

Handläggare
Cecilia Dahl
08-508 263 10**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Tidig markreservation inom kvarteret Generalsbacken, Hagastaden, del av fastigheten Vasastaden 1:118, Vasastaden till NF Projektering och Förvaltning AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal om en tidig markreservation för utbildning, forskning och idrott inom fastigheten Vasastaden 1:118 till NF Projektering och Förvaltning AB, ett dotterbolag till Vectura Fastigheter AB, enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
AvdelningschefSofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Kvarteret Generalsbacken är beläget i östra Hagastaden och planlagt för skola, idrottshall och idrottsplan. Vectura Fastigheter AB, genom dess dotterbolag NF Projektering och Förvaltning AB, nedan kallat Bolaget, har visat intresse för en markanvisning inom kvarteret. Innan en eventuell markanvisning kan ske behöver förutsättningarna för att ett bindande avtal för markanvisning och exploatering ska kunna tecknas utredas närmare. Därför tecknas ett avtal om en tidig markreservation mellan Bolaget och Staden om 1 år. Under denna period ska

staden och Bolaget gemensamt utreda möjligheterna för Bolagets planerade byggnation med bland annat lokaler för utbildning med fokus på forskning inom idrott och säkerställa att den är förenlig med planbestämmelserna och stadens intentioner för kvarteret. Byggstart inom kvarteret beräknas kunna ske tidigast år 2029.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen av kvarteret kommer att ge ett överskott till staden och att utgifter förknippade med exploateringen av kvarteret ryms inom tidigare fattade genomförandebeslut för Hagastaden och föreslår att exploateringsnämnden godkänner avtalet om tidig markreservation med Bolaget.

Bakgrund till den tidiga markreservationen

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen för Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Den första detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt fattades genomförandebeslut för hela projektet. Ett reviderat genomförandebeslut fattades sedermera år 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden, där kvarteret Generalsbacken är beläget, antogs av kommunfullmäktige i december 2023 och vann laga kraft i februari 2025. Inom Hagastaden beräknas cirka 6 000 bostäder byggas, varav knappt 4 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.

Kvarteret Generalsbacken är beläget i den östra delen av Hagastaden, strax öster om Norrtull och i direkt närhet till Wenner-Gren center. För området gäller *Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull*, Dnr 2016-17865-54 som vann laga kraft i februari 2025, nedan kallad Detaljplanen. Kvarteret är planlagt för skola, idrottshall och en idrottsplan där det planeras för en 7-spels fotbollsplan. En del av kvarteret ingår i Nationalstadsparken vilket behöver beaktas under processens gång.

Området består i dag delvis av gatumark, en tillfällig fotbollsplan och tillfällig skatepark och byggetablering för projekt Hagastaden. När detaljplanearbetet påbörjades fanns behov av en ny kommunal skola i området och därför planlades det för en skola inom kvarteret. Markområdet har tidigare varit markanvisat

till Skolfastigheter i Stockholm AB som också medverkade under hela planprocessen. Den markanvisningen har gått ut och inte förlängts. Under de nästan 10 år som passerat sedan planarbetet påbörjades har behovet av en ny skola i området minskat. Med utgångspunkt i framtagna befolkningsprognoser så finns det i dag och under lång tid framåt inget behov av ny kommunal skola. Behovet av idrottshall och fotbollsplan i denna del av staden är dock fortfarande stort.



Bild 1: Kvarteret markerat i rött

Bolaget har visat intresse för att exploatera kvarteret. Vectura är en byggaktör med stor erfarenhet av Hagastaden genom flera olika projekt såsom Forskaren, Pavia och två kvarter i västra Hagastaden där de utvecklar ett kvarter tillsammans med KFUM Central för en ny idrotts- och kulturanläggning. Vectura fokuserar på att utveckla, äga och förvalta fastigheter med fokus på life science, tech och innovation. Vectura har bland annat genom sina projekt i Hagastaden visat att de har förmågan som krävs att genomföra komplexa projekt inom uppställda tidsramar med bibehållen kvalitet och hög arkitektonisk gestaltning.

Inför en eventuell markanvisning kommer en bedömning av Bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga att göras.

Tidigare beslut

Inom projekt Hagastaden har exploateringsnämnden (EN), stadsbyggnadsnämnden (SBN) respektive kommunfullmäktige (KF) fattat en stor mängd beslut. Ett urval av dem 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 Eugeniavägen 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).
- Samtliga kvarter i Hagastaden förutom kvarteret Trinity och Generalsbacken är markanvisade.
- Överenskommelse om exploatering är tecknat för samtliga kvarter förutom kvarteren i västra Hagastaden, kvarteren Stadstullen norra, Generalsbacken, Sapienza och Trinity.

