atrium Ljungberg AB, avseende del av Solna Haga 3:6 och 4:17, inom östra Hagastaden, (LS 2018-0972) (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 gällde fram till och med den 14 juni 2026. Stockholms stad har i sin exploateringsnämnd i juni 2026 beslutat att anvisa mark för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB under förutsättning att beslut fattas i Region Stockholm.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

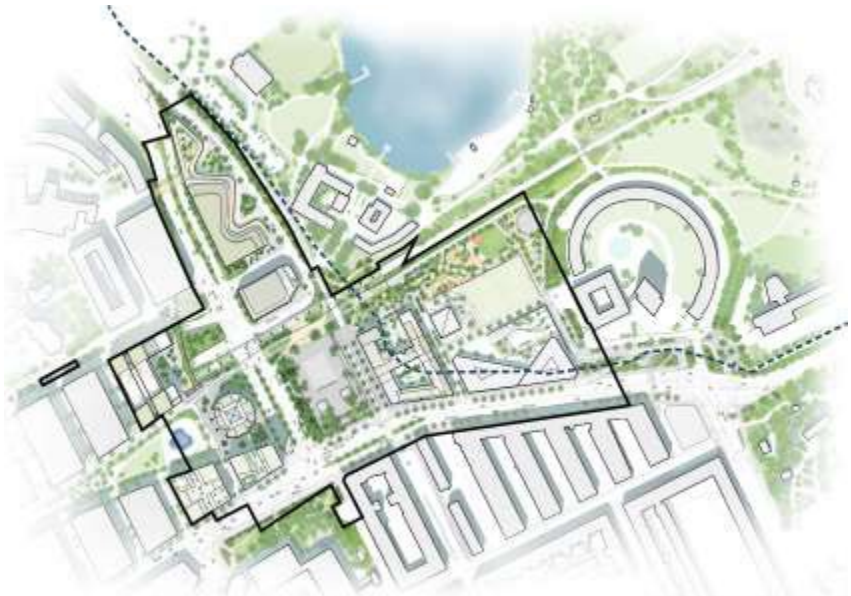
LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 16
Region Stockholm och Stockholms stad tecknade år 2019 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 16, numera blivande kvarter Trinity, med NCC Property Development AB, (LS 2018-0972) (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. Stockholm stad har i sin exploateringsnämnd i juni 2026 beslutat att anvisa mark för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB under förutsättning att beslut fattas i Region Stockholm.

Avsiktsförklaring bro och ramp
Region Stockholm, Stockholms stad, Solna stad och Atrium Ljungberg AB tecknade den 19 november 2019 en avsiktsförklaring avseende bro över Uppsalavägen och ramp integrerad i byggnaden inom kvarter Sapienza (LOC 2016-0612. Avsiktsförklaringen reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för investering i bro och ramp mellan parterna. Avsiktsförklaringen behöver ett tillägg för att hantera frågan om partsbyte och förutsättningar för genomförandet av Hagabron.



Figur 1. Illustration av Detaljplaneområdet med svart begränsningslinje.

Överväganden
I dagsläget äger Region Stockholm 37% av kvarter 15 och 16, medan resterande 63% ägs av Stockholms stad. Region Stockholms åtaganden enligt Principöverenskommelse för Norrtull innebär att:

- Stockholm stad ska ansvara för projektering och utförande i sin helhet av ingående anläggningsdelar i exploateringen av kvarter 15 och 16. Region Stockholm ska bära 37% av kostnaderna för ingående anläggningsdelar i exploateringen av kvarter 15 och 16.
- En bro/ramp över Uppsalavägen ska uppföras av Stockholms stad och överlämnas till Region Stockholm för vidare överlämning till Solna stad. Enligt Principöverenskommelse för Norrtull ska 100% av kostnaden för bro/ramp bäras av Region Stockholm.
- Principöverenskommelse för Norrtull reglerar att Region Stockholm erhåller 37% av intäkterna vid en försäljning av kvarter 15 och 16.
- Det saknas i dagsläget Genomförandeavtal med Stockholm stad, vilket krävs då Detaljplanen nu har vunnit laga kraft.



