

Regionstyrelsen

**Slutregleringsavtal, inklusive marköverlåtelse, för  
genomförande av Östra Hagastaden och  
Genomförandeavtal för Hagabron samt  
Överenskommelse om Hagabron och ramp i kvarter  
15, Sapienza**

**Regionledningskontorets förslag till beslut**

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att  
regionfullmäktige beslutar följande.

1. Ramen för Slutregleringsavtal avseende tidigare principöverenskommelser för genomförandet av Östra Hagastaden mellan Region Stockholm och Stockholms stad godkänns, bilaga 1.
2. Ramen för tillägg (1) till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden, inklusive fastighetsregleringsöverenskommelse mellan Region Stockholm och Stockholms stad godkänns, bilaga 2.
3. Ramen för Genomförandeavtal för Hagabron avseende gång- och cykelbro över Uppsalavägen, mellan Norra Hagastaden och blivande kvarteret Sapienza i Östra Hagastaden mellan Region Stockholm och Stockholms stad godkänns, bilaga 3.
4. Ramen för Överenskommelse Hagabron och ramp kv Sapienza mellan Region Stockholm, Stockholms stad, Solna stad samt Atrium Ljungberg AB som ersätter tidigare Avsiktsförklaring bro och ramp godkänns, bilaga 4.
5. Locum AB ges i uppdrag att, i samråd med regionstyrelsen, slutföra återstående mindre förhandlingar och/eller justeringar för samtliga avtal 1 till och med 4 i enlighet med vad som framgår av regiondirektörens tjänsteutlåtande.
6. Locum AB ges i uppdrag att för Region Stockholms räkning ingå samtliga avtal 1 till och med 4, och andra handlingar inklusive erforderliga avtal och åtgärder för fastighetsreglering, som omfattas av detta ärende.

7. Paragrafen justeras omedelbart.

**Sammanfattning**

Region Stockholm och Stockholms stad föreslår att Stockholms stad ensamt ska ansvara för den fortsatta utbyggnaden av de gemensamma markytorna inom fastigheterna Solna Haga 4:16 och 4:17 i Östra Hagastaden. Region Stockholms ägarandel om 37 procent inom detaljplaneområdet ska mot en ersättning av totalt 149,9 miljoner kronor överföras till Stockholms stad genom fastighetsreglering.

Därtill ska Stockholms stad uppföra en ny bro, Hagabron, som förbinder Norra Hagastaden med Östra Hagastaden och området kring Brunnsviken. För uppförandet av Hagabron ska Region Stockholm ersätta Stockholms stad med ett fast belopp om 61,2 miljoner kronor samt mervärdesskatt med 25 procent beräknad utifrån Stockholms stads totala utgifter för uppförandet av bron. Bron kommer efter färdigställandet att övergå i Solna stads ägo, i enlighet med tidigare tecknade avtal.

För genomförandet av ovanstående ägarförändring av marken inom Östra Hagastaden tecknas ett slutregleringsavtal med tillhörande tilläggsavtal mellan Region Stockholm och Stockholms stad. För uppförandet av Hagabron tecknas ett genomförandeavtal mellan Region Stockholm och Stockholms stad. För Hagabron samt tillhörande ramp tecknas också en separat överenskommelse som ersätter tidigare avsiktsförklaring, där även Solna stad och den framtida fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB är parter. Ramarna för överenskommelserna, som ersättningsnivåer, omfattning och parternas ansvar är klara. Mindre slutjusteringar av formuleringar och detaljer i avtalen pågår, i enlighet med beslutspunkt 5 ovan.

**Bakgrund**

I Budget 2025 för Region Stockholm (RS 2024-0217) gavs regionstyrelsen i uppdrag att hålla samman Region Stockholms stadsutvecklingsprojekt Program Norra Hagastaden. I programmet redovisas hur Region Stockholms långsiktiga lokalbehov för den egna verksamheten inom och i närheten av Norra Hagastaden ska tryggas. Programmet redogör för detaljplaner, avyttring och byggnation med koppling till stadsutvecklingen i området. Programmet inkluderar även Region Stockholms åtaganden för utvecklingen av Östra Hagastaden och Eugeniavägen.

