Mellan Stockholms kommun (org.nr. 212000–0142), genom dess exploateringsnämnd, såsom lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Vasastaden 1:16, nedan kallad **Staden** och Region Stockholm (org.nr. 232100–0016), genom Locum AB, såsom lagfaren ägare till fastigheterna Solna Haga 4:16 och 4:17, nedan kallad **Regionen**, gemensamt kallade **Parterna,** har träffats följande

Slutregleringsavtal

gällande tidigare principöverenskommelse för genomförande av östra Hagastaden

§ 1 BAKGRUND

Parterna har under perioden 2016 - 2020 träffat ett antal överenskommelser angående gemensam exploatering av Hagastaden avseende mark ägd av Region Stockholm.

Avtalen nedan, i §§ 1.1 - 1.4, reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet av östra Hagastaden i enlighet med laga kraftvunnen detaljplan *Östra Hagastaden Norrtull, fastigheten Vasastaden 1:100 m.fl. i stadsdelen Vasastaden Stockholm*, Dnr 2016-17865-54, nedan kallad **Detaljplanen.**

1.1 Principöverenskommelse för Norrtull

Staden och Regionen tecknade den 29 november 2016 *Principöverenskommelse för Norrtull m.m. inom Hagastaden rörande fastigheterna Solna Haga 4:17, 4:18, 2:4 och 3:6 samt Stockholm Vasastaden 1:45, 1:16 och 1:118*, nedan kallad **Principöverenskommelsen**, Bilaga 1.

Avtalet reglerar arbets- och ansvarsfördelning samt principer för fördelning av inkomster och utgifter vid exploatering av området vid Norrtull, numera kallat östra Hagastaden.

1.2 Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 15

Parterna tecknade den 6 augusti 2018 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 15, numera blivande kvarter Sapienza, med Atrium Ljungberg AB, nedan kallad **ALAB** (org. nr. 556175-7047) avseende del av Solna Haga 3:6 och 4:17, inom östra Hagastaden. Markanvisningsavtalet förlängdes med tilläggsavtal den 14 juni 2020, den 14 juni 2022 och den 14 juni 2024. Avtalen reglerar villkor för markanvisning, pris och exploatering och gällde fram till och med den 14 juni 2026. men har inte förlängts ytterligare efter den 14 juni 2026 och har därför upphört att gälla.

Markanvisningsavtalet inklusive tilläggsavtalen ovan kallas nedan gemensamt **Markanvisningsavtal kv 15,**.

1.3 Markanvisningsavtal och tilläggsavtal, kvarter 16

Parterna tecknade den 18 juni 2019 ett gemensamt markanvisningsavtal för kvarter 16, numera blivande kvarter Trinity, med NCC Property Development AB (org. nr. 556080-5631) avseende del av Solna Haga 3:6, Solna Haga 4:17 och Stockholm Vasastaden 1:16.

Markanvisningsavtalet förlängdes den 6 mars 2021 och den 6 mars 2023, men har efter det inte förlängts ytterligare och har därför upphört att gälla.

1.4 Avsiktsförklaring bro och ramp
Regionen, Staden, Solna kommun (org. nr. 212000-0183) och ALAB tecknade den 19 november 2019 en avsiktsförklaring avseende bro över Uppsalavägen och ramp integrerad i byggnaden inom kvarter Sapienza, nedan kallad **Avsiktsförklaringen,** Sedan dessa avtal tecknades har Detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandet har påbörjats.

Avsiktsförklaringenersätts nu av Överenskommelse bro och ramp Kv Sapienza, nedan kallad **Överenskommelsen**, Bilaga 2X

Parterna är överens om att Staden framgent ensamt ska ansvara för genomförandet av Detaljplanen, varför detta Slutregleringsavtal jämte Tilläggsavtal 1 till Slutregleringsavtal, Bilaga 3, gemensamt nedan kallade **Slutregleringsavtalet**, har överenskommits mellan parterna.

§ 2 SYFTE

Slutregleringsavtalet syftar till att reglera fördelningen av kostnader och intäkter mellan Regionen och Staden samt tydliggöra ansvaret för genomförande av östra Hagastaden.

Parternas tidigare gemensamma överenskommelser för genomförande av östra Hagastaden i enlighet med § 1 ovan ska ersättas med Slutregleringsavtalet.

§ 3 ÖVERENSKOMMELSER

Parterna är överens om att Regionen ska utträda ur de tidigare överenskomna avtalen som berör östra Hagastaden enligt § 1 (punkt 1-3) och att Avsiktsförklaringen ska ersättas av Överenskommelsen. Parterna är vidare överens om att Staden ska vara den part som ensam genomför Detaljplanen. Parterna ska ansöka om att all den mark som Regionen äger inom Detaljplanen, nedan kallad **Markområdet,** ska överföras genom fastighetsreglering till Staden mot erläggande av ersättning enligt § 4 nedan och enligt Tilläggsavtal 1 till Slutregleringsavtalet och ett separat genomförandeavtal för Hagabron ska tecknas mellan Parterna. Parterna är därför överens om att följande ska gälla för respektive avtal nedan.