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

Stockholm stad ansvarar för att driva utvecklingen av kvarter 15 och 16 i östra Hagastaden. Dialoger har skett löpande mellan Region Stockholm och Stockholms stad gällande framdriften. I ett tidigt skede 2016 uppgick den bedömda kostnaden för Region Stockholm till cirka 90 000 000 kronor utifrån en tidshorisont att vara klart 2025. Vid senare bedömningar har kostnaden ökat avsevärt relaterat till den allmänna kostnadsutvecklingen och kvarterens beskaffenhet. Detta har även påverkat tidplanen negativt.

Den bruttoarea som kan exploateras inom kvarter 15 och 16 är fastställd genom Detaljplanen. I ett senare skede har byggrätten för kvarter 16 inom östra Hagastaden bedömts vara större än den fastställda Detaljplanen. Den ökade byggrätten innebär en ökad intäkt som regleras genom ett tilläggsavtal, vilket Region Stockholm och Stockholm stad är överens om.

I närområdet har ett flertal jämförbara fastighetstransaktioner genomförts, vilka utgör relevanta referenser vid värdering. Vidare är kvarter 15 och 16 markanvisade till Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att möjligheterna att öka intäkterna är begränsade. Ett fortsatt genomförande medför samtidigt kvarstående kostnads- och tidsmässiga risker.

Med beaktande av de kvarstående kostnads- och tidsriskerna samt de begränsade möjligheterna att öka intäkterna per kvadratmeter bruttoarea bedömer Region Stockholm att det är mest ändamålsenligt att ingå ett Slutregleringsavtal och tilläggsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden och Genomförandeavtal för Hagabron. Genom detta beslut får Stockholms stad full rådighet över kvarter 15 och 16 vilket innebär minskade samordningsrisker och ett mer effektivt färdigställande av östra Hagastaden till fördel för utvecklingen av hela Hagastaden.

Region Stockholm och Stockholms stad föreslår att Stockholms stad ska vara den part som genomför Detaljplanens utbyggnad avseende de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull. Den mark som Region Stockholm äger inom Detaljplanen föreslås överföras till Stockholms stad och ett Genomförandeavtal för Hagabrons genomförande föreslås tecknas mellan Region Stockholm och Stockholms stad. Därtill föreslås fastighetsregleringar tecknas för marköverföringar som fullföljer de tidigare överenskommelserna. Det innebär ett mer ändamålsenligt genomförande, minskad risk för

förseningar och därmed risk för ökade kostnader på grund av samordningsutmaningar.

Följande avtal föreslås gälla för respektive nya och tidigare tecknade avtal:

Slutregleringsavtal samt Tillägg till Slutregleringsavtal
Det övergripande Slutregleringsavtalet syftar till att slutligen reglera fördelningen av kostnader och intäkter mellan Region Stockholm och Stockholms stad samt tydliggöra ansvaret för genomförande av östra Hagastaden. Region Stockholms och Stockholms stads tidigare gemensamma överenskommelser för genomförandet av östra Hagastaden föreslås ersättas med Slutregleringsavtalet, Tillägg till Slutregleringsavtal samt ett Genomförandeavtal som reglerar genomförandet och ersättning gällande Hagabron.

Givet att Slutregleringsavtalen vinner laga kraft och fastighetsreglering genomförs övergår allt ansvar för drift, underhåll och förvaltning av allmän plats inom Detaljplanen till Stockholms stad. Region Stockholm har efter detta ingen skyldighet att delta i eller finansiera framtida drift eller underhåll inom Detaljplanen. Detta gäller inte Hagabron som föreslås regleras separat i Genomförandeavtalet där 100% av kostnaden för bro/ramp ska bäras av Region Stockholm. Utöver detta har Region Stockholm och Stockholms stad separata avtal avseende andra delar av Hagastadens utbyggnad, till exempel berörande Eugeniavägen, som fortsatt gäller.

Slutregleringsavtalen är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för Region Stockholm och Stockholms stad om inte kommunfullmäktige i Stockholms stad godkänner *Överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm, avtal om fastighetsreglering, östra Hagastaden samt Tillägg till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden* och regionfullmäktige i Region Stockholm godkänner ärendet *Norra Hagastaden - Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden och Genomförandeavtal för Hagabron* och att dessa senare vinner laga kraft.

