

Avtal avseende delfinansiering av Vasagatans omdaning

Parter

Staden:

Stockholm kommun genom dess Trafiknämnd (Org.nr 212000-0142)

Fastighetsägarna (var för sig "Fastighetsägare"):

STATENS FASTIGHETSVERK (Org.nr 02100-4474) såsom ägare till Blåmannen 21,
AFA TRYGGHETSFÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG (Org.nr 516401-8615) såsom ägare till Boken 13,
STOCKHOLM KLARAPORTEN AB (Org.nr 556550-1243) såsom tomträttshavare av Fyrfotan 1,
OLOV LINDGREN INVEST AB (Org.nr 556688-0703) såsom ägare till Hasseln 5,
JERNHUSEN STATIONER AB (Org.nr 556616-7366) såsom ägare till Norrmalm 5:3,
HUFVUDSTADEN AB (Org.nr 556012-8240) såsom tomträttshavare av Orgelpipan 7,
KORTBYRÅN 17 AB (Org.nr 556629-4681) såsom ägare till Pennfäktaren 10,
FAST AB SKJUTSGOSSEN NR 8 O CO KB (Org.nr 916502-7971) såsom tomträttshavare av Pennfäktaren 11,
AXCITY PILEN 18 FASTIGHETS AB (Org.nr 556689-5263) såsom ägare till Pilen 18,
FOLKSAM ÖMSESIDIG LIVFÖRSÄKRING (Org.nr 502006-1585) såsom tomträttshavare av Pilen 30,
FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB (Org.nr 556445-8403) såsom tomträttshavare av Pilen 31,
VASAKRONAN FASTIGHETER AB (Org.nr 556474-0123) såsom ägare till Uggleborg 12,
FASTIGHETS AB UGGLEBORG 14 (Org.nr 556986-3060) såsom tomträttshavare av Uggleborg 14,



Bakgrund

Staden har tagit fram framkomlighetsstrategi och Vision för City 2030 som bl.a. beskriver mål för framkomlighet, stadsliv och ett grönare City.

Vasagatan har ett konstaterat behov av upprustning för att förbättra framkomlighet och säkerhet för i första hand cykel- och gångtrafikanter. Breddade gångbanor och trädplanteringar skulle dessutom bidra till att förändra Vasagatan på ett positivt sätt från att ha karaktären av en genomfartsväg till att bli en stadsmässig citygata. Staden har därför påbörjat ett projekt för att rusta upp Vasagatan. Projektet sträcker sig från Norra Bantorget till Tegelbacken och omfattar även viss allmän plats som gränsar till Vasagatan såsom Östra Järnvägsgatan, Vasaplan samt Upplandsgatan mellan Norra Bantorget och Wallingatan.

Staden, privata fastighetsägare och andra intressenter har i omgångar diskuterat förnyelsefrågor i City inklusive upprustning av offentlig plats. Vasagatan har förutsättningar att med en ny gestaltning bli en mer trevlig och trygg gata, vilket även i hög grad gagnar de intilliggande fastigheterna. Genom delfinansiering från Fastighetsägarna kan en mer omfattande upprustning genomföras ("Alternativ Ny Gestaltning") än det alternativ som annars hade begränsats till en förbättrad framkomlighet för cykeltrafiken ("Alternativ Cykel").

City i Samverkan har genom att samla fastighetsägare kring Vasagatan bidragit till att detta avtal (nedan kallad "Avtalet") kunnat tecknas.

1 Omfattning

Avtalet reglerar parternas mellanhavanden avseende upprustning och ombyggnation av Vasagatans sträckning mellan Kungsgatan och Tegelbacken, redovisad i **bilaga 1**.

Parterna är överens om att utgångspunkten för fortsatt projektering är den principiella lösning ("Alternativ Ny Gestaltning") som tagits fram för Vasagatan beskriven i plan och sektion **bilaga 1**, vilken medför ett generellt lyft av Vasagatan och även generellt gynnar Fastighetsägarna längs med Vasagatan.

2 Huvudmannaskap

Åtgärderna i projektet berör allmän plats i form av gatumark, för vilken Stockholms stad genom Trafiknämnden, är huvudman. Anläggningar på gatumark ägs av trafiknämnden som även genom trafikkontoret ansvarar för fortlöpande drift och underhåll av dessa ytor och anläggningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' at the top, a signature 'AS', and several sets of initials like 'AV', 'FE', 'PB', 'PW', 'CS', 'PE', 'PE', 'PE'.

3 Finansiering

3.1 Syfte

Syftet med Avtalet är att genom samfinansiering kunna genomföra en mer omfattande upprustning av Vasagatans offentliga rum. Fastighetsägarna är därför beredda att delfinansiera upprustningen för de mer omfattande åtgärder som "Alternativ Ny Gestaltning" innebär jämfört med "Alternativ Cykel" upp till en kostnad om 70 Mnkr. Merkostnaden för "Alternativ Ny Gestaltning" ligger i första hand på den del av gatan som ligger söder om Kungsgatan vilket även är den del som bedöms få den största positiva påverkan för de intilliggande fastigheterna.

3.2 Fördelning mellan Staden och Fastighetsägarna

Kostnaden för "Alternativ Ny Gestaltning" har beräknats till 85 Mnkr. Parterna är överens om att respektive Fastighetsägare ska bekosta den andel av denna kostnad som framgår av fördelningsnyckeln i **bilaga 2**. Staden står för resterande del av projektkostnaden.

Parterna är införstådda med att under den fortsatta projekteringen kan mindre avvikelser komma att ske från den principlösning som presenteras i bifogade underlag. Skulle så ske ska detta inte påverka den fördelning av projektkostnaderna som följer av detta avtal. För det fallet att avvikelserna skulle få en så stor påverkan på hela eller delar av den samfinansierade gatusträckningen att principlösningen inte längre kan sägas gälla, kommer Staden inte att kräva ersättning enligt fördelningsnyckeln för berörd del.

