Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-05-11

FSN dnr 2026-0412

LOC nr 2026-3548

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Avsiktsförklaring inför Samverkansavtal för Solna Haga 4:17, Kvarter 19, Norra Hagastaden

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om att godkänna Avsiktsförklaring inför Samverkansavtal för Solna Haga 4:17, Kvarter 19, inom program Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag § 324 Återremitterad Programdirektiv Norra Hagastaden (dnr RS-2025-0162).
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Avsiktsförklaring om Samverkansavtal inför Solna Haga 4:17, Kvarter 19

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås besluta följande.

1. Avsiktsförklaring om villkoren inför ingående av Samverkansavtal, avseende utveckling av Kvarter 19 inom Solna Haga 4:17, Norra Hagastaden, Solna (Avsiktsförklaringen) godkänns.

2. Locum AB ges i uppdrag att underteckna Avsiktsförklaringen.

3. Locum AB ges rätt att genomföra erforderliga förlängningar av Avsiktsförklaringen i enlighet med de villkor som Avsiktsförklaringen stipulerar

4. Paragrafen justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Bakgrund

Norra Hagastaden utgör en del av den nya stadsdelen Hagastaden som är under utbyggnad på gränsen mellan Stockholm och Solna. Utbyggnaden innebär bland annat att Stockholm och Solna växer ihop genom att Norra

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-05-11

FSN dnr 2026-0412

LOC nr 2026-3548

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Stationsområdet överdäckas och Vasastaden kopplas ihop med Norra Hagastaden.

Den 16 september 2025 fattade Regionfullmäktige beslut om ett programdirektiv för Norra Hagastaden. Av programdirektivet framgår att 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. Regionfullmäktige beslutade också att uppdra åt fastighets- och servicenämnden att, i samråd med regionstyrelsen, inleda exploaterings- och försäljningsprocessen för områden i Norra Hagastaden, i enlighet med vad som anges i Programdirektiv Norra Hagastaden (dnr RS-2025-0162). Kvarter 19 är ett av två kommersiella kvarter vilka ligger i direkt anslutning till Uppsalavägen. En exploatering av de kommersiella kvarteren inom Norra Hagastaden är en förutsättning för kommande exploatering av bostadskvarteren, då de kommersiella kvarteren utgör en ljudbarriär mot Uppsalavägen. Det finns nu en aktör som har visat intresse för kvarter 19, vars intentioner ligger i linje med målsättningarna i programdirektivet och Region Stockholms utveckling av Norra Hagastaden.

Överväganden

Region Stockholm äger fastigheten Solna Haga 4:17, inom vilken Kvarter 19 ("markområdet") är beläget. Markområdet omfattar en planerad byggrätt om cirka 16 700 kvm bruttoarea (BTA) kontor, planerad för försäljning och exploatering inom programmet Norra Hagastaden.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-05-11

FSN dnr 2026-0412

LOC nr 2026-3548

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden



Situationsplan Kvarter 19, Norra Hagastaden

Inom arbetet med Norra Hagastaden bedöms det föreligga ett behov av en tidig involvering av exploatörer under detaljplaneprocessen. En tidig medverkan av exploatörer bidrar till att minska risker och kostnader samt stärker genomförbarheten inom ramen för detaljplanen. Vidare bidrar en exploatörs deltagande under planarbetet till att utformningen av byggrätterna anpassas utifrån exempelvis gestaltningskrav och byggnadstekniska krav för den planerade faktiska exploateringen. Detta gäller i synnerhet de kommersiella kvarteren, varav kvarter 19 är ett, vilka ligger i direkt anslutning till Uppsalavägen. En exploatering av de kommersiella kvarteren, bland annat kvarter 19, är en förutsättning för kommande exploatering av bostadskvarteren då de kommersiella kvarteren utgör en ljudbarriär mot Uppsalavägen. Det finns nu en aktör som har visat intresse för kvarter 19, vars intentioner ligger i linje med målsättningarna i programdirektivet och Region Stockholms utveckling av Norra Hagastaden. Mot bakgrund av detta föreslås att Region Stockholm ingår en Avsiktsförklaring. Genom Avsiktsförklaringen bekräftar de ingående parterna sin gemensamma avsikt att förhandla fram ett Samverkansavtal samt att reglera de grundläggande förutsättningarna för dessa förhandlingar. Avsiktsförklaringen innebär att Region Stockholm förbinder sig att under den så kallade exklusivitetsperioden inte inleda eller föra förhandlingar med någon annan part. Exklusivitetsperioden löper enligt

förslaget från och med dagen för Avsiktsförklaringens undertecknande och sex månader framåt. Avsiktsförklaringens tidsplan kan förlängas om båda parter är överens om det. Målsättningen är att Samverkansavtalet ska undertecknas senast vid exklusivitetsperiodens utgång.

Samverkansavtalet avses reglera en process som är jämförbar med en kommunal markanvisning. Detta innebär att exploatören, under en fastställd tidsperiod och på givna villkor, erhåller en ensamrätt att förhandla med Regionen om ett slutligt köpeavtal för Markområdet.

Samverkansavtalet reglerar utveckling av och framtida överlåtelse av markområdet, kvarter 19, som baseras på en oberoende värdering av byggrätter. Genom att avtalet bygger på en oberoende värdering säkerställs att priset blir marknadsmässigt. I Samverkansavtalet regleras bland annat principer för marknadsmässig prissättning, projektets genomförande, ansvarsfördelning och tidplan.



Hållbarhetskonsekvenser
Beslut om Avsiktsförklaringen innebär i sig inte några hållbarhetskonsekvenser för Region Stockholm i detta skede

Ekonomiska konsekvenser
Beslut om Avsiktsförklaringen innebär i sig inte några betydande ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm i detta skede. Fastighetsverksamheten inom fastighets- och servicenämnden bedömer att Avsiktsförklaringen syftar till att åstadkomma och ge goda förutsättningar för en affärsmässig exploatering av kommande bostadskvarter.

Victoria Hörnedal
Förvaltningschef

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2026-05-11

FSN dnr 2026-0412

LOC nr 2026-3548

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Beslutsexpediering:
Regionledningskontoret, registrator
Locum AB
Akt