

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118, invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden med Fabege V115 AB

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen i Hagastaden till Fabege V115 AB med en preliminär köpeskilling om 192 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

I samband med utvecklingen av Hagastaden byggs Sveavägen och Sveaplan om och en ny byggrätt tillskapas mittemot Wenner-Gren Center inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen, Hagastaden, Vasastaden. Fabege V115 AB erhöll markanvisning för kontor för den delen av fastigheten genom beslut i exploateringsnämnden den 27 augusti 2020.

Överenskommelsen i detta beslut fullföljer och ersätter tidigare träffade markanvisningsavtal i sin helhet. Fabege V 115 AB är ett dotterbolag till Fabege AB, nedan kallat Bolaget.

Detaljplanen för del av Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen (Dp 2020–16471–54) antogs av stadsbyggnadsnämnden 12 juni 2025 men har överklagats av privatperson. Överklagandet av detaljplanen ska nu hanteras i mark- och miljödomstolen.

Efter fastighetsbildning kommer markområdet bestå av en fastighet om cirka 2 100 m² och omfatta en byggrätt om cirka 7 500 m² ljus BTA planlagda för kontor, med centrumändamål i bottenvåningen.

Tillträde och försäljning av del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen, Hagastaden har planerats till våren 2026 och överläts med äganderätt till Bolaget, men tidplanen riskerar nu att skjutas framåt i tid på grund av överklagandet av detaljplanen.

Köpeskillingen föreslås till 26 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge mars 2020. Den preliminära försäljningsinkomsten för fastigheten är 192 400 000 kronor, prisläge mars 2020. Exploateringsnämndens expertråd har godkänt värderingen den 20 augusti 2020 (Dnr E2020-02633).

Exploateringsnämnden bedömer att stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering ryms inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden.

Överenskommelsen är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området nya arbetsplatser och bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 31 oktober 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att överenskommelsen är ett viktigt steg i genomförandet av Hagastaden. Genom utbyggnaden tillförs området nya arbetsplatser och bidrar på så vis till att uppnå visionen för Hagastaden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Med en kombination av bostäder, parker, torg och ett kunskapsintensivt näringsliv inom life science växer Hagastaden fram ovanpå en överdäckning av motorvägar och järnväg samt kopplar samman Stockholm och Solna. Här byggs en levande och attraktiv stadsdel med 6 000 nya bostäder, varav nästan 4 000 i Stockholms stad, och 50 000 arbetsplatser, varav 14 000 i Stockholms stad.

Jag välkomnar detta ärende som gäller kontor och service invid kvarteret Getingen mitt emot Wenner-Gren Center. Kvarteret tillskapas i och med att Sveavägen byggs om och Sveaplan får en annan utformning. Projektet innebär cirka 500 arbetsplatser med publika lokaler för till exempel restauranger, caféer eller butiker i bottenvåningarna. Tillträde och byggstart är planerad till april 2026 och byggtiden beräknas till cirka två år.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering, dnr KS 2025/890-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 1 oktober 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt med vision om att skapa en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Inom Hagastaden planeras cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser varav knappt 4 000 respektive 14 000 inom Stockholms stad.

Området som denna marköverlåtelse avser är idag i stadens ägo och utgörs till största delen av en lokalgata och parkeringsplatser. Läget är bullerutsatt och kontor bedöms därför vara mest lämpligt att utveckla på platsen. Den nya fastigheten blir en förlängning av de befintliga fastigheterna inom kvarteret Getingen och de kontorshus som idag finns längs Sveavägen. Byggnaden kommer att utgöra en ny hörnsten i området.



Detaljplanen som aktuell överenskommelse avser, del av Vasastaden 1:118, intill kv. Getingen, Vasastaden, (Dp 2020–16471– 54) omfattar ett område invid Sveaplan som till största delen består av kvartersmark för kontor samt en mindre del allmän plats där det planeras för en gånggata. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 12 juni 2025 men har överklagats av en privatperson och ska nu hanteras av mark- och miljödomstolen.

Skälen till överklagande är bland annat oskälig byggnadshöjd och volym, avvikande arkitektonisk utformning, försämrade boendemiljöer och utsiktsförhållanden och bristande hänsyn till Nationalstadsparkens skydd.

Tillträde och byggstart är planerad till april 2026 och byggtiden beräknas till cirka två år men tidplanen riskerar nu att skjutas framåt på grund av överklagandet av detaljplanen.

Den nya fastigheten kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Vasastaden 1:118. Efter fastighetsbildning kommer markområdet bestå av en fastighet om cirka 2 100 m² och omfatta en byggrätt om cirka 7 500 m² ljus BTA planlagda för kontor, med centrumändamål i bottenvåningen.