Region Stockholm och Stockholms stad har under 2016–2020 träffat ett antal överenskommelser angående gemensam exploatering av stadsdelen

Östra 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), 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.

*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). Markanvisningsavtalet förlängdes med tilläggsavtal den 14 juni 2020, den 14 juni 2022 och den 14 juni 2024 men har efter det inte förlängts ytterligare och har därför upphört att gälla. Stockholms stad har i sin exploateringsnämnd i juni 2026 beslutat att ensidigt anvisa mark för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB.

*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). 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 ensidigt anvisa mark för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB.

*Avsiktsförklaring (bro och ramp)*

Region Stockholm, Stockholms stad, Solna stad och Atrium Ljungberg AB tecknade den 19 november 2019 en avsiktsförklaring avseende en bro över Uppsalavägen och en ramp integrerad i byggnaden inom kvarter Sapienza (LOC 2016-0612). Avsiktsförklaringen reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen för investeringarna i bro och ramp mellan parterna. Avsiktsförklaringen kommer att ersättas av en överenskommelse, där det redogörs för parternas ansvar och förutsättningar för genomförandet av Hagabron.



**Figur 1.** Östra Hagastaden, med kvarter 15 och 16 samt Hagabron längst upp till vänster i det markerade området.

### Nuläge

I dagsläget äger Region Stockholm 37 procent av kvarter 15 och 16, medan resterande 63 procent ägs av Stockholms stad. Det saknas i dagsläget ett genomförandeavtal med Stockholms stad, vilket krävs då detaljplanen nu har vunnit laga kraft. Region Stockholms åtaganden enligt Principöverenskommelse för Norrtull från 2016 innebär att:

- Stockholm stad ska ansvara för projektering och utförande i sin helhet av ingående anläggningsdelar i området, inklusive exploateringen av kvarter 15 och 16. Region Stockholm ska bära 37 procent av kostnaderna för ingående anläggningsdelar i exploateringen av kvarter 15 och 16.
- Region Stockholm erhåller 37 procent av intäkterna vid en försäljning 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. 100 procent av kostnaden för bron/rampen ska bäras av Region Stockholm.



**Figur 2.** Ungefärligt område, med cerise begränsningslinje, och kvarter som berörs i slutregleringsavtalet, med Värtabanan (med tillhörande bro) och Hagabron angivna. (Sett från norr)

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 Region Stockholms andel av den bedömda exploateringskostnaden till cirka 90 miljoner kronor utifrån ett bedömt färdigställande 2025. Vid senare bedömningar har kostnaden ökat avsevärt, bland annat beroende på allmän kostnadsutveckling och markens beskaffenhet i de aktuella kvarteren. Även tidplanen för genomförandet har flyttats fram.

Den bruttoarea som kan exploateras inom kvarter 15 och 16 är fastställd genom detaljplanen. I närområdet har ett flertal jämförbara fastighetstransaktioner genomförts, vilka utgör relevanta referenser vid värdering. Vidare är kvarter 15 och 16 markanvisade av Stockholms stad till Atrium Ljungberg AB, vilket innebär att priset är satt och möjligheterna att ytterligare öka försäljningsintäkterna är därmed begränsade. Det fortsatta genomförandet medför kostnads- och tidsmässiga risker, bland annat på

grund av risken för gamla markföroreningar, behovet av infrastrukturinvesteringar för att göra kvarter 15 och 16 byggbara, mm.

**Regionledningskontorets förslag och motivering**

Med hänsyn till kvarstående kostnads- och tidsrisker, samt de begränsade möjligheterna att ytterligare öka intäkterna från försäljningen av byggrätterna, bedömer regionledningskontoret att det mest ändamålsenliga alternativet är att med Stockholms stad ingå en överenskommelse som ersätter tidigare avsiktsförklaring avseende Östra Hagastaden. För överenskommelsen tecknas:

- ett slutregleringsavtal avseende den tidigare principöverenskommelsen för genomförandet av Östra Hagastaden, samt
- ett tillägg till slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden, som avser ersättning för utökad bruttoareal för byggrätten inom kvarter 16.