3.1 Principöverenskommelsen Slutregleringsavtalet fullföljer och ersätter Principöverenskommelsen enligt § 1.1 i sin helhet.

3.2 Markanvisningsavtal kv 15
Parterna var överens om att Markanvisningsavtal kv 15 enligt § 1.2 inte skulle förlängas gemensamt varför avtalet upphörde att gälla den 15 juni 2026.

Ett nytt markanvisningsavtal för kvarter Sapienza tecknas framöver istället enkom mellan Staden och ALAB, eftersom Regionen i enlighet med Slutregleringsavtalet inte längre ska vara en part i utbyggnaden av östra Hagastaden.

Den del av Markområdet beläget inom blivande kvarter Sapienza som idag ägs av Regionen ska genom fastighetsreglering övergå i Stadens ägo i enlighet med § 3.5 och 4 § nedan. Staden ska fram tills att villkoren i Slutregleringsavtalet enligt § 7 uppfyllts få agera så som intentionen med Slutregleringsavtalet stipulerar och teckna nytt

markanvisningsavtal under förutsättning att markanvisningsavtalet villkoras av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft enligt § 7 och fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen vinner laga kraft.

3.3 Markanvisningsavtal kv 16

Ett nytt markanvisningsavtal för kvarter Trinity tecknas framöver enbart mellan Staden och en ny byggaktör, som Staden själv utser, eftersom Regionen i enlighet med Slutregleringsavtalet inte längre ska vara en part i utbyggnaden av östra Hagastaden.

Den del av Markområdet beläget inom blivande kvarter Trinity som idag ägs av Regionen ska genom fastighetsreglering övergå i Stadens ägo i enlighet med § 3.5 och 4 § nedan.

Staden ska fram till att villkoren i detta Slutregleringsavtal enligt § 7 uppfyllts få agera så som intentionen med Slutregleringsavtalet stipulerar och teckna nytt markanvisningsavtal under förutsättning att markanvisningsavtalet villkoras av att Slutregleringsavtalet vinner laga kraft enligt § 7 och fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen vinner laga kraft.

3.4 Avsiktsförklaring bro och ramp

Parterna är överens om att Avsiktsförklaringen enligt § 1.4 ska ersättas av Överenskommelsen i samband med att Slutregleringsavtal vinner laga kraft enligt § 7. Separat genomförandeavtal avseende bro ska tecknas mellan parterna enligt § 3.6 nedan.

3.5 Överenskommelse om fastighetsreglering

För att genomförandet av Detaljplanen ska kunna verkställas är Parterna överens om att parterna ska ansöka om att Markområdet ska överföras från Regionens fastigheter Solna Haga 4:17 och 4:18 inom Detaljplanen till Stadens fastighet Vasastaden 1:16 genom fastighetsreglering.

En separat överenskommelse om fastighetsreglering, nedan kallad **Fastighetsregleringsöverenskommelsen,** ska därför träffas mellan parterna, Bilaga , vilken är villkorad av att Överenskommelsen?, Slutregleringsavtalet vinner laga kraft enligt § 7.

3.6 Genomförandeavtal Hagabron

Parterna är överens om att Staden ska genomföra uppförandet av Hagabron enligt Genomförandeavtal Hagabron, Bilaga 5.

§ 4 ERSÄTTNINGAR

Marköverlåtelseersättning

Staden ska enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen till Regionen erlägga ersättning om 124 000 000 (etthundratjugofyramiljoner) kronor som vederlag för att Markområdet överförs till Staden genom ovan angiven fastighetsreglering enligt Lantmäterimyndighetens beslut, under förutsättning att beslutet och Slutregleringsavtalet vinner laga kraft.

Ersättningen ska erläggas senast trettio (30) dagar efter att beslut om fastighetsreglering genom lantmäteriförrättning har vunnit laga kraft.

§ 5 ANSVARSFÖRDELNING EFTER LAGA KRAFT

Från och med att beslut om Slutregleringsavtalets ingående vunnit laga kraft och beslut om fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen har vunnit laga kraft innebärande att fastighetsreglering genomförts har Regionen inte längre några skyldigheter, ansvar eller anspråk, mer än vad som regleras i detta Slutregleringsavtal och i Genomförandeavtalet gentemot Staden eller annan part med anledning av tidigare överenskommelser enligt § 1 ovan.Staden ska hålla Regionen skadeslös från och mot samtliga krav, kostnader och skador hänförliga till tidigare överenskommelser enligt § 1 ovan eller till genomförandet av Detaljplanen, i den utsträckning dessa inte uttryckligen åvilar Regionen enligt detta Slutregleringsavtal.

