Handläggare
Marie Habbor
08-508 26 460

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Markanvisning för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB. Planbeställning

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för kontor inom kvarteren Sapienza och Trinity i Hagastaden till Atrium Ljungberg AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för kvarteret Trinity i Hagastaden.

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
Telefon 08-508 264 18
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. Visionen anger att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

I östra Hagastaden föreslås nu två markanvisningar inom kvarter Sapienza respektive Trinity. Kvarteren är belägna norr om Värtabanan vid Norrtull inom gällande *Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl*, Dnr 2016-17865-54, som vann laga kraft 2025. Atrium Ljungberg AB föreslås i detta ärende erhålla markanvisning för båda kvarteren.

Atrium Ljungberg AB har sedan tidigare en markanvisning för kontor inom kvarter Sapienza som gjordes gemensamt 2018 från Staden och Region Stockholm, den löper ut den 14 juni 2026. För kvarter Trinity har Atrium Ljungberg AB sedan exploateringsnämnden i april 2026 en tidig markreservation. I och med att överenskommelser nu finns om att marken ska överföras till Staden från Solna kommun och Region Stockholm, kan Staden på egen hand markanvisa de båda kvarteren.

Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter Sapienza för 20 510 kronor per m^2 ljus BTA i prisläge 2018-05-01. Vilket är detsamma som i gällande markanvisningsavtal för kvarteret.

Atrium Ljungberg AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter Trinity för 26 300 kronor per m^2 ljus BTA i prisläge 2026-01-01.

Kontoret bedömer att exploateringen inom kvarteren Sapienza och Trinity ryms inom Hagastadens genomförandebeslut.

Exploateringen kräver en planändring avseende kvarter Trinity i detaljplanen där genomförandetiden ännu inte har löpt ut. Stadsbyggnadskontoret kommer pröva möjligheten att ändra markanvändningen i detaljplanen. Den föreslås ändras från att, förutom hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåning, även innehålla kontor ovan bottenvåningen.

De båda kvarteren där markanvisning föreslås är viktiga delar i utvecklingen av Hagastaden. I de båda kvarteren tillskapas totalt cirka 28 500 m^2 ljus BTA nya kontorsytor med cirka 1 400 arbetsplatser vilket bidrar till det övergripande målet om 50 000 nya arbetsplatser i Hagastaden.

Bakgrund till markanvisningen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. År 2010 fattades genomförandebeslut för projektet och ett

reviderat genomförandebeslut fattades år 2021. Inom Hagastaden beräknas drygt 6 000 bostäder byggas, varav knappt 4 000 i Stockholms stad. Omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet skapas i området, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Idag består markområdena för de föreslagna markanvisningarna mestadels av vägområde för Uppsalavägen. Vägen ska förläggas om i enlighet med nu gällande detaljplan*, Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, Vasastaden 1:100 m.fl*, Dnr 2016-17865-54, nedan kallad Detaljplanen, som vann laga kraft i februari 2025.

Idag ägs marken inom området för de föreslagna markanvisningarna av flera parter. Överenskommelser finns mellan Staden, Solna kommun och Region Stockholm, nedan kallad Regionen, om att marken som idag är belägen inom Solna kommun, ska överföras till Stockholms kommun genom en fastighetsreglering som även innebär att kommungränsen kommer att justeras mellan Stockholm och Solna kommun. Staden ska i och med detta genomföra östra Hagastaden utan att Regionen deltager i genomförandet.

<u>Kvarter Sapienza, östra Hagastaden</u>
Kvarteret är beläget inom del av fastigheterna Solna Haga 4:17 och Solna Haga 3:6 och ligger i östra delen av Hagastaden, norr om Värtabanan och Norrtull, se figur 1 nedan. För området gäller Detaljplanen.

Kvarteret är planlagt för kontor med centrumändamål i bottenvåningen och parkering i underjordiskt garage.



Figur 1: Kvarter Sapienza markerat med röd begränsningslinje

<u>Kvarter Trinity, östra Hagastaden</u>
Kvarteret är beläget inom del av fastigheterna Solna Haga 4:17, Solna Haga 3:6 och Stockholm Vasastaden 1:16 och ligger i östra delen av Hagastaden strax norr om Värtabanan och Norrtull, se figur 2 nedan. För området gäller Detaljplanen.