Genom beslutet får Stockholms stad full rådighet över kvarter 15 och 16. Detta minskar samordningsriskerna och skapar förutsättningar för ett mer effektivt färdigställande av Östra Hagastaden, vilket gynnar utvecklingen av hela Hagastaden.

Regionledningskontoret föreslår vidare att Stockholms stad ska överta hela ansvaret för genomförandet av detaljplanens utbyggnad av de gemensamma delarna inom Östra Hagastaden. Den mark som Region Stockholm äger inom detaljplaneområdet föreslås överföras till Stockholms stad. För att möjliggöra detta föreslås att:

- ett genomförandeavtal för Hagabron tecknas mellan Region Stockholm och Stockholms stad, samt
- en fastighetsregleringsöverenskommelse ingås för de marköverföringar som fullföljer tidigare överenskommelser.

Förslaget bedöms möjliggöra ett mer ändamålsenligt genomförande av projektet. Det minskar risken för förseningar och därmed även risken för kostnadsökningar till följd av samordningsutmaningar.

För nya och tidigare tecknade avtal ska gälla:

***Överenskommelse Hagabron och ramp kv Sapienza***

Överenskommelsen syftar till att ersätta tidigare avsiktsförklaring mellan Region Stockholm, Stockholms stad, Solna kommun och Atrium Ljungberg AB. Stockholms stad föreslås överta Region Stockholms rättigheter och

skyldigheter avseende rampen inom kvarter Sapienza och ersätter med detta Region Stockholm som part givet att slutregleringsavtalet vinner laga kraft. Ramarna, som parternas olika ansvar för byggnation av bro och ramp, ekonomiska regleringar och driftansvar, är klara. Förtydliganden, som vidareföring av garantirättigheter och information gällande konstruktionsnormer för brons utförande, kvarstår att föra in i avtalstexten.

*Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden*

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 slutregleringsavtal. Ramarna, som ekonomisk reglering mellan parterna samt ansvaret för genomförandet är klara. Förtydliganden och justeringar, avseende Region Stockholms ansvar för eventuella nya förseningar eller nya skador Region Stockholm kan orsaka inom Östra Hagastaden, kvarstår att föra in i avtalstexten.

Givet att slutregleringsavtalet 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, enligt rubrik nedan, föreslås regleras separat genom ett genomförandeavtal där Region Stockholm ersätter Stockholms stad med en fast summa för uppförandet av bron. Utöver detta har Region Stockholm och Stockholms stad separata avtal avseende andra delar av Hagastadens utbyggnad, till exempel berörande Eugeniavägen, som fortsatt gäller.

*Tillägg (1) till Slutregleringsavtal gällande tidigare*

*principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden*

Tilläggsavtalet syftar till att reglera Stockholms stads ersättning till Region Stockholm för den möjlighet till utökad byggrätt som finns inom kvarter 16.

*Genomförandeavtal Hagabron avseende gång- och cykelbro över Uppsalavägen, mellan Norra Hagastaden och blivande kvarteret Sapienza i Östra Hagastaden*

Regionledningskontoret och Stockholms stad föreslår gemensamt att Stockholms stad ska uppföra Hagabron enligt genomförandeavtal där Stockholms stad ersätts för de bedömda investeringsutgifterna inklusive riskpåslag. Efter godkänd slutbesiktning och åtgärdande av eventuella besiktningsanmärkningar, men innan bron tas i drift, föreslås Hagabron överlämnas till Region Stockholm. Region Stockholm ansvarar för bron

fram till dess att överlämning kan ske till Solna stad, som därmed blir slutgiltig och permanent ägare av Hagabron. Ramarna, som ekonomisk reglering mellan parterna samt ansvaret för genomförandet är klara. Slutjustering av informationen avseende Region Stockholms ersättning till Stockholms stad för moms kvarstår att genomföra i avtalstexten.

*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*

Slutregleringsavtalet fullföljer och ersätter tidigare principöverenskommelse mellan Region Stockholm och Stockholms stad avseende Östra Hagastaden för de gemensamma delarna norr om Värtabanans bro vid Norrtull, längs med Uppsalavägen. En separat uppgörelse finns sedan tidigare avseende Eugeniavägens utbyggnad och berörs inte här, utan gäller fortsatt.