3.3 Kostnadsförändringar

Staden finansierar 100 % av kostnaderna som överstiger 70 Mnkr. I det fall att den totala kostnaden för "Alternativ Ny Gestaltning" understiger 70 Mnkr slutregleras Fastighetsägarnas finansieringsbelopp med utgångspunkt från procentuell fördelningsnyckel enligt bilaga 2. Slutregleringen sker när samtliga arbeten är avslutade och slutbesiktigade.

4 Projektering och genomförande mm

4.1 Ansvar

Staden ansvarar för projektering och genomförande av projektet. Staden åtar sig att genomföra "Alternativ Ny Gestaltning" med utgångspunkt i det underlag som biläggs detta avtal.

Projektet är i ett tidigt skede och parterna är införstådda i att det underlag som har tagits fram inför tecknandet av avtalet kan komma att ändras av tekniska skäl eller kostnadsskäl, till exempel på grund av ny kunskap om ledningar, markarbeten eller markant högre kostnad än vad som beräknats. Vid förändringar av detta slag ska Staden inom rimlig tid samråda med Fastighetsägarna genom en referensgrupp som City i Samverkan leder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and various initials like 'AB', 'RV', 'FE', 'Eb', 'RW', 'GFW', 'KZ', and 'CP'.

4.2 Tider

Projektets huvudtidplan ser ut som följer:

- | | |
|----------------------------|---|
| • 1:a halvåret 2016 | Godkännande av avtal |
| • 1:a halvåret 2016 | Reviderat inriktningsbeslut i trafiknämnden |
| • 1:a halvåret 2016 | Framtagande av systemhandling |
| • 2:a halvåret 2016 | Genomförandebeslut i trafiknämnden |
| • 2:a halvåret 2016 | Genomförandebeslut i kommunfullmäktige |
| • 2:a halvåret 2016 | Detaljprojektering |
| • 1:a halvåret 2017 | Upphandling och avtalsskrivning med entreprenör |
| • 2:a halvåret 2017 – 2019 | Entreprenadarbeten |

Parterna är införstådda i att ovanstående tider är grovt beräknade och att det kan komma att bli förändringar. Tiden för entreprenadarbetena kommer att delas in i delstapper.

4.3 Tillgängligt material

Planritningar, illustrations- samt konceptbilder som tas fram är tillgängliga för Fastighetsägarna att nyttja för egen information/införsäljning till potentiella hyresgäster och andra intressenter. Staden kommer att ta fram en (1) till två (2) konceptbilder ytterligare under arbetet med systemhandlingen.

4.4 Bussarnas placering

Busshållplatsernas placering på gatan enligt planritningen är de gällande för åtminstone de kommande fem (5) till sju (7) åren.

4.5 Trädens antal och placering

De föreslagna träden har fått sin placering utifrån hur ledningarna ligger under gatan. De föreslagna lägena i programhandlingen kan komma att justeras av Staden under projekteringen. Inför en sådan justering ska Staden samråda med berörd Fastighetsägare så att en dialog om trädens placering och antal kan föras utifrån fasadens utformning, fastighetsägarnas önskemål och trädradens kontinuitet längs med Vasagatan.

4.6 Materialval

Vasagatan ska gestaltas som en stadsgata och materialvalen utgår från stadens standard: asfalt på körbana och cykelbanor, kantsten i grå granit, grå betongplattor 35x35 cm, markgaller runt träden i gjutjärn, ev. friser och andra detaljer i grå granit. Möblering i form av soffor, cykelställ m.m. utgår från "Möbelprogram Stockholm 2016".

Vid val av möbler och deras placering kommer Staden att samråda med Fastighetsägarna.

4.7 Belysning

I den fortsatta projekteringen kommer belysningsfrågan inkluderas. Belysningen ska omvandlas till en mänskligare skala och utformas stadsmässigt med stor hänsyn till gående och cyklisters förutsättningar i den nya gatumiljön. Staden kommer att informera och samråda med Fastighetsägarna om utformning och placering.

4.8 Fortsatt dialog och information

Staden ska informera Fastighetsägarna om projektets övergripande utveckling samt inför genomförande av respektive deletapp.

City i Samverkan är sammankallande för en samråds- och referensgrupp, bestående av representanter för Fastighetsägarna, som Staden kommer samråda med kring den fortsatta projekteringen och genomförandet av projektet (exempelvis genom den befintliga fastighetsägargruppen, Management Vasagatan).

4.9 Utförande och störningar

Staden ska genomföra upprustningen och ombyggnationen så att inte onödiga störningar uppstår på angränsande fastigheter. Fastighetsägarna har inte rätt till någon ersättning från Staden med anledning av de arbeten som utförs för att genomföra projektet.

5 Fakturering

Staden fakturerar Fastighetsägarna enligt fördelningsnyckeln, **bilaga 2**. Betalningen sker i två steg, halva kostnaden faktureras då de faktiska arbetena påbörjas och resterande del, inklusive eventuella avdrag i det fall projektet blir billigare än budgeterat, faktureras när samtliga arbeten är slutbesiktigade.

Om fakturan inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta enligt räntelagen utgå från respektive förfallodag till dess betalning sker.

6 Avgäldreglering och värdepåverkan

Staden och de Fastighetsägare som är tomträttshavare längs med Vasagatan är överens om att kommande avgäldsregleringar skall ske utan att beakta att tomträttshavarna har varit med och delfinansierat upprustning av offentlig mark i enlighet med detta avtal. Om Staden så begär ska särskilt tilläggsavtal tecknas till tomträttskontraktet om detta.

7 Försäljning av fastighet

Om någon Fastighetsägare säljer eller på annat sätt överlåter en fastighet eller en tomträtt, som berörs av detta avtal, innan slutavräkning för projektet skett, är Fastighetsägaren skyldig att tillse att dennes åtaganden enligt Avtalet överförs till den nya ägaren av fastigheten eller tomträten. Om så inte sker skall Fastighetsägaren vara fortsatt ansvarig för åtagandena enligt Avtalet fram till dess slutavräkning av projektet skett.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

8 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte dels trafiknämnden senast 2016 godkänner förslag till inriktningsbeslut avseende "Alternativ Ny Gestaltning" samt godkänner detta avtal.

dels kommunfullmäktige senast 2017 godkänner genomförandebeslut för projektet.