Kvarteret är idag planlagt för hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåning men en ändring av Detaljplanen krävs för att möjliggöra kontorsbebyggelse i enlighet med denna markanvisning.



Figur 2: Kvarteret Trinity markerat med röd begränsningslinje.

<u>Atrium Ljungberg AB</u>
Atrium Ljungberg AB, nedan kallad Bolaget, är en byggaktör med stor erfarenhet av Hagastaden och medverkar genom flera olika projekt i utbyggnaden av Hagastaden. Tidigare har Bolaget uppfört kontor inom kvarter Molekylen och nu pågår produktion av ett stort gemensamt garage under kvarteren Pisa, Cambridge och Stanford.

I Hagastaden fokuserar Bolaget på att utveckla, äga och förvalta fastigheter med fokus på life science, tech och innovation. De har genom sina projekt i Hagastaden visat att de har den samverkansförmågan och kunnigheten som krävs för att genomföra komplexa projekt inom uppställda tidsramar med bibehållen kvalitet och hög arkitektonisk gestaltning.

Utöver Bolagets utveckling i Hagastaden har Bolaget ett fastighetsbestånd i andra delar av Stockholm, Uppsala, Malmö och Göteborg. Vidare är Bolaget ett av Sveriges största börsnoterade fastighetsbolag.

Bolaget föreslås erhålla en markanvisning för de två kvarteren genom direktanvisning efter jämförelse med anledning av sin stora erfarenhet av fastighetsutveckling och särskilt av att driva komplexa projekt i Hagastaden. Staden ser också möjlighet till stora samordningsvinster i den komplicerade utbyggnaden intill Uppsalavägen med dess stora trafikflöden, som kan uppnås med samma aktör för de två kvarteren.

En bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har sedan år 2020 fått flera markanvisningar i Staden. Fyra markanvisningar har lämnats för bostäder om totalt 726 lägenheter i bostadsrätt. Två av dessa markanvisningar erhölls inom Hagastaden. Vidare har Bolaget sedan 2020 erhållit markanvisningar inom Slakthusområdet avseende kontor, centrumändamål, gymnasieskola och högskola. Markanvisningar avseende kommersiella ändamål och kontor i Hagastaden har även erhållits innan år 2020.

Bolaget föreslås anvisas mark för ny kontorsbebyggelse om cirka 19 500 m^2 ljus BTA i kvarter Sapienza och om cirka 9 000 m^2 ljus BTA i kvarter Trinity.

Tidigare beslut

Inom projekt Hagastaden har exploateringsnämnden (EN), stadsbyggnadsnämnden (SBN) respektive kommunfullmäktige (KF) fattat en stor mängd beslut. Ett urval av dessa redovisas nedan:

- Antagande av detaljplan för Del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) (Dp 2009–02013–54), år 2010 (KF).
- Genomförandebeslut år 2010 (KF).
- Antagande av detaljplan för del av Hagaplan och Eugenia vägen Vasastaden 1:16 m.fl. (Dp 2017–04313–54), år 2019, (KF).
- Startpromemoria för planläggning av Västra Hagastaden, Vasastaden 1:42 m.fl. (Dp 2016–06398), år 2020 (SBN).
- Reviderat genomförandebeslut år 2021 (KF).
- Antagande av detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. (DP 2016–17865–54), år 2023 (KF).
- Antagande av detaljplan för Vasastaden 1:118 vid kvarteret Getingen (Dp 2020-06474-54), år 2025 (SBN).

Efter markanvisning av kvarter Sapienza och Trinity kommer samtliga kvarter inom Hagastaden att vara markanvisade eller ha

avtal om tidig markreservation. Överenskommelse om exploatering har tecknats med undantag för kvarteren Stadstullen (norra delen), Generalsbacken och de fyra kvarteren inom västra Hagastaden. Utbyggnad och inflyttning sker löpande.