Den föreslagna byggrätten har ett litet fotavtryck, vilket medför att förutsättningarna för ett underjordsgarage inom kvartersmarken är begränsade. Parkeringsbehovet kommer därför att tillgodoses inom befintligt garage i intilliggande kontorsbyggnad. Cykelparkering kommer att inrymmas inom den egna fastigheten.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelsen med Bolaget, bilaga till utlåtandet, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:118, till Fabege V 115 AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 192 400 000 kronor, i prisläge mars 2020.
- Den preliminära köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler i bottenvåning baseras på ett pris om 26 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge mars 2020, med en beräknad total värdegrundande area om 7 400 m² ljus BTA.
- Bolaget ska inom kvarteret uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningarna om cirka 7 400 m² ljus BTA vilket innebär cirka 500 arbetsplatser.
- Tilläggsköpeskilling ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov efter tillträde överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Tillträde för fastigheten är preliminärt planerat till april 2026 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras ske under år 2028.
- Fabege AB, moderbolag till Fabege 115 V AB, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Fabege 115 V AB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Fabege V 115 AB enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och Fabege V 115 AB ingår som en följd av överenskommelsen.

Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 31 oktober 2025. Exploateringsnämndens expertråd har godkänt värderingen 2020-08-20, Dnr E2020-02633.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden som godkändes av kommunfullmäktige den 13 december 2021.

Bolaget ska stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom fastigheten samt har bekostat framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken avsedd för kommersiella ändamål för 26 000 kronor per m² ljust BTA, prisläge mars 2020. Den totala försäljningsintäkten beräknas till preliminärt 192 400 000 kronor i prisläge mars 2020. Försäljningen av marken sker i enlighet med tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för Hagastaden.

Risker och osäkerheter

Överklagandet av detaljplanen innebär med största sannolikhet att projektet försenas. Byggaktören Fabège pausar projekteringen av byggnaden till dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Att detaljplanen vinner laga kraft och att fastigheten är bildad är en förutsättning för tillträde och byggstart. Tidpunkten för tillträde behöver diskuteras med byggaktören framöver. Överklagandet påverkar inte tidplanen för utbyggnad av allmän plats eller Hagastaden-projektet i övrigt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen till Fabège V115 AB med en preliminär köpeskilling om 192 miljoner kronor, enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelse i enlighet med tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Hagastaden

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt, nedan kallat projekt Hagastaden. År 2007 enades Karolinska Institutet, Kungliga Tekniska högskolan och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting (numera Region Stockholm) samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra Station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 bostäder att byggas, varav knappt 4 000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel, service, utbildning och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad. Hittills har det inom Stockholms stad färdigställts cirka 2 800 bostäder och cirka 135 000 m² för kontor, handel och service.

Markområdet



Bild 1: Markområdet markerat i rosa

Markområdet är idag i stadens ägo och utgörs av hårdgjorda ytor som till största delen består av en lokalgata och parkeringsplatser. Då läget är bullerutsatt har kontor bedömts vara det lämpligaste att bygga på platsen. Den nya fastigheten blir en förlängning av de befintliga fastigheterna inom kvarteret Getingen och de kontorshus som idag finns längs Sveavägen. Byggnaden kommer att utgöra en ny hörnsten i området.

Detaljplanen som aktuell överenskommelse avser, del av Vasastaden 1:118, intill kv. Getingen, Vasastaden, (Dp 2020–16471–54) omfattar ett område invid Sveaplan som till största delen består av kvartersmark för kontor samt en mindre del allmän plats där det planeras för en gånggata. Detaljplanen planeras att antas av stadsbyggnadsnämnden i samband med att denna överenskommelse om exploatering godkänns av exploateringsnämnden.

Den nya fastigheten kommer att bildas genom avstyckning från fastigheten Vasastaden 1:118. Efter fastighetsbildning kommer markområdet bestå av en fastighet om cirka 2 100 m² och omfatta en byggrätt om cirka 7 500 m² ljus BTA planlagda för kontor, med centrumändamål i bottenvåningen. Tillträde och byggstart är planerad till april 2026 och byggtiden beräknas till cirka två år.

Den föreslagna byggrätten har ett litet fotavtryck, vilket medför att förutsättningarna för ett underjordsgarage inom kvartersmarken är begränsade. Parkeringsbehovet kommer därför att tillgodoses inom befintligt garage i intilliggande kontorsbyggnad. Cykelparkering kommer att inrymmas inom egna fastighet.