Väljer Staden att avbryta projektet, medför detta att Fastighetsägarnas finansiering uteblir.

9 Tvist


Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol om parterna inte kommer överens om annat.

Detta avtal har upprättats i 15 likalydande exemplar av vilka parterna och City i Samverkan tagit var sitt.

Stockholm den

4/5-2016

Stockholms kommun genom dess trafiknämnd



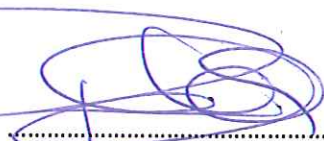
 (Jonas Eliasson)

.....
 ()

Stockholm den

29/4-2016

STATENS FASTIGHETSVÄRK



 ()

PETER WALLIN


 ()

Stockholm den

10/5 2016

AFA


TRYGGHETS FÖRSÄKRINGS AKTIEBOLAG



 ()

Ove Berntson

 ()



Stockholm den
STOCKHOLM KLARAPORTEN AB


.....
()

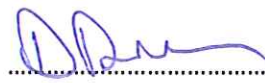
Johan Falk
.....
()


Stockholm den
OLOV LINDGREN INVEST AB


.....
(Sven Renström)

.....
()


Stockholm den
JERNHUSEN STATIONER AB


.....
(Peter Appelgren)

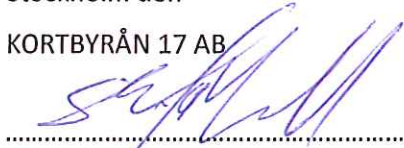

.....
(PETER APPELGREN)

Stockholm den
HUFVUDSTADEN AB


.....
()

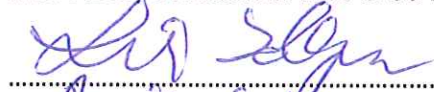
Mattias Nygårds 
.....
(Anders Nordberg)

Stockholm den
KORTBYRÅN 17 AB


.....
(Stefan Mossvall)

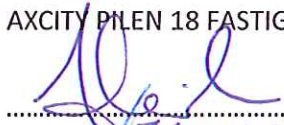
.....
()

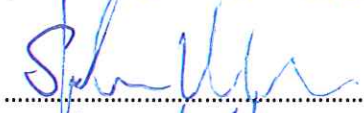
Stockholm den
FAST AB SKIUTSGOSSEN NR 8 O CO KB


.....
(Anders Sellgren)

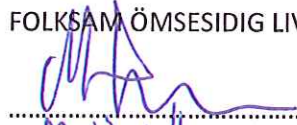

.....
(Peter Jönvall)

Stockholm den
AXCITY PILEN 18 FASTIGHETS AB

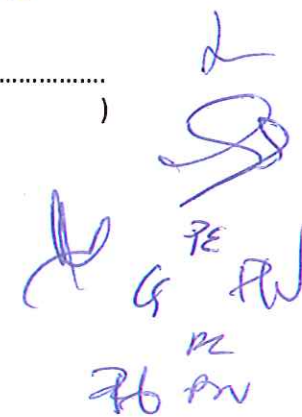

.....
(Stefan Hovrén)


.....
(STEFAN HOVRÉN)

Stockholm den
FOLKSAM ÖMSESIDIG LIVFÖRSÄKRING


.....
(Malin Lönnmark)

.....
()


2
FE
FW
PW
76 PW

Stockholm den

FABEGE FASTIGHETER SVERIGE AB



 (Oskar Sköld)


 (Christer Bergmann)

Stockholm den

VASAKRONAN FASTIGHETER AB




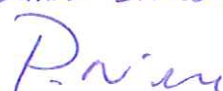
 (Per Selzn)


 (Per Selzn)


 (Per Selzn)

Stockholm den 28/4-2016
 FASTIGHETS AB UGGLEBORG 14




 (Daniel Eriksson)


 (Per Niklasson)

Godkännande

City i Samverkan Stockholm AB (Org.nr 556724-7043) godkänner sina åtaganden enligt punkterna 4.1 och 4.8 i Avtalet.



 (Per Eriksson)

 ()