Bolaget har sedan tidigare en gällande markanvisning för kontor inom kvarter Sapienza, som löper ut den 14 juni 2026. Denna markanvisning gjordes som en gemensam markanvisning från Staden och Region Stockholm till Bolaget år 2018, Dnr E2018-00289, och har förlängts tre gånger. I och med att överenskommelser nu finns, om att marken inom kvarter Sapienza ska överföras till Staden från Solna kommun och Regionen, markanvisas kvarteret på nytt till Bolaget med endast Staden som motpart.

Exploateringsnämnden beslutade den 7 mars 2019 om markanvisning för hotell inom kvarter Trinity till NCC Property Development, Dnr E2018-04671. Markanvisningen gjordes gemensamt med Regionen. Markanvisningsavtalet förlängdes två gånger, men NCC Property Development valde därefter att inte gå vidare med projektet.

Exploateringsnämnden beslutade den 23 april 2026 om en tidig markreservation för kvarter Trinity till Bolaget, Dnr E2026-00817.

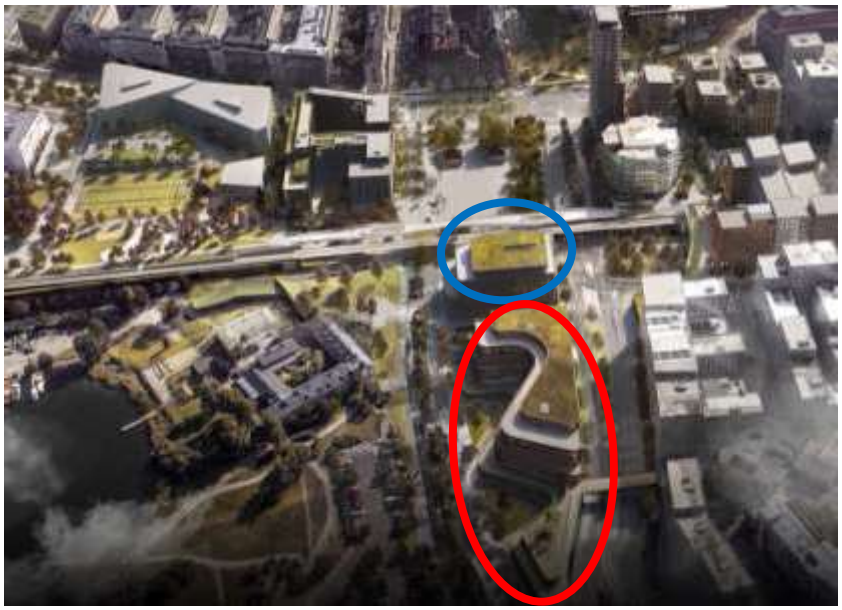
Detaljplanen för kvarter Trinity behöver ändras för att möjliggöra en utbyggnad av kontor. Den nu gällande detaljplanen har genomförandetid kvar vilket innebär att en ändring av Detaljplanen generellt kräver berörda fastighetsägares godkännande. Stadsbyggnadsnämnden kommer samtidigt som detta ärende ta upp beslut avseende Start-PM för ändring av Detaljplanen.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av kontor och bottenvåningslokaler avseende cirka 19 500 m^2 ljus BTA inom kvarter Sapienza respektive 9 000 m^2 ljus BTA inom kvarter Trinity. Parkering kommer för båda kvarteren ska lösas i underjordiskt garage inom kvarter Sapienza, då kvarter Trinity delvis är beläget ovan Norra länkens tunnlar. Utbyggnaden av de båda kvarteren bedöms generera omkring 1 400 nya arbetsplatser. Marken föreslås säljas till Bolaget.



Figur 2: Flygfoto norrifrån över Norrtull, kvarter Sapienza markerat med rött kryss och kvarter Trinity markerat med blått kryss.



Figur 3: Illustration över framtida Norrtull (White arkitekter AB). Kvarter Sapienza markerat med rött och kvarter Trinity markerat med blått.