Tidigare beslut

För projektet Hagastaden har exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden respektive kommunfullmäktige fattat en stor mängd beslut, ett urval av dem enligt nedan.

- Antagande av detaljplan för Del av Vasastaden 1:16 m.fl. (Norra Station) (Dp 2009–02013–54), år 2011.
- Genomförandebeslut år 2010.
- Startpromemoria för planläggning av Del av Vasastaden 1:118, Vasastaden, (DP 2020–16471–54), år 2014.
- Antagande av detaljplan för del av Hagaplan och Eugeniavägen Vasastaden 1:16 m.fl. (Dp 2017–04313–54), år 2016.
- Startpromemoria för planläggning av Västra Hagastaden, Vasastaden 1:42 m.fl. (Dp 2016–06398), år 2020.
- Reviderat genomförandebeslut år 2021.
- Antagande av detaljplan för Östra Hagastaden, Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. (DP 2016–17865–54), år 2023.
- Markanvisning avseende bostadsändamål i följande kvarter; Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Humboldt, Bologna, Lysosomen, Ribosomen, Organellen, Harvard, Greifswald, Cambridge, Stanford, Genomet (f.d. 12) och 38.
- Markanvisning avseende kommersiella ändamål i följande kvarter; Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Genen, Mitokondrien, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Getingen, Lipiden (f.d. 11), Sapienza (f.d. 16), 37, 38 och 39.
- Markanvisning avseende studentbostäder och vård- och omsorgsboende i kvarter Stadstullen (f.d. 13).
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Algoritmen, Helix, Innovationen, Oxford, Coimbra, Lysosomen, Humboldt, Bologna, Organellen, Greifswald, Harvard, Cambridge, Stanford, Ribosomen och Genomet samt Stadstullen (studentbostäder).
- Överenskommelse om exploatering i följande kvarter avseende kommersiella ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Mitokondrien, Sorbonne, Pisa, Genen, Ribosomen, Lipiden och Genomet.
- Överenskommelse om exploatering avseende garageändamål för P-hus Hagastaden.

Överenskommelse om exploatering



Bild 2: Illustration ny byggnad (bild Videgård och Tamm)

Överenskommelsen med Bolaget, bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden överlåter med äganderätt del av Vasastaden 1:118, till Fabege V 115 AB för en överkommen preliminär köpeskilling om 192 400 000 kronor, i prisläge mars 2020.
- Den preliminära köpeskillingen för kontor och kommersiella lokaler i bottenvåning baseras på ett pris om 26 000 kronor per m² ljus BTA i prisläge mars 2020, med en beräknad total värdegrundande area om 7 400 m² ljus BTA.
- Bolaget ska inom kvarteret uppföra kontor och publika lokaler i delar av bottenvåningarna om cirka 7 400 m² ljus BTA vilket innebär cirka 500 arbetsplatser.
- Tilläggsköpeskilling ska erläggas om den värdegrundande arean i laga kraft vunnet bygglov efter tillträde överstiger den värdegrundande arean vid tillträdet.
- Tillträde för fastigheten är preliminärt planerat till april 2026 och i samband med det sker byggstart, första inflyttning planeras ske under år 2028.
- Fabege AB, moderbolag till Fabege 115 V AB, har åtagit sig, att såsom för egen skuld (proprieborgen) svara solidariskt med Fabege 115 V AB gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Fabege V 115 AB enligt överenskommelsen samt de avtal som staden och Fabege V 115 AB ingår som en följd av överenskommelsen.
- Överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast 2025-10-30. Exploateringsnämndens expertråd har godkänt värderingen 2020-08-20, Dnr E2020-02633.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter som följer av överenskommelse om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden år 2021.

Bolaget ska stå för samtliga bygg- och anläggningskostnader inom fastigheten samt har bekostat framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med stadsbyggnadskontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken avsedd för kommersiella ändamål för 26 000 kronor per m² ljus BTA, prisläge mars 2020. Den totala försäljningsintäkten beräknas till preliminärt 192 400 000 kronor i prisläge mars 2020. Försäljningen av marken sker i enlighet med tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för Hagastaden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Lokaler

Utbygganden av Hagastaden ger ett tillskott av kontors- och butikslokaler och bidrar till att stärka både det lokala och regionala näringslivet. Totalt möjliggörs cirka 14 000 nya arbetstillfällen inom Stockholms stad. Det aktuella kvarteret kommer att inrymma cirka 500 arbetsplatser. I enlighet med detaljplanen kommer byggnaden även att ha publika lokaler i delar av bottenvåningarna för att tillgodose ytor för offentlig service i området.