Bilaga 1

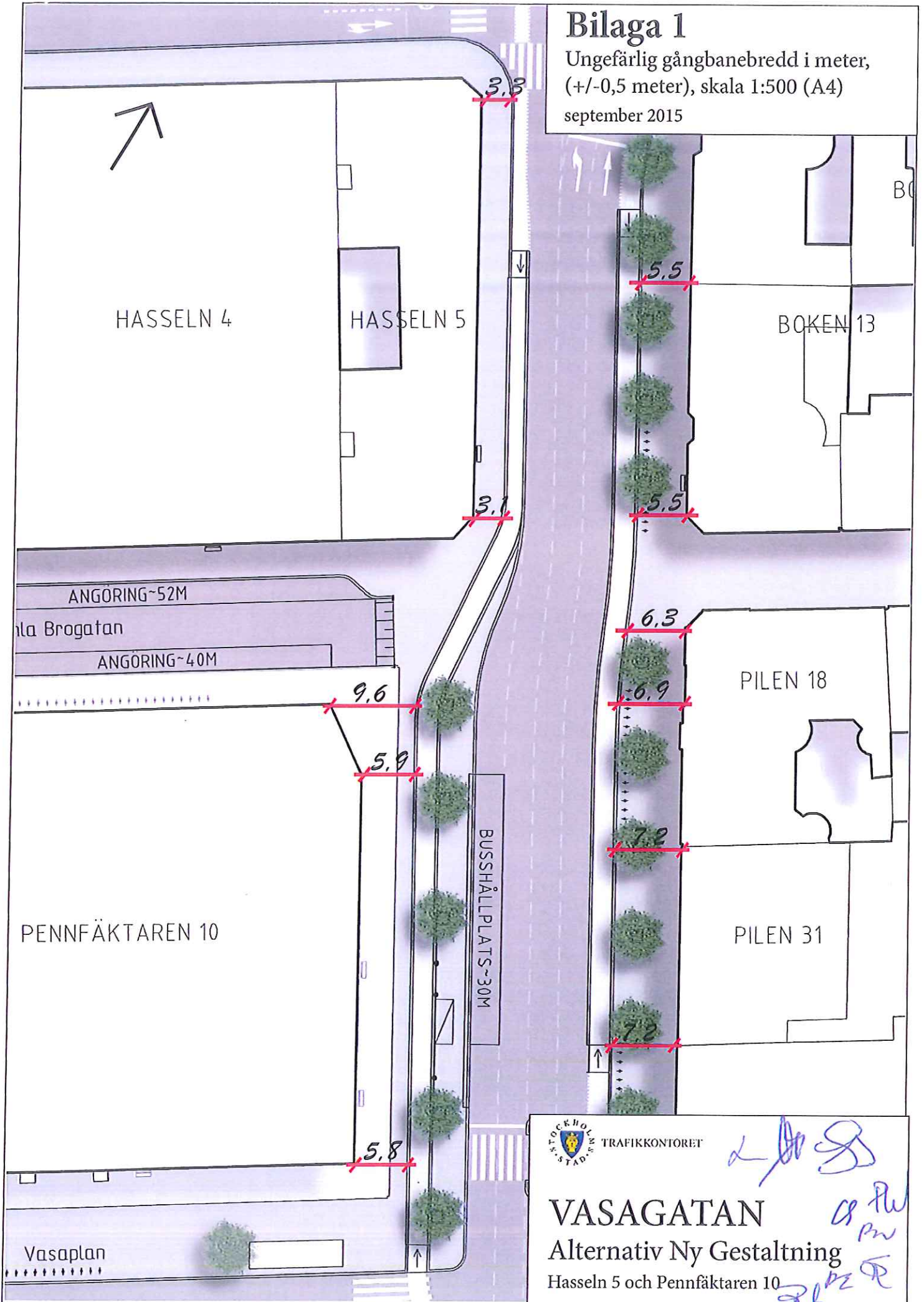


VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning
september 2015

2
ba SP
dw PW
G
PZ PZ
76

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelbredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015



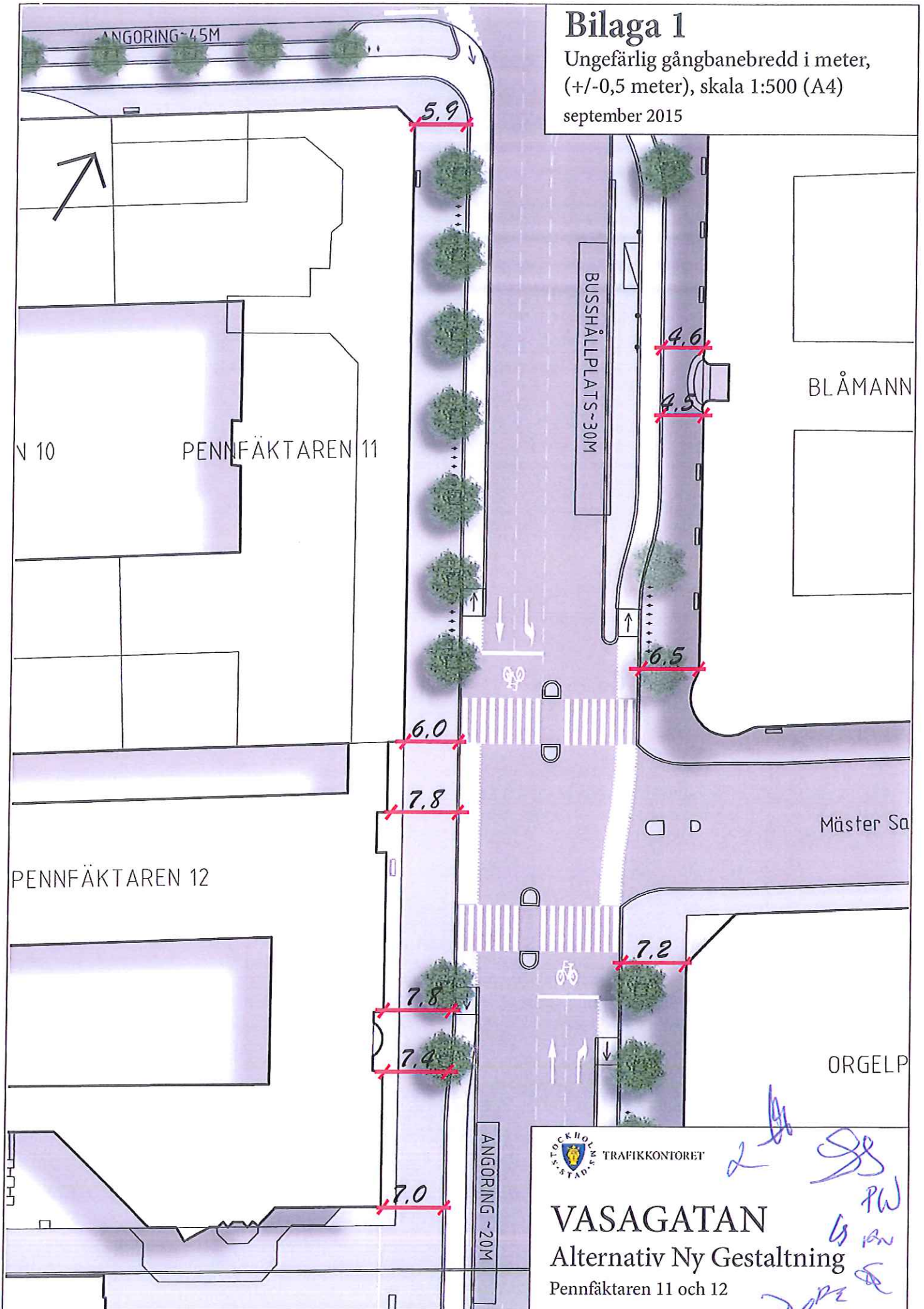
STOKHOLMSTADENS TRAFIKKONTORET

VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning
Hasseln 5 och Pennfåktaren 10