Kontoret avser att teckna markanvisningsavtal för respektive kvarter med byggaktören enligt detta utlåtande. Då del av kvartersmarken omfattar mark som ägs av Regionen kommer markanvisningsavtalen att villkoras av att kommunfullmäktige och regionfullmäktige fattar beslut, som senare vinner laga kraft, avseende överenskommelse om marköverlåtelse från Regionen.

Bolaget ska förvärva marken inom kvarter Sapienza för 20 510 kronor per m^2 ljus BTA i prisläge 2018-05-01. Priset för marken är detsamma som i gällande markanvisningsavtal som är tecknat mellan Staden, Bolaget och Regionen.

Bolaget ska förvärva marken inom kvarter Trinity för 26 300 kronor per m^2 ljus BTA i prisläge 2026-01-01.

Expertrådet har behandlat ärendet gällande kvarter Sapienza 2018-06-07, Dnr E2018-02108 och gällande kvarter Trinity 2026-05-12, Dnr E2026-00989.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningarna gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Planbeställning

Exploateringen kräver ändrad detaljplan för att möjliggöra även kontorsbebyggelse inom kvarter Trinity. En planbeställning för ändringen görs i och med detta ärende. En ändring av, eller tillägg till, detaljplanen avseende kontorsändamål kommer att prövas i planprocessen, men planeras i övrigt följa gällande Detaljplan för kvarteret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av markanvisningen bedöms rymmas inom tidigare fattade reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden.

Parternas avsikt är att den kvartersmarken ska överlåtas till Bolaget. Bedömd försäljningsintäkt för kvartersmarken inom kvarteren är cirka 740 miljoner kronor i prisläge 2026-01-01.

Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret och därigenom finansiera stadsbyggnadsnämndens utgifter för att möjliggöra kontorsbebyggelse inom kvarter Trinity.

Ekonomiska osäkerheter

Den föreslagna exploateringen inom kvarteren är en del av utbyggnaden av östra Hagastaden, som i sin tur är en del av stadsutvecklingsprojektet Hagastaden. Utveckling av kvarteren enligt förslaget bedöms rymmas inom det reviderade genomförandebeslutet för Hagastaden.

Genomförandet av kvarter Trinity är enligt detta förslag dock beroende av en ändring av Detaljplanen. Det finns därmed en risk att utveckling försenas eller inte är genomförbar om en ändring av Detaljplanen inte kommer till stånd. Det riskerar att påverka projektets ekonomi och försena framdriften.

Vidare är exploatering inom kvarteren förenat med tekniska och genomförandemässigt komplexa frågor och samspel med andra aktörer, där Trafikverket är en betydande part. Detta riskerar att påverka projektets ekonomi om dessa frågor visar sig vara mer

utmanande än beräknat. Då Bolaget redan är involverade i andra kvarter i Hagastaden och därmed har lokalkännedom om området och dess komplexitet bedöms denna risk minska avsevärt.

Slutsats ekonomi

Stadens utgifter och inkomster kopplade till utveckling av kvarteren ryms inom ramen för tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för Hagastaden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Markanvisningarna utgör ytterligare ett steg för att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen är en viktig del i att uppnå målen om 50 000 nya arbetstillfällen i Hagastaden. Uppskattningsvis kan omkring 2 000 nya arbetstillfällen skapas inom kvarteren.

Social hållbarhet

Vid framtagandet av Detaljplanen har det integrerat med planarbetet genomförts en kombinerad barnkonsekvensanalys och social värdeanalys. Analysen bedömer att Detaljplanen bidrar med viktigt värdeskapande och innebär en förbättring jämfört med nuvarande stadsmiljö. Den nya bebyggelsen och den utvecklade infrastrukturen bidrar till att göra staden mer sammanhängande. Sambanden mellan Stockholm, Solna, Hagaparken, Vasastaden och övriga Norrmalm stärks genom att infrastrukturen förändras och att gång- och cykelvägnätet bland annat stärks. Genom att förändra gatunätet i området kan trafiksäkerheten öka och dagens barriäreffekter minskas.