Social hållbarhet

Integrerat med planarbetet för kvarteret Getingen har en socialt värdeskapande analys genomförts. Den övergripande bedömningen i analysen är att projektet har goda möjligheter att uppnå stadens fyra stadsbyggnadsmål och på så sätt bidra med många positiva värden som saknas på platsen idag. Målen är:

- En växande stad
- En sammanhängande stad
- God offentlig miljö
- En klimatsmart och tålig stad

Med utgångspunkt i analysen har för målet om en växande stad följande effektmål formulerats:

- Det nya kvarteret ska expandera staden norrut och tillföra flera viktiga funktioner till stadsmiljön.

Därtill finns ett antal projektmål som ska bidra till att de önskade effekterna uppnås:

- Tillföra attraktiva kontorsytor

- Tillföra publika lokaler i bottenvåningarna med plats för kommersiell service och andra verksamheter.

I enlighet med överenskommelsen åtar sig Bolaget att bidra till projektmålen.

Genom ett förstärkt gång- och cykelvägnät och förändrad utformning av Sveavägen och Uppsalavägen görs staden mer sammanhängande då sambanden mellan Stockholm och Solna med Hagaparken samt Vasastaden och övriga Norrmalm stärks. Nationalstadsparken tillgängliggörs och bättre förutsättningar för handel och annan service skapas.

Den för Hagastaden grundläggande ambitionen att bygga en tät stad med innerstadens stadskvalitéer skapar många positiva förändringar, däribland för det sociala livet i området. Goda möjligheter till olika vistelsevärden skapas genom gröna stråk och gröna oaser, sociotopvärden som det idag råder brist på inom Norrmalm. I anslutning till fastigheten kommer en ny bilfri gågata med trädplanteringar att anläggas, gågatan kommer förses med sittplatser och möjlighet till uteserveringar kommer att finnas. Det tillsammans med publika lokaler i bottenvåningen tillför sociala värden och nya mötesplatser till närområdet. Trafikleder i anslutning till fastigheten kommer att omformas och trafikrum smalnas av för att istället ge plats för en stadsbebyggelse som både skyddar mot buller och ger möjlighet till en lugnare stadsmiljö där nya kvalitativa gröna ytor kan tillskapas i mötet mellan stad och park. Trafiksäkerheten kommer att öka och gatornas barriärverkan kommer att minska.

Jämställdhet och trygghet

I takt med att Hagastaden byggs ut och blir mer befolkat ökar också tryggheten. Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha positiv påverkan ur ett jämställdhetsperspektiv då otillgängliga ytor, som kan upplevas otrygga, ersätts med funktionsblandad bebyggelse och mötesplatser i nära anslutning till kollektivtrafik och cykelstråk. Trafiklösningen blir tydlig och effektiv för samtliga trafikslag. Framkomligheten, orienterbarheten och tryggheten för gång- och cykeltrafiken förbättras samtidigt som framkomligheten för kollektiv- och biltrafiken blir fortsatt hög. I intilliggande östra Hagastaden ska en ny park med fokus på barn och unga anläggas. Parken ska bli en inkluderande plats där variation och mångfald är ledord med särskilt fokus på jämlikhet och biodiversitet.

Barn

Utvecklingen av Hagastaden bedöms ha en positiv påverkan på barn i stort då ett tidigare otillgängligt trafikområde utvecklas till en trygg stadsdel med till exempel nya parker och andra nya mötesplatser. Den nya gatan inom planområdet som kopplar ihop Sveavägen med Ynglingagatan blir bilfri, vilket är särskilt positivt sett utifrån ett barnperspektiv.

Tillgänglighet

Genom utvecklingen av Hagastaden ersätts tidigare otillgängliga ytor och det trafikintensiva området med en funktionsblandad bebyggelse och nya mötesplatser.

Stråk för fotgängare och cyklister som idag kan upplevas som svårlästa försvinner och nya gång- och cykelstråk byggs. Dessa faktorer är viktiga för att området ska få den önskade funktionen att koppla ihop Hagastaden och Vetenskapsstaden, samtidigt som de minskar barriäreffekterna mot kringliggande områden. Tillgängligheten till målpunkter i angränsande parker ökar med utbyggnaden. Befintliga entréer till Hagaparken, vid Wenner-Gren Center och vid Stallmästaregården kommer att bli tydligare och ökar tillgängligheten till Brunnsviken-Haga. Projektet bidrar på flera sätt därmed till stadens budgetmål om ”Ökad framkomlighet och minskade utsläpp”.

Miljömässig hållbarhet

Hagastaden har en hög ambitionsnivå när det gäller miljömässig hållbarhet och arbetar mot miljömålet om ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040. Nedan följer ett urval av hur projektet arbetar med några av miljömålen.