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelängd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)

september 2015



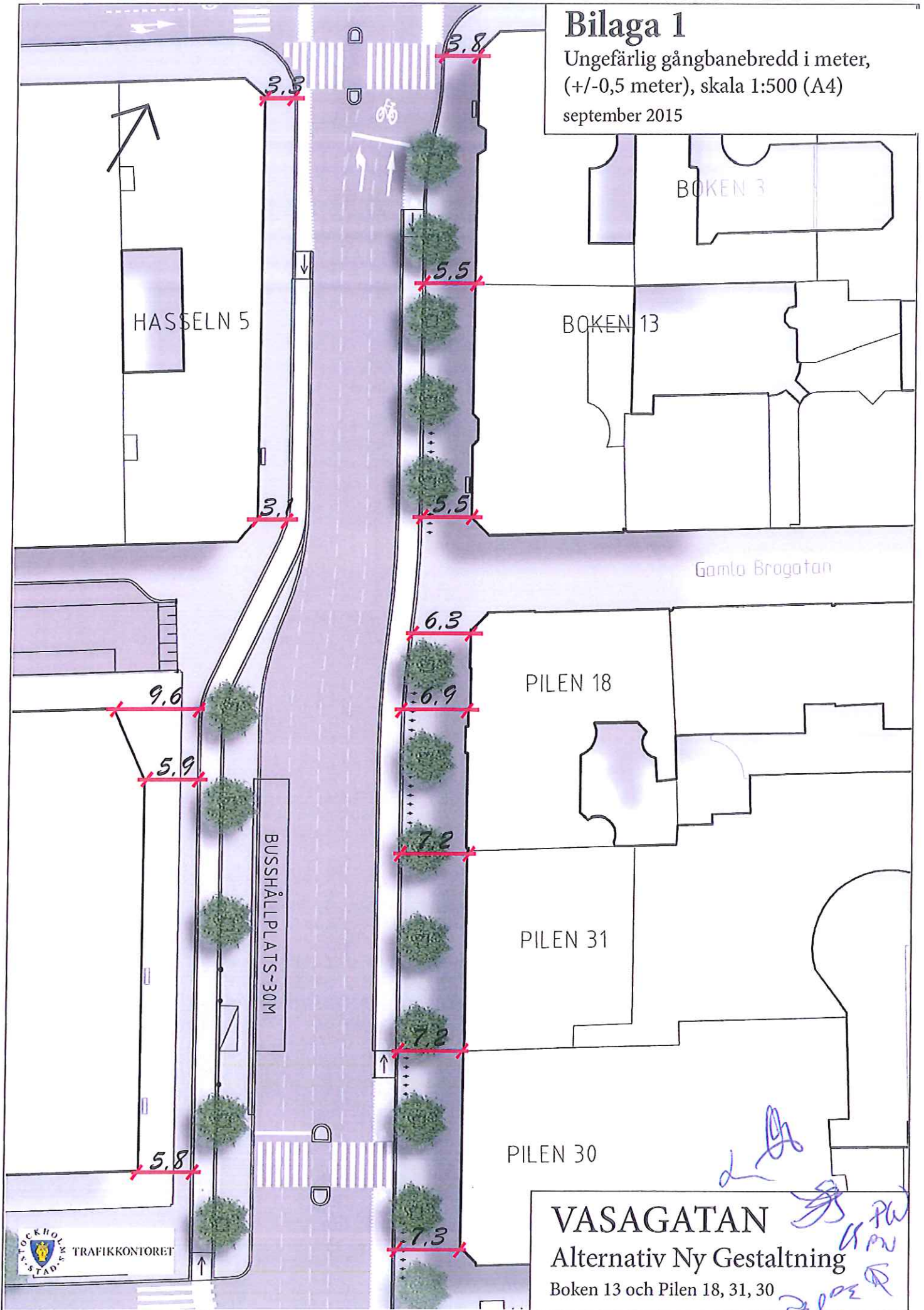
VASAGATAN Alternativ Ny Gestaltning

Pennfäktaren 11 och 12

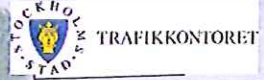
Handwritten signatures and initials:
2
SS
PW
G
IAN
PE
20

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelbredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015