Genomförandeavtal Hagabron
Region Stockholm och Stockholms stad föreslår gemensamt att Stockholms stad ska uppföra Hagabron enligt Genomförandeavtal där Stockholms stad ersätts för de bedömda investeringsutgifterna inklusive riskpåslag. Efter slutbesiktning och innan bron tas i drift föreslås Hagabron överlämnas till Region Stockholm som ansvarar för bron fram till dess att överlämning sker till Solna stad, framtida permanenta ägare av Hagabron.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Principöverenskommelse för Norrtull
Slutregleringsavtalet fullföljer och ersätter Principöverenskommelsen mellan Region Stockholm och Stockholms stad 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.

Avsiktsförklaring bro och ramp
Stockholms stad föreslås överta delar av Region Stockholms rättigheter och skyldigheter avseende rampen inom kvarter Sapienza och ersätter med detta Region Stockholm som part givet att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft. Ett separat Genomförandeavtal avseende Hagabron föreslås tecknas i samband med Slutregleringsavtalet.

Överenskommelser om fastighetsreglering
För att genomförandet av Detaljplanen ska kunna verkställas föreslås Region Stockholm och Stockholms stad att markområden ska överföras från Region Stockholms fastigheter Solna Haga 4:17 och 4:18 till Stadens fastighet Stockholm Vasastaden 1:16 genom fastighetsreglering.

Separata överenskommelser om fastighetsregleringar föreslås träffas mellan respektive inblandade parter i östra Hagastaden. Fastighetsregleringen gällande Region Stockholms mark är villkorad av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft. För de markområden som ägs av Solna stad, 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.

Hållbarhetskonsekvenser
Beslut om detta ärende innebär i sig inte några hållbarhetskonsekvenser för Region Stockholm.

Ekonomiska konsekvenser
Region Stockholm och Stockholms stad föreslår att Stockholms stad ersätter Region Stockholm med differensen mellan Slutregleringsavtalen respektive Fastighetsregleringsavtalet (intäkt om 124 000 000 kronor samt 25 900 000 kronor) och Genomförandeavtalet (kostnad om 61 200 000 kronor) för Hagabron om 88 700 000 kronor under förutsättning att Slutregleringsavtalen och Fastighetsreglering vinner laga kraft.

Ersättningen föreslås utbetalas enligt nedan.

- Stockholm stad ska till Region Stockholm erlägga 124 000 000 kronor efter det att Slutregleringsavtalet vunnit laga kraft och att Fastighetsreglering har genomförts utifrån Lantmäterimyndighetens beslut som senare vunnit laga kraft.

- Stockholm stad ska till Region Stockholm erlägga 25 900 000 kronor efter det att *Tillägg till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden* vunnit laga kraft och att Fastighetsreglering har genomförts utifrån Lantmäterimyndighetens beslut som senare vunnit laga kraft.

- Region Stockholm ska till Stockholms stad erlägga högst 61 200 000 kronor för Hagabron, som utbetalas utifrån tre delleveranser enligt betalningsplan i Genomförandeavtal.

Den tidigare principöverenskommelsen angav att investeringsutgifterna och försäljningsinkomsterna för byggrätterna fördelades mellan Stockholms stad (63 %) och Region Stockholm (37 %), beräknat utifrån byggrättsfördelningen.

Stockholms stad föreslås överta Region Stockholms andel om 37% både på utgifts- och inkomstsidan och därmed erhålla den totala andelen försäljningsinkomster för byggrätterna i de två berörda kvarteren. Den innebär att Stockholms stad inte erhåller de tidigare beräknade investeringsinkomsterna från Region Stockholm, motsvarande deras 37% av investeringsutgifter för Detaljplanens genomförande. Det vill säga, Stockholms stad belastas av den totala andelen investeringsutgifter inom Detaljplanens område. Däremot erhåller Stockholms stad ersättning inklusive riskpåslag för utförande av Hagabron från Region Stockholm. Summerat innebär det att försäljningen av byggrätterna samt inkomst för Hagabron täcker Stockholms stads utgifter för genomförandet av Detaljplanen, vilket motiverar en ersättning till Region Stockholm om 88 700 000 kronor.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-09-23

FSN dnr 2026-0667

LOC nr 2026-4001

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt