

Handläggare
Emelie Häll
08-508 266 29Till
Exploateringsnämnden
2026-09-24**Tilläggsavtal till Överenskommelse om
exploatering med överlåtelse, för bostäder och
kontor inom kvarter Cambridge och Pisa i
Hagastaden till Atrium Ljungberg Cambridge 1
AB, Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB, Atrium
Ljungberg Pisa AB samt Atrium Ljungberg AB****Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att kontoret tecknar tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Cambridge väst) för bostäder till Atrium Ljungberg Cambridge 1 AB och Atrium Ljungberg AB enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att kontoret tecknar tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Cambridge öst) för bostäder med Atrium Ljungberg Cambridge 2 AB och Atrium Ljungberg AB enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna att kontoret tecknar tilläggsavtal till Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av Vasastaden 1:16 (kvarter Pisa) för kontor med Atrium Ljungberg Pisa AB och Atrium Ljungberg AB enligt förslag i utlåtandet.

Jonas Claesson
Tf. biträdande förvaltningschefGöran Carlberg
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt östFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmSofi Klingvall
Enhetschef

Sammanfattning

Hagastaden är ett angeläget stadsutvecklingsprojekt där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. När området är utbyggt ska det innehålla drygt 7 000 bostäder, varav knappt 4 000 i Stockholms stad och cirka 50 000 arbets-tillfällen, varav cirka 14 000 i Stockholm.

År 2022 tecknades fem överenskommelser om exploatering med överlåtelse av kvarter Stanford, Cambridge och Pisa till bolag inom Atrium Ljungbergkoncernen, gemensamt nedan kallat ALAB. Kvarter Stanford och Cambridge ska utvecklas för bostäder och kvarter Pisa för kontor. Bostadskvarteren är uppdelade i två olika kvarter, väst och öst. Under samtliga kvarter samt under angränsande lokalgator (tillhörande Vasastaden 1:16) ska även ALAB utveckla ett underjordiskt garage, Bellmangaraget. Bellmangaraget ska ägas och förvaltas gemensamt av samtliga kvarter.

Enligt tecknade överenskommelser med ALAB ska Bellmangaraget fastighetsrättsligt utgöra en gemensamhetsanläggning.

ALAB har efter att överenskommelser tecknats framfört att det är komplext för de olika kvarteren med olika ändamål att gemensamt äga och förvalta en gemensamhetsanläggning med ändamål garage och har därför framfört att de vill förvärva samtliga delar inom gemensamhetsanläggningen. För att möjliggöra en överlåtelse behöver tilläggsavtal till överenskommelserna tecknas.

Tilläggsavtalen reglerar en fastighetsrättslig förändring avseende Bellmangaraget. Förändringen innebär att Bellmangaraget inte längre ska utgöra en gemensamhetsanläggning. Samtliga delar av Bellmangaraget ska i stället överlåtas till ALAB med äganderätt.

Den sammantagna bedömningen är att tilläggsavtalen inte innebär några ekonomiska konsekvenser för Staden.

Kontoret tillstyrker att tilläggsavtalen tecknas för att möjliggöra en överlåtelse av Bellmangaraget till ALAB.

Bakgrund

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. När området är utbyggt ska det innehålla drygt 7 000 bostäder, varav knappt 4 000 i Stockholms stad och tillföra cirka 50 000 arbetstillfällen, varav cirka 14 000 i Stockholm.

År 2022 tecknades fem överenskommelser om exploatering med försäljning av kvarteren Stanford, Cambridge och Pisa till bolag inom Atrium Ljungbergkoncernen, nedan kallad ALAB. Kvarteren Stanford och Cambridge ska utvecklas för bostäder och kvarteret Pisa för kontor. Bostadskvarteren är uppdelade i två olika kvarter, väst och öst.

Under samtliga kvarter samt under angränsande lokalgator så ska ALAB bygga ett underjordiskt garage, nedan kallad Bellmangaraget. Bellmangaraget ska förvaltas och ägas gemensamt av de tre kvarters ägare. Bellmangaraget breder ut sig under angränsande lokalgator som ligger inom stadens fastighet Vasastaden 1:16.



Bild 1. Bellmangaragets utbredning ungefärligt markerat på övergripande kartbild.



Enligt tecknade överenskommelser med ALAB ska Bellmangaraget fastighetsrättsligt utgöra en gemensamhetsanläggning. För de delar av Bellmangaraget som ligger inom stadens fastighet Vasastaden 1:16 ska staden upplåta utrymmesservitut till gemensamhetsanläggningen utan ersättning.

ALAB har efter att överenskommelser tecknades framfört att det är komplext för de olika kvarteren med olika ändamål att gemensamt äga och förvalta en gemensamhetsanläggning med ändamål garage. ALAB har därav framfört att de vill förvärva samtliga delar inom gemensamhetsanläggningen. För att möjliggöra en sådan överlåtelse behöver tilläggsavtal till överenskommelserna tecknas.

För att kunna överlåta samtliga delar av Bellmangaraget behöver tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för kvarter Cambridge väst, kvarter Cambridge öst och kvarter Pisa tecknas.

ALAB tillträdde fastigheterna inom kvarter Stanford i juli 2026 och därmed tecknas inget tillägg om överlåtelse till de överenskommelserna.

Inom projekt Hagastaden har 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).
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder och kontor till ALAB, år 2022 (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).

Tilläggsavtal, Överenskommelse om exploatering

Tilläggsavtalen till överenskommelserna om exploatering för kvarter Cambridge väst, kvarter Cambridge öst och kvarter Pisa reglerar en fastighetsrättslig förändring avseende Bellmangaraget.

Förändringen innebär att Bellmangaraget inte längre ska utgöras av en gemensamhetsanläggning. Samtliga delar av Bellmangaraget ska i stället överlåtas till ALAB med äganderätt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Enligt tecknade överenskommelser upplåts rättigheten för gemensamhetsanläggningen inom stadens mark utan ersättning. Ingen ersättning utgår därav till Staden vid överlåtelse av dessa ytor.

Stadens utgifter som följer av tilläggsavtalen bedöms rymmas inom reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret tillstyrker tecknade av tilläggsavtal med ALAB.

Slut