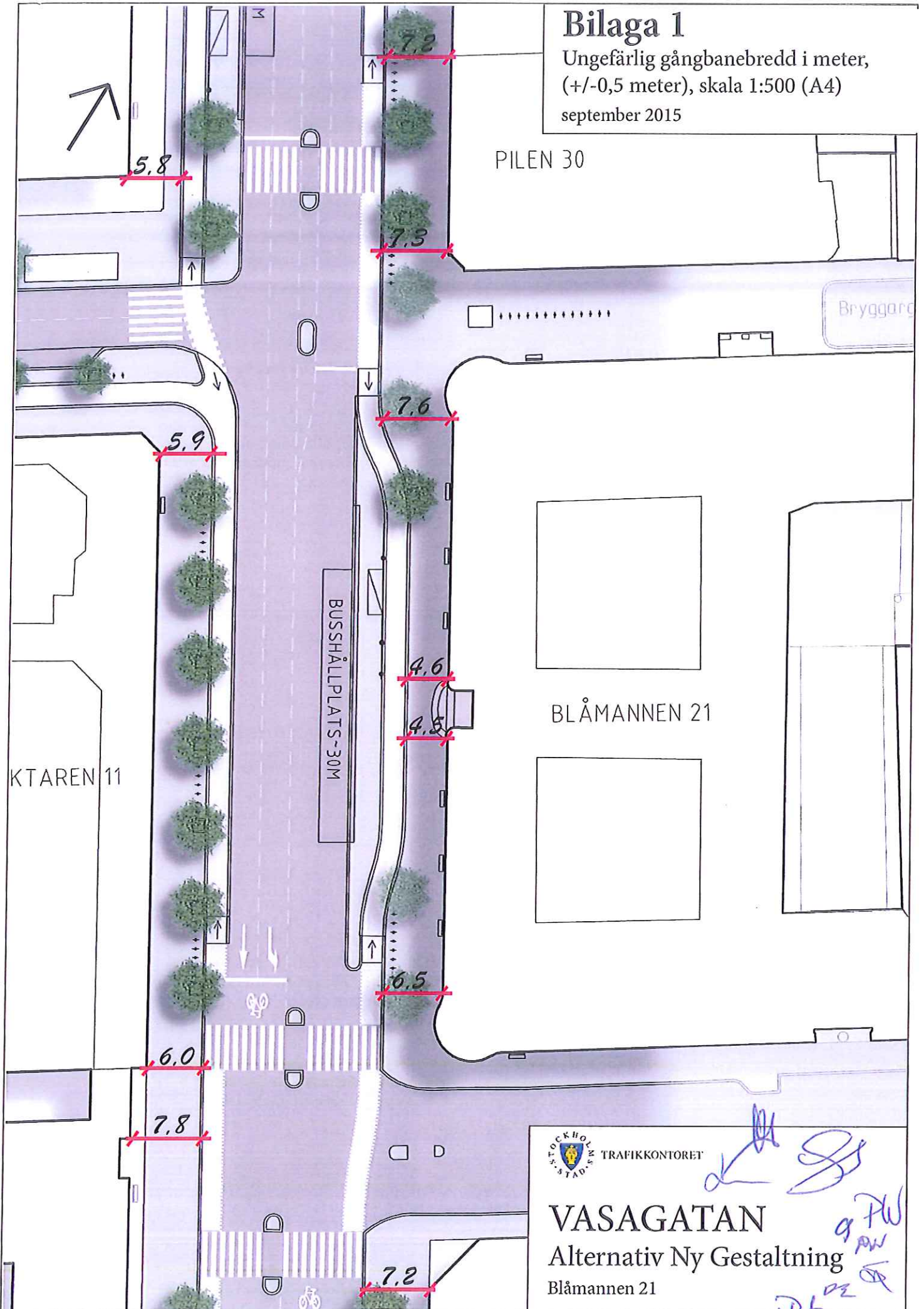
VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning
Boken 13 och Pilen 18, 31, 30



Handwritten blue notes and signatures

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelbredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015

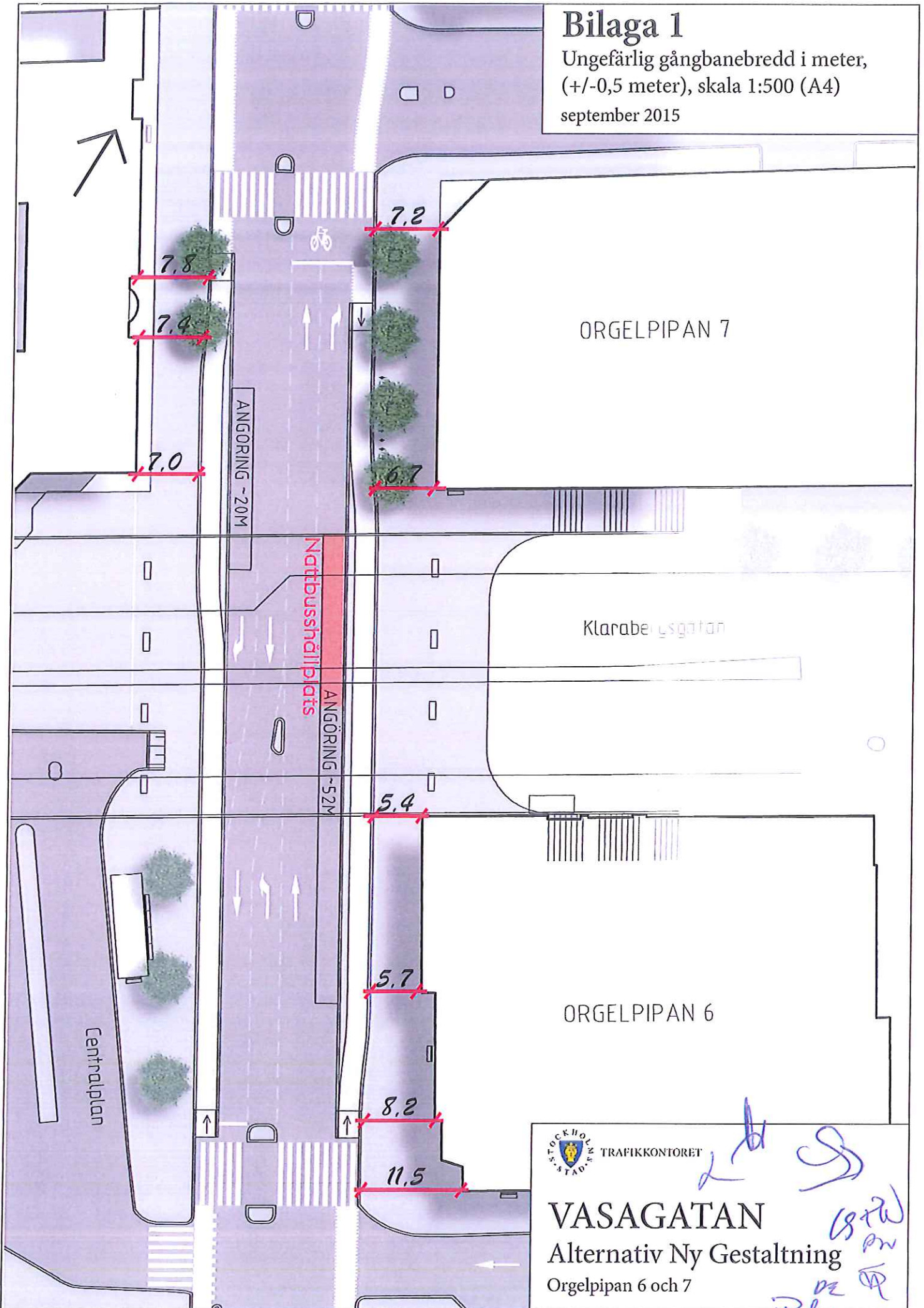


VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning
Blåmannen 21

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'g PW', 'PW', and 'PB'.