#### *Överenskommelse om fastighetsreglering*

För att genomförandet av detaljplanen ska kunna verkställas föreslås Region Stockholm och Stockholms stad att ingå en överenskommelse om 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 berörda parter i Östra Hagastaden. Fastighetsregleringen gällande Region Stockholms mark är villkorad av att slutregleringsavtalet och Tilläggsavtal 1 till slutregleringsavtalet vinner laga kraft.

Slutregleringsavtalet förfaller utan ersättningsrätt för Region Stockholm och Stockholms stad om inte:

- kommunfullmäktige i Stockholms stad godkänner Överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm samt Avtal om fastighetsreglering, Östra Hagastaden, och
- regionfullmäktige i Region Stockholm godkänner regionledningskontorets förslag till beslut enligt ovan
- och att dessa avtal och överenskommelser vinner laga kraft.

För att säkerställa en marknadsmässig ersättning för Region Stockholms ägarandel i Östra Hagastaden har en oberoende värdering av byggrätterna i området genomförts innan förhandling om fastighetsreglering påbörjades.

Regionledningskontoret bedömer att de villkor som föreslagits för slutreglering av Region Stockholms ägande i kvarter 15, numera kvarter

Sapienza, och kvarter 16, blivande kvarter Trinity avseende del av Solna Haga 3:6 och 4:17, inom Östra Hagastaden är fördelaktiga för Region Stockholm.

De föreslagna villkoren ger en marknadsmässig ersättning för andelarna i fastigheterna, med hänsyn tagen till de kostnader som också beräknats komma att uppstå under exploateringen. Genom slutregleringen bedöms riskerna för Region Stockholm reduceras och behovet av samordning med Stockholms stad och kommande exploitör reduceras avsevärt.

Överenskommelsen är beroende av att både Stockholms stad och Region Stockholm fattar erforderliga beslut. Kommunfullmäktige i Stockholms stad beslutade den 21 september 2026 följande:

- "Överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm samt avtal om fastighetsregleringar för genomförandet av lagakraftvunnen detaljplan och beslutad kommungränsjustering avseende östra Hagastaden godkänns enligt utlåtandet"
- "Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa överenskommelse om slutreglering och genomförandeavtal med Region Stockholm samt avtal om fastighetsregleringar för genomförandet av lagakraftvunnen detaljplan och beslutad kommungränsjustering avseende östra Hagastaden enligt utlåtandet."

Mot denna bakgrund är Region Stockholms beslutshantering tidskritisk och av central betydelse för det fortsatta genomförandet.

Regionledningskontoret gör ingen annan bedömning än vad som framkommit av fastighets- och servicenämndens beslut (FSN 2026-0667) och föreslår att regionfullmäktige beslutar enligt förslaget.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Stockholms stad föreslås överta Region Stockholms ägarandel om 37 procent inom Östra Hagastaden och därmed erhålla 100 procent av försäljningsintäkterna för byggrätterna i de två berörda kvarteren. Det innebär också att Stockholms stad belastas av 100 procent av investeringsutgifterna inom detaljplanens område. Stockholms stad erhåller däremot en fast ersättning, inklusive riskpåslag, från Region Stockholm för uppförandet av Hagabron.

Som underlag för förhandlingarna om Region Stockholms ägarandel i Östra Hagastaden har Region Stockholm under våren 2026 låtit genomföra externa värderingar av byggrätterna genom två oberoende

marknadsvärderingsföretag. Värderingarna har avsett byggnader för kontors- och hotelländamål och har, tillsammans med aktuella markanvisningsförutsättningar, utgjort underlag för bedömningen av byggrätternas marknadsvärde.