I planbeskrivningen till Detaljplanen anges att kvarter Trinity ska användas för hotell. En hotellbyggnad bedöms fylla en viktig social uppgift i att befolka platsen under dygnets alla timmar. En kontorsbyggnad med centrumändamål i bottenvåningarna bedöms också fylla en viktig funktion genom att befolka området både dagtid och kvällstid. Vidare bedöms kvarteret ha en viktig funktion i att begränsa trafikbuller i Nationalstadsparken och Tullhusplatsen.

En omvandling av dagens trafikdominerande miljö bedöms sammantaget ha ett stort socialt värde. Utveckling av kvarteren är en av många delar i att stärka Hagastaden som en målpunkt i staden och knyta samman området med intilliggande platser.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Delar av markanvisningsområdet är idag beläget i Solna kommun. Avsikten är att under kommande året justera kommungränsen så att kvarteret helt och hållet är beläget i Stockholms kommun. Med tanke på den direkta närheten till Stockholms kommun har en jämställdhetsanalys avseende intilliggande områden i Stockholm genomförts.

Enligt Trygghetsmätningen (år 2023) känner sig boende i områdena Norra Johannes och Östra Matteus (områden som angränsar till markanvisningsområdet) generellt trygga. Enbart tre respektive en procent av de boende i områdena skulle vilja flytta från sitt nuvarande bostadsområde på grund av otrygghet, brott och ordningsstörningar. 12 procent av boende i Norra innerstaden svarar i Trygghetsmätningen (år 2023) att de mycket ofta avstår från att gå ut ensamma på kvällen. Detta kan jämföras med 15 procent i staden som helhet. Av de boende i områdena Norra Johannes och Östra Matteus upplever sex respektive fyra procent av de svarande i mätningen att det i stor utsträckning finns problem med mörka områden och dålig belysning. Jämfört med staden som helhet är detta låga andelar.

Markanvisningsområdet är idag en del av trafikområdet kring Norrtull. Efter ombyggnation av trafikområdet kommer området att ha en central funktion. Det är viktigt att fortsätta arbetet med jämställdhet och trygghet för att de boende och verksamma i området ska uppleva utemiljön som säker. Genom en ombyggnation av trafikmiljön och nya kontor i kombination med bostäder, verksamheter och annan utveckling inom andra delar av Hagastaden bedöms tryggheten öka ytterligare.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer fortsatt att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedöms att barn berörs genom att dagens trafiklösning byggs om och ersätts med en mer inkluderande miljö där barn och unga på ett säkrare sätt kan vistas. Utvecklingen i området som ingår i Detaljplanen som helhet kommer att förändra både rörelsemönster och målpunkter.

Markanvisningsområdet är en viktig del i detta och projektet ska främja att barn ska kunna röra sig mer tryggt och säkert i området än tidigare.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna har utretts i sambandmed planprocessen för Detaljplanen. Vistelseytor intill den nya bebyggelsen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Bolaget förbinder sig att följa Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm.

Markanvisningsområdet avser redan ianspråktagen mark. Den nya bebyggelsen bidrar till att skapa en mer bullerskyddad miljö mot Nationalstadsparken.

Tidig miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att Detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram inom ramen för Detaljplanens framtagande. I miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning fastslås att redan exploaterad mark tas i anspråk och att detta ur resurshållningssynpunkt är positivt. Utbyggnad enligt Detaljplanen bedöms medföra både positiva och negativa konsekvenser på människors hälsa och miljön. De negativa konsekvenserna bedöms hanteras till stor del med skydds- och kompensationsåtgärder. Sammantaget bedöms därför att Detaljplanen medför övervägande positiva konsekvenser för människors hälsa och miljö.

I miljökonsekvensbeskrivningen har förslaget även bedömts utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Förslaget bedöms vara förenligt med riksintresset *Stockholms innerstad och Solna* samt miljöbalkens bestämmelser för åtgärder inom Nationalstadsparken.

I detta skede bedöms inte att en ny detaljplan med ändrad markanvändning inom kvarter Trinity påverkar denna bedömning.