Parterna är medvetna om att det finns överenskommelser mellan Parterna avseende andra delar av Hagastadens utbyggnad, till exempel berörande Eugeniavägen, som fortsatt gäller.

5.1 Ändringar i förhållande till Stadens systemhandling för Detaljplanen
Regionen är medveten om att Staden har fastställt systemhandling för allmän plats inom Detaljplanen. Regionen ska, inom ramen för sin utbyggnad, beakta systemhandlingen. Om Regionen önskar avvikelse från systemhandlingen ska samråd ske med Staden. Om Staden skriftligen godkänner avvikelsen ska Regionen ersätta Staden för skäliga och verifierade merkostnader som direkt föranleds av avvikelsen (t.ex. omprojektering) och som skriftligen godkänts av Regionen i samband med godkännandet. Ersättning utgår inte för kostnader som beror på Stadens egna brister eller ändringar som Staden ändå skulle ha behövt vidta.

5.2 Markföroreningar
Regionen friskrivs från allt ansvar för befintliga och framtida markföroreningar inom Detaljplanen. All risk för krav eller behov av utförande av undersökningar, hantering, sanering och andra kostnader avseende markföroreningar såsom skäliga ombuds- och processkostnader, oavsett när dessa uppkommer eller upptäcks, övergår vid detta Slutregleringsavtals laga kraft och fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen har genomförts till Staden. Regionen ska inte kunna hållas ansvarig för miljöskador, myndighetskrav eller regress från tredje man efter Slutregleringsavtalets laga kraft och fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen har genomförts.

Om Regionen, genom myndighetskrav eller krav från tredje man, åläggs eller krävs på kostnader, åtgärder eller skadestånd avseende markföroreningar inom Detaljplanen, ska Staden hålla Regionen skadeslös för sådana krav inklusive skäliga utrednings-, ombuds- och processkostnader. Regionen ska utan oskäligt dröjsmål underrätta Staden om krav och ge Staden skälig möjlighet att medverka vid handläggning och bemötande.

5.4 Drift och underhåll
Vid Slutregleringsavtalets ingående och beslut om fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen har vunnit laga kraft och fastighetsreglering genomförts övergår allt ansvar för drift, underhåll och förvaltning av allmän plats inom Detaljplanen till Staden eller part Staden utser. Regionen har ingen skyldighet att delta i eller finansiera drift eller underhåll inom Detaljplanen för tiden efter den 1 juli 2026.

Kostnader för drift och underhåll rörande Hagabron regleras i Genomförandeavtal Hagabron, Bilaga 6.

5.6 Tvister och regress

Regionen ska vara fri från regress, krav eller ansvar för framtida tvister, oavsett om dessa uppkommer från tredje man och från vilken tidpunkt kraven härrör, myndigheter, entreprenörer eller andra aktörer gällande genomförandet av Detaljplanen inom Markområdet. Staden åtar sig att hålla Regionen skadeslös för alla sådana krav och tvister som kan uppkomma efter Slutregleringsavtalets laga kraft och fastighetsreglering enligt Fastighetsregleringsöverenskommelsen har genomförts avseende Detaljplanens genomförande inom Markområdet.

Detta gäller inte i de fall det beror på Regionen eller
någon Regionen sätter i sitt ställe (t.ex. entreprenörer, exploatörer eller andra aktörer) d.v.s. där de tidigare förorsakat eller förorsakar området framöver. Om Staden drabbas av regress, krav eller kostnader som i sak hänför sig till Regionen genomförande eller entreprenader ska Regionen hålla Staden skadeslös på motsvarande sätt i denna paragraf.

§ 6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Ändringar av och tillägg till Slutregleringsavtalet är bindande endast om de är skriftliga och undertecknade av båda Parter.

§ 7 GILTIGHET

Detta Slutregleringsavtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels Stockholms stads kommunfullmäktige senast XXX[ÅÅÅÅ-MM-DD] godkänner Slutregleringsavtalet (inklusive tillägg till Slutregleringsavtalet) genom beslut som senare vinner laga kraft

och

dels Region Stockholms regionfullmäktige senast XXX[ÅÅÅÅ-MM-DD] godkänner Slutregleringsavtalet (inklusive tillägg till Slutregleringsavtalet) genom beslut som senare vinner laga kraft

Detta avtal villkoras vidare av att Överenskommelsen undertecknats av båda Parter, Solna kommun och Atrium Ljungberg AB.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Region Stockholm
genom Landstingsfastigheter

UTKAST

Stockholm

.....	.....
( )	( )
.....	.....
( )	( )

Bevittnas:

.....	.....
( )	( )

UTKAST

BILAGOR

1. Principöverenskommelsen
2. Överenskommelsen
3. Tilläggsavtal 1 till Slutregleringsavtal
4. Överenskommelse om fastighetsreglering
5. Genomförandeavtal Hagabron

UTKAST