Under tiden som förhandlingarna mellan Region Stockholm och Stockholms stad pågått har förutsättningarna förändrats genom att kvarter 16 ska bli kontor i stället för hotell. Stockholms stad och Atrium Ljungberg AB har dessutom enats om ett byggrättsvärde för båda kvarteren under tiden förhandlingarna pågått. Även möjligheten att utöka byggrättsvolymen i kvarter 16 har analyserats. Genom förändrad användning och omdisponering av byggnadsvolymen har den totala kalkylerade byggrättsvolymen för båda kvarteren ökat från cirka 31 000 till cirka 33 660 m<sup>2</sup> ljus BTA. Region Stockholms ägarandel om 37 procent motsvarar cirka 327,5 miljoner kronor.

Region Stockholms andel av exploateringskostnaderna har under förhandlingsprocessen varit föremål för särskilda överläggningar med Stockholms stad. Region Stockholm slutliga kostnadsandel uppgår till 177,6 miljoner kronor.

Efter avdrag för exploateringskostnader uppgår Stockholms stads ersättning till Region Stockholm till 149,9 miljoner kronor. Överenskommelsen innebär dessutom att Region Stockholms framtida exponering mot exploateringskostnads- och genomföranderisker utgår, i enlighet med avtalets ansvarsfördelning. Sammantaget bedöms överenskommelsen vara ekonomiskt motiverad utifrån aktuella byggrättsvärden, bedömda exploateringskostnader och den riskfördelning som följer av avtalet.

Avtalen som ska tecknas innebär att Stockholms stad ersätter Region Stockholm med totalt 149,9 miljoner kronor för Region Stockholms mark och byggrätter inom Östra Hagastaden samt att Region Stockholm för uppförandet av Hagabron ersätter Stockholms stad med 61,2 miljoner kronor samt mervärdesskatt med 25 procent beräknad utifrån Stockholms stads totala utgifter för uppförandet av bron.

Ersättningarna föreslås utbetalas enligt nedan.

- Stockholm stad ska till Region Stockholm erlægga 124 miljoner kronor efter det att slutregleringsavtalet vunnit laga kraft och att fastighetsreglering har genomförts utifrån Lantmäterimyndighetens beslut som senare vunnit laga kraft.

- Utöver ovanstående ska Stockholms stad till Region Stockholm enligt tilläggsavtalet avseende utökad bruttoyta för kvarter 16 erlagga lägst 25,9 miljoner kronor efter det att slutregleringsavtalet vunnit laga kraft och fastighetsreglering har genomförts utifrån Lantmäterimyndighetens beslut som senare vunnit laga kraft
- Region Stockholm ska till Stockholms stad erlagga 61,2 miljoner kronor, som utbetalas utifrån tre delleveranser enligt betalningsplan i genomförandeavtalet, samt mervärdesskatt med 25 procent beräknad utifrån Stockholms stads totala utgifter för uppförandet av Hagabron i samband med att bron överlättes till Region Stockholm.

Emma Lennartsson  
Regiondirektör

Katarina Holmgren  
Ekonomidirektör

### **Beslutsunderlag**

1. Bilaga 1 Utkast till förslag om Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden.
2. Bilaga 2. Utkast till förslag om Tillägg (1) till Slutregleringsavtal gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av Östra Hagastaden, inklusive fastighetsregleringsöverenskommelse mellan Region Stockholm och Stockholms stad
3. Bilaga 3. Utkast till förslag om Genomförandeavtal Hagabron avseende gång- och cykelbro över Uppsalavägen, mellan Norra Hagastaden och blivande kvarteret Sapienza i Östra Hagastaden
4. Bilaga 4. Utkast till förslag om Överenskommelse Hagabron och ramp kv Sapienza
5. Bilaga 5. Fastighetsförvaltningen genom Locum AB:s tjänsteutlåtande den 23 september 2026
6. Bilaga 6. Locums styrelses protokollsutdrag den 30 september 2026
7. Bilaga 7. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 30 september 2026
8. Bilaga 8. Stockholms stads exploateringsnämnds beslut från juni 2026
9. Bilaga 9. 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
10. Bilaga 10. Avsiktsförklaring (Bro och ramp) 2019-11-19

**Beslutsexpediering**

1. Stockholm stad
2. Solna stad
3. Fastighets- och servicenämnden
4. Locum AB
5. Atrium Ljungberg AB

Godkänd av Emma Lennartsson, 2026-09-30