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelbredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015



ORGELPIPAN 7

Klarabergsgatan

ORGELPIPAN 6



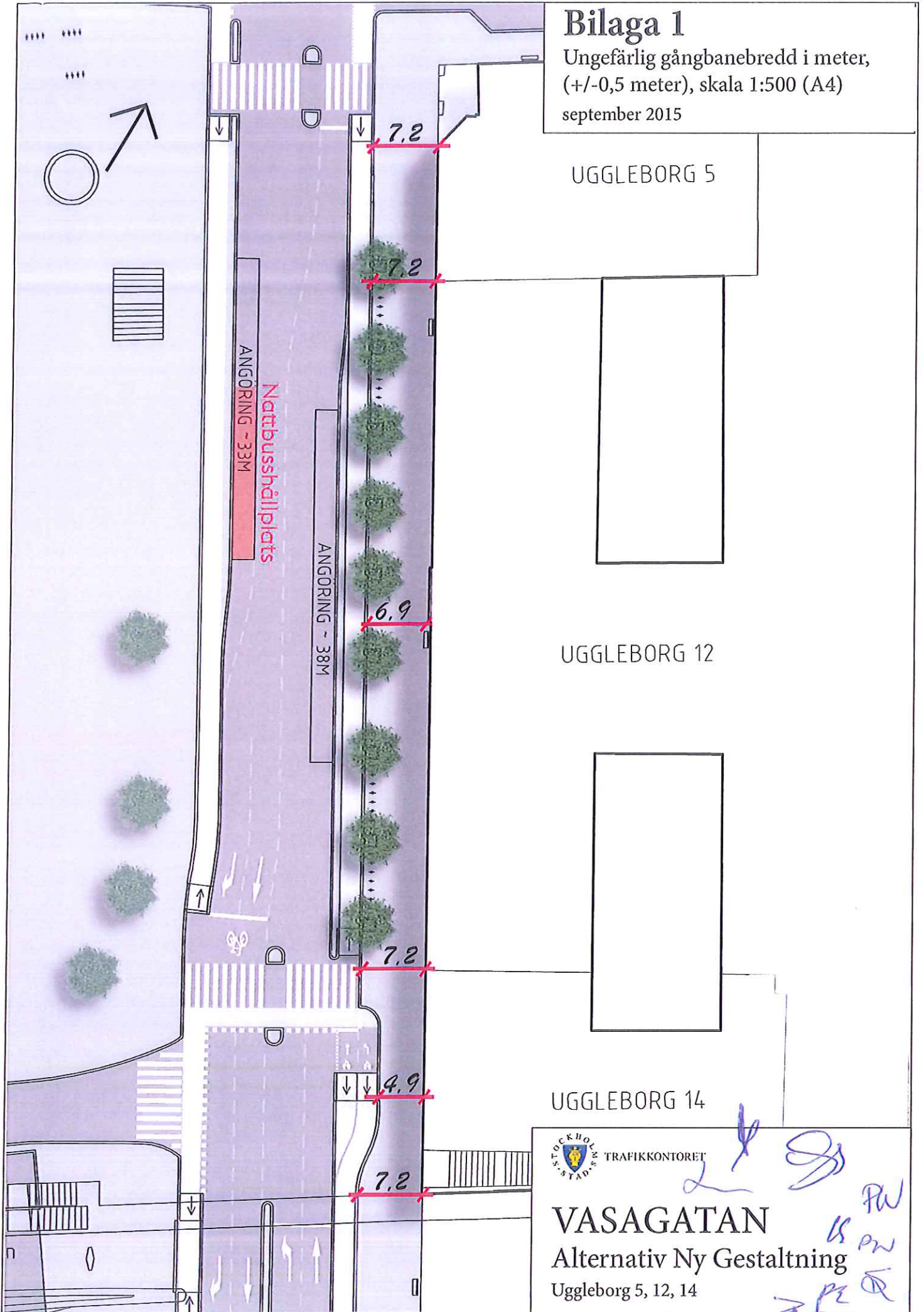
STOCKHOLM TRAFIKKONTORET

VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning
Orgelpipan 6 och 7

Handwritten blue notes and signatures, including 'Ld', 'S', 'BTH', 'PN', 'DZ', and 'PB'.

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanelbredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015