I nuvarande och kommande entreprenader är Stadens expertis redan involverade och nödvändiga marksaneringsåtgärder kommer att utföras där behov finnes.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består idag av vägområde och exploateringen tar inte någon grönyta med ekologiska värden i anspråk därför är ekologisk kompensation för ianspråktagande av grönytor är inte aktuellt i denna exploatering. Det finns inte heller några rekreativa värden inom området i dagsläget, varför sådan kompensation inte heller är aktuell.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan för östra Hagastadens genomförande. Marken inom kvarteren Sapienza och Trinity består i dag av vägområde för Uppsalavägen, som behöver finnas kvar fram tills dess att ny infrastruktur så som vägar och gator är färdigutbyggda i området. Enligt nuvarande skedesplanering så är bedömd byggstart tidigast år 2031, men det pågår översyn för att möjliggöra en byggstart år 2028 eller 2029. Dessförinnan behöver en ny detaljplan som möjliggör den föreslagna användningen kontor för kvarter Trinity tas fram. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 till 18 månader.

Överenskommelse om exploatering träffas senast i samband med att den ändrade detaljplanen ska beslutas. Exploateringsnämnden ska för sin del godkänna och kommunfullmäktige besluta om överenskommelse om exploatering med försäljning av mark. Detta beräknas preliminärt ske under år 2027.

År 2010 fattades genomförandebeslut för Hagastaden och ett reviderat genomförandebeslut fattades år 2021. Den föreslagna markanvisningen ryms inom det reviderade genomförandebeslutet.

Risker och osäkerheter

Ett kontinuerligt riskarbete bedrivs inom projekt Hagastaden där risker identifieras, bedöms och hanteras. Nedan nämns några av osäkerheterna och riskerna med projektet inom kvarteret.

Detaljplanearbete
Bolagets planerade bebyggelse innehållande kontor är inte förenligt med gällande detaljplan för kvarteret Trinity. En förutsättning för att Bolagets projekt där ska bli verklighet är att kontorsbebyggelse tillåts genom ändring av eller tillägg till Detaljplanen.

Marköverlåtelse
Regionen äger del av marken inom de kvarteren. För att Bolaget ska kunna utveckla marken i enlighet med förslaget krävs att Regionen överlåter marken till Staden som i sin tur överlåter marken vidare till Bolaget. Överenskommelse om marköverlåtelse finns mellan Staden och Regionen men har inte vunnit laga kraft ännu varför markanvisningarna för kvarteren villkoras av att marköverlåtelsen med Regionen genomförs.

Ombyggnad av infrastruktur
För att kvarteren ska kunna bebyggas måste befintlig infrastruktur kring Norrtull byggas om, vilket bland annat omfattar omläggning av Uppsalavägen och ny- och omläggning av stora ledningsstråk. Arbeten kopplade till ombyggnad av infrastruktur och ledningar är mycket omfattande och vid en tidsförlängning av projekt Hagastadens entreprenader är sannolikheten stor att tidpunkten för byggstart inom kvarteren behöver senareläggas.

Samordning mellan byggaktörer
Inom projekt Hagastaden ska flera aktörer med en mängd samband och beroenden samsas på en begränsad yta vilket ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos samtliga aktörer som verkar i området. Samordning och samverkan mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Överenskommelser med övriga parter
Inom projekt Hagastaden ska flera parter komma överens om en stor mängd tekniska, juridiska och administrativa frågor rörande marken i området. Överenskommelser mellan berörda parter är en förutsättning för ett genomförande av projektet.

Kommunikation
Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för att se över möjligheten att ändra den nu gällande Detaljplanen för att möjliggöra föreslagen kontorsbebyggelse inom kvarter Trinity.

Trafiknämnden kan komma att påverkas av den förändrade mark-användningen om exempelvis behovet av antalet bil- eller

cykelparkeringsplatser förändras i och med den ändrade markanvändningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets ser positivt på de båda markanvisningarna, som är ett viktigt steg i att förverkliga visionen för Hagastaden.

Markanvisningarna bidrar till att uppnå visionen om Hagastaden som en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Kontoret bedömer att markanvisningarna har goda förutsättningar att ge ett tillskott av arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det är en viktig del i den övergripande utvecklingen av Hagastaden. De markanvisade kvarteren kan också bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området, framförallt kopplat till den nya trafiklösningen kring Norrtull.

Slut