Miljömål: Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö

Flera bullerdämpande åtgärder såsom bullerplank, sänkta hastigheter och bredare gång- och cykelbanor planeras i närområdet vilket medför att bullernivåerna sänks och förutsättningar skapas för en friskare luft.

Miljömål: En fossilfri organisation 2030 och Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm 2040

Projekt Hagastaden, ställer krav på 100 procent fossilfritt drivmedel när det gäller de egna entreprenaderna och avser att succesivt öka andelen elektrifierad maskinpark genom att ställa krav på eldrivna fordon i entreprenadupphandlingar. Utöver kraven på fordon och arbetsmaskiner ställs också krav på material med låg klimatpåverkan där så är möjligt.

Miljömål: Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm

Exploateringskontoret, projekt Hagastaden, kommer så långt det är möjligt för de entreprenader som ingår i utbygganden av östra och västra Hagastaden att använda sig av Stockholms stads masslogistikcenter i Norra Djurgårdsstaden. Det innebär kortare transporter och möjlighet att återanvända massor lokalt och minskar även kostnaderna för deponi och behovet av materialinköp. I projekteringsskedet inventeras om befintliga massor och befintligt material som kan återbrukas och anläggningarna optimeras för att minska materielmängderna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta kommer att tas i anspråk inom området då exploateringen sker på mark som i huvudsak utgörs av hårdgjorda ytor och trafikområde.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt ”Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” avseende transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven kommer att följas upp i stadens uppföljningsportal.

Genomförandefrågor

Tidplan

Byggstart inom kvarteret planeras ske i samband med tillträde i april 2026. De preliminära tiderna som anges i överenskommelsen innebär att ett färdigställande av byggnaden kan ske tidigast 2028. Stadens finplanering av anslutande allmän platsmark sker efter eller i samband med Bolagets färdigställande.

Risker och osäkerheter

Ett kontinuerligt riskarbete bedrivs inom projektet där risker identifieras, bedöms och hanteras. De största osäkerheterna och riskerna som nämns nedan är risker som härrör kvarteret Getingen.

Överklagande av detaljplan

Att detaljplanen vinner laga kraft och att fastigheten är bildad är en förutsättning för tillträde och byggstart. Om detaljplanen blir överklagad och rättsprocessen tar tid kommer tidpunkten för tillträde och utbyggnaden av kvarteret att förskjutas framåt i tid.

Samordning mellan olika parter

Inom projekt Hagastaden kommer en omfattande entreprenad att pågå samtidigt som byggnation sker inom fastigheten. Området invid Sveaplan är väldigt trafikintensivt och ett regionalt cykelstråk passerar invid kvarteret, att framkomlighet och säkerhet för tredje man inte försämras under byggtiden behöver därför säkerställas. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggaktören, staden och övriga aktörer i området. Samordning mellan alla berörda parter är en förutsättning för en lyckad genomförandeprocess.

Kommunikation

Exploateringskontoret har en löpande dialog och samordning med Norra innerstadens stadsdelsförvaltning samt andra berörda förvaltningar som till exempel stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på utbyggnaden av fastigheten Getingen som bidrar till att Hagastaden blir den varierade stadsdel där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation som tidigare har fastställts i den gemensamma visionen för Hagastaden.

Utbyggnaden bidrar dessutom till en livfull och attraktiv stadsmiljö, bland annat genom de publika lokalerna där till exempel restauranger, caféer eller butiker kan etableras i bottenvåningarna.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på utbyggnaden. Byggnaden kommer att innehålla cirka 500 arbetsplatser och bidra till en livfull och attraktiv stadsmiljö bland annat genom de publika lokalerna där till exempel restauranger, caféer eller butiker kan etableras i bottenvåningarna. Aktuell överenskommelse om exploatering utgör ett ytterligare steg för att uppnå visionen om Hagastaden.

I exploateringskontorets tjänsteutlåtande anges att överenskommelsen är villkorad av att försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige senast den 30 oktober 2025. Stadsledningskontoret konstaterar efter avstämning med exploateringsnämnden att det är den 31 oktober 2025, som framgår i överenskommelsen i bilaga 1, som avtalats.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden bedömer stadens utgifter som följer av överenskommelsen om exploatering bedöms rymmas inom tidigare fattat reviderat genomförandebeslut för projekt Hagastaden från 2021.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar föreslå att kommunfullmäktige beslutar att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Vasastaden 1:118 invid kvarteret Getingen till Fabege V115 AB med en preliminär köpeskilling om 192 miljoner kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilagan.