

Handläggare
Marie Habbor
08-508 264 60

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Tidig markreservation för kvarter Trinity, Hagastaden, till Atrium Ljungberg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal om en tidig markreservation för kontor inom det blivande kvarteret Trinity i östra Hagastaden, idag beläget inom del av fastigheterna Stockholm Vasastaden 1:16, Solna Haga 3:6 och Solna Haga 4:17, till Atrium Ljungberg AB, enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Sofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Blivande kvarteret Trinity är beläget i östra Hagastaden, vid Norrtull och är idag planlagt för hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåningen. Atrium Ljungberg AB har visat intresse för en markanvisning för kontor inom kvarteret. Innan en markanvisning kan ske behöver flera förutsättningar klargöras, därför tecknas ett avtal om en tidig markreservation om ett år mellan Atrium Ljungberg AB och Stockholms stad. Under denna period ska de produktionstekniska förutsättningarna för kvarteret och möjligheterna att ändra planbestämmelserna i befintlig detaljplan från hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåning till kontor utredas.

Innan markanvisning kan ske ska även en överenskommelse nås med Region Stockholm som idag äger delar av blivande kvarter Trinity och andra markområden inom östra Hagastaden, gällande deras fortsatta medverkan i utbyggnaden av östra Hagastaden. Byggproduktion av kvarteret planeras kunna starta tidigast år 2031.

Exploateringskontoret bedömer att intäkter och 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 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.

Markområdet för det blivande kvarteret Trinity är beläget i östra delen av Hagastaden strax norr om Värtabanan och Norrtull. För området gäller *Detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull*, Dnr 2016-17865-54 som vann laga kraft i februari 2025, nedan kallad Detaljplanen. Kvarteret är idag planlagt för hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåning.



Bild 1: Kvarteret Trinity markerat med rund svart ring.

Idag består markområdet av vägområde för Uppsalavägen, där vägen i enlighet med Detaljplanen dras om vilket möjliggör för utbyggnad med nya kvarter. Delar av blivande kvarter Trinity är beläget inom Stockholms kommun och Stadens fastighet Stockholm Vasastaden 1:16. Övriga delar av kvarteret är beläget i Solna kommun, dels inom Regionens fastighet Solna Haga 4:17 och dels inom Solna kommuns fastighet Solna Haga 3:36. Överenskommelse finns mellan parterna om genomförande av östra Hagastaden samt att marken som idag är belägen i Solna kommun, ska överföras till Stockholms kommun genom en justering av kommungränsen.

Markområdet har tidigare markanvisats gemensamt av Staden och Regionen till NCC Property Development AB, vilka medverkade under hela detaljplaneprocessen men inför antagandet av Detaljplanen valde att inte förlänga avtalet. När detaljplanearbetet påbörjades för cirka 10 år sedan fanns behov av hotell på platsen, men behoven har förändrats och nu finns istället större behov av kontor på platsen.



Bild 2: Flygfoto norrifrån över Norrtull, markområdet markerat med rött X.



Bild 3: Illustration över framtida Norrtull, kvarteret markerat med röd ring.

Atrium Ljungberg AB, nedan kallat Bolaget, har visat intresse för att bygga kontor inom kvarter Trinity. 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 Bellmansgaraget under kvarteren Pisa, Cambridge och Stanford. Bolaget har även en markanvisning för kvarteret Sapienza intill det aktuella kvarteret Trinity.

Bolaget fokuserar i Hagastaden 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 förmåga som krävs för att genomföra komplexa projekt inom uppställda tidsramar med bibehållen kvalitet och hög arkitektonisk gestaltning. Inför 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 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 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 kvarteren Trinity och Generalsbacken, är markanvisade. För Generalsbacken finns en tidig markreservation.
- Överenskommelse om exploatering är tecknat för samtliga kvarter förutom kvarteren; Stadstullen norra, Generalsbacken, Sapienza, Trinity och kvarteren i västra Hagastaden.

Avtal om tidig markreservation

En tidig markreservation innebär att Bolaget har en exklusiv option att förhandla med Staden om kommande markanvisning gällande nybyggnad av kontor inom kvarter Trinity.

Innan avtal om markanvisning och efterföljande överenskommelse om exploatering kan tecknas behöver flertal förutsättningar utredas och tydliggöras mellan parterna. Därför tecknas ett avtal om en tidig markreservation mellan Bolaget och Staden om ett år. Under denna period ska parterna gemensamt utreda de produktionstekniska förutsättningarna för kvarteret samt undersöka möjligheterna att ändra planbestämmelserna i befintlig detaljplan från hotell och konferens med centrumändamål i bottenvåning till kontor.

Innan markanvisning kan ske ska även en överenskommelse nås med Regionen gällande deras fortsatta medverkan i utbyggnaden av östra Hagastaden. Regionen äger del av marken för kvarteret samt andra markområden inom östra Hagastaden. Utbyggnaden av kvarteret är dessutom beroende av Stadens kommande överenskommelser med övriga parter inom markområdet, såsom till exempel Trafikverket. Byggstart av kvarteret planeras kunna ske tidigast år 2031.

För bebyggelsen inom kvarteret ska Bolaget följa det framtagna gestaltningsprogrammet tillhörande den befintliga detaljplanen för östra Hagastaden. Kvartersmarkens utemiljö avseende kopplingar till allmän platsmark förutsätts också utformas i enlighet med gestaltningsprogrammets beskrivning. Kostnader för detaljplanarbetet för kvarteret bekostas av Bolaget. 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 ska överlåtas till Bolaget av Staden. I kommande markanvisningsavtal och överenskommande av exploatering kommer parterna att reglera köpeskilling för den blivande kvartersmarken med beaktande av markens kommande användning enligt Detaljplanen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Avtalet om tidig markreservation utgör ett 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 tidplan för östra Hagastadens genomförande. Kvarter 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. Detta medför att en möjlig byggstart kan ske tidigast år 2031.

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. En förutsättning för att Bolagets projekt ska bli verklighet är att ny bestämmelse genom ändring eller ny detaljplan kommer till stånd för kvarteret.

Ombyggnad av infrastruktur

För att kvarteret ska kunna bebyggas måste befintlig infrastruktur kring Norrtull byggas om där ny- och omläggning av stora ledningsstråk krävs. 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 kvarteret 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 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 förslaget med stadsbyggnadskontoret, då en förutsättning för Bolagets genomförande är att Detaljplanen ändras eller att ny detaljplan tas fram för kvarteret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utbyggnaden av kvarteret 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. De nya arbetsplatserna bidrar till att skapa en livfull och attraktiv stadsmiljö som kommer att öka tryggheten på platsen och i området.

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

Slut