Avtal om tidig markreservation

Den tidiga markreservationen gäller nybyggnad av lokaler för utbildning med fokus på forskning inom idrott samt en fullstor idrottshall och en fotbollsplan. Bolagets vision är att skapa en internationellt ledande mötesplats där forskning, idrott och näringsliv förenas för att stärka folkhälsa, framtidstro och svensk konkurrenskraft inom elit- och paraidrott. Syftet med denna tidiga markreservation är att utreda om en ny bebyggelse i enlighet med Bolagets vision är förenlig med såväl stadens intentioner som Detaljplanen och dess syfte, samt att säkerställa att det byggs en idrottshall och en fotbollsplan inom området.

Denna tidiga markreservation innebär att Bolaget har en exklusiv option att ensam förhandla med staden om markanvisning för hela eller del av kvarteret. Den tidiga markreservationen gäller under en tid av ett år från nämndens beslut och kan förlängas med ytterligare ett år.

Hur stor del av kvarteret som i nästa steg ska markanvisas till Bolaget behöver klargöras samt hur fastighetsbildningen bäst görs inom kvarteret. Det kan vara aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning och att kvarteret delas upp i flera fastigheter. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken eller så ska marken upplåtas med tomträtt, vilket även det ska utredas under tiden för tiden för markreservationen.

Köpeskilling eller tomträttsavgäld för kommande bebyggelse inom kvarteret ska, om det blir aktuellt, regleras i blivande markanvisningsavtal och överenskommande av exploatering.

För bebyggelsen ska Bolaget följa det framtagna gestaltningsprogrammet för östra Hagastaden. Kvartersmarkens utemiljö avseende kopplingar till allmän platsmark förutsätts också utformas i enlighet med gestaltningsprogrammets beskrivning.



Bild 2: Ortofoto med kvarteret markerat i rött

Kontoret tecknar avtal om en tidig markanvisning med Bolaget enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av den tidiga markreservationen bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden, dnr E2021-02516.

Parternas avsikt är att den blivande kvartersmarken antingen ska överlåtas till Bolaget av staden eller att staden ska upplåta markområdet till Bolaget med tomträtt. I kommande markanvisningsavtal och överenskommande av exploatering kommer parterna att reglera köpeskilling eller tomträttsavgäld för den blivande kvartersmarken med beaktande av markens faktiska användning enligt Detaljplanen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Enligt ”Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm” ska staden erbjuda goda möjligheter till idrott, motion och friluftsliv. I Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv är det övergripande målet att fler stockholmare ska börja idrotta eller motionera regelbundet för att förbättra folkhälsan och minska olikheter i hälsa. Exploateringen kommer att bidra till att uppnå målen i Vision 2040 och Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv.

Avtalet om tidig markreservation utgör dessutom 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.

Övriga bedömningar av projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument kommer att redovisas i samband med att en eventuell markanvisning sker.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Delar av kvarteret består i dag av gatumark som måste finnas kvar fram tills nya gator är färdigutbyggda. Mot bakgrund av detta kan en möjlig byggstart ske tidigast år 2029.

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.

Planbestämmelser

Att Bolagets planerade bebyggelse är förenlig med Detaljplanen är en förutsättning för att projektet ska bli verklighet.

Tidpunkt för byggstart

För att kvarteret ska kunna bebyggas måste befintlig gatustruktur byggas om och det krävs även ny- och omläggning av stora ledningsstråk. Arbeten kopplade till ombyggnad av gatustruktur och ledningar är mycket omfattande och vid en tidsförlängning av projekt Hagastadens kommande entreprenader är sannolikheten stor att tidpunkten för byggstart inom kvarteret behöver flyttas framåt i tiden.

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 i området. Samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen som ser positivt på kvartersutbyggnaden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet kommer att bidra till att Hagastaden blir den varierade stadsdel där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation, vilket fastställts i den gemensamma visionen för Hagastaden. Kvarterets utbyggnad bidrar till att minska den brist på ytor för idrott som finns i Stockholms stad och bidrar dessutom till att skapa en livfull och attraktiv stadsmiljö som kommer att öka tryggheten på platsen och i området. Det är av stor betydelse om kvarteret kan bebyggas samtidigt som genomförandet av östra Hagastaden pågår så att visionen för hela Hagastaden kan förverkligas.

Exploateringskontoret ser med utgångspunkt av ovanstående positivt på den planerade utbyggnaden av kvarteret.

Slut