UGGLEBORG 5

UGGLEBORG 12

UGGLEBORG 14



TRAFIKKONTORET

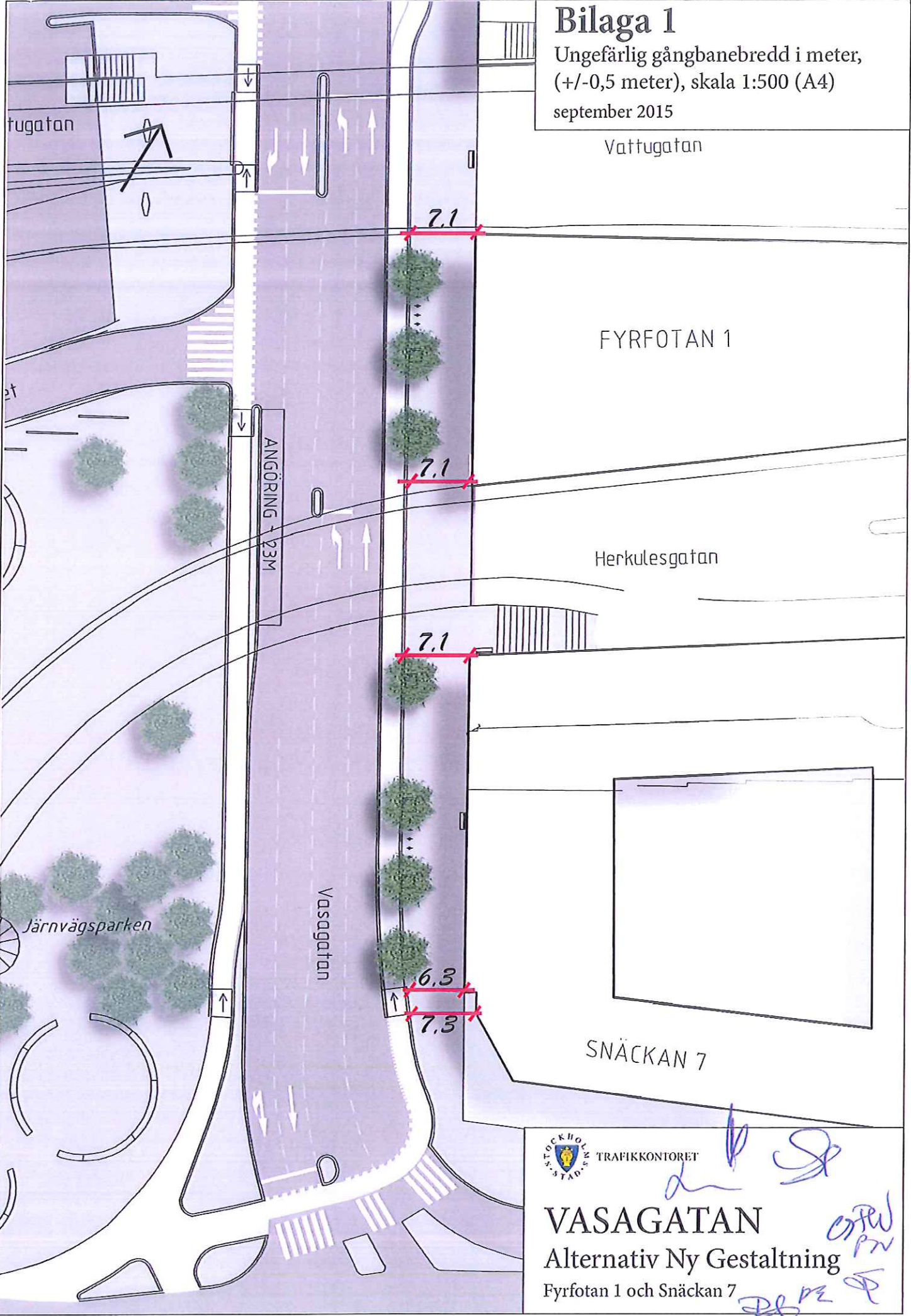
VASAGATAN
Alternativ Ny Gestaltning

Uggleborg 5, 12, 14

Handwritten signatures and initials:
PW
LS
PW
7/2

Bilaga 1

Ungefärlig gångbanebredd i meter,
(+/-0,5 meter), skala 1:500 (A4)
september 2015



VASAGATAN Alternativ Ny Gestaltning

Fyrfotan 1 och Snäckan 7

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SP', 'off', 'PN', and 'PB'.

Fördelningsnyckel Vasagatan - sammanställning

Kvarteren Kungsgatan - Norra Bantorget exkluderat

Anläggningskostnad totalt 85,00 Mnkr, exkl moms
 Brytpunkt Fastighetsägarnas finansiering 70,00 Mnkr, exkl moms
 Kostnad att fördela på Fastighetsägarna 20,25 Mnkr, exkl moms

Underlag för beräkning av Fastighetsägarnas fördelningsnyckel										Fördelningsnyckel		till belopp enligt fördelningsnyckel
Fastighet	Ägare	FASADMETER		UTHYRINGSBAR YTA		Viktning		Delsummor		Belopp om total anläggningskostnad ≥ 70 Mnkr ex moms	Justering om total anl.kostn <70 Mnkr ex moms	
		Mnkr ex moms	%	Mnkr ex moms	%	Fasad	Yta	Fasad	Yta			Mnkr ex moms
Blåmannen 21	Statens Fastighetsverk	3,51	13,09%	1,25	4,67%	40%	60%	1,40	0,75	2,15	3,08%	
Boken 13	AFA Trygghetsförsäkringsaktiebolag	1,69	6,32%	0,58	2,16%	40%	60%	0,68	0,35	1,02	1,46%	
Fyrfotan 1	Stockholm Klaraporten AB / Storebrand (SPP)	0,82	3,05%	2,11	7,86%	40%	60%	0,33	1,27	1,59	2,28%	
Hasseln 5	Olov Lindgren Invest	1,54	5,76%	0,49	1,82%	40%	60%	0,62	0,29	0,91	1,30%	
Norrmalm 5:3	Jernhusen Stationer AB	5,14	19,19%	4,49	16,77%	40%	60%	2,06	2,69	4,75	6,79%	*
Orgelpipan 7	Hufvudstaden AB	1,03	3,84%	0,23	0,87%	40%	60%	0,41	0,14	0,55	0,79%	
Pennfåktaren 10	DNB// Kortbyrå 17 AB C/O Newsec Asset Management AB // Campido	1,81	6,77%	2,72	10,14%	40%	60%	0,72	1,63	2,36	3,37%	
Pennfåktaren 11	Fastighets AB Skjutgossen Nr 8 O Co Kb C/O Vasakronan AB	1,85	7,90%	1,35	5,64%	40%	60%	0,74	0,81	1,55	2,21%	
Pilen 18	Axcity Pilen 18 Fastighets AB	0,82	3,05%	0,33	1,22%	40%	60%	0,33	0,20	0,53	0,75%	
Pilen 30	Folksam Ömsesidig Livförsäkring //Newsec	0,76	2,82%	0,82	3,05%	40%	60%	0,30	0,49	0,80	1,14%	
Pilen 31 Hus A	Fabege	0,65	2,48%	0,74	2,75%	40%	60%	0,26	0,44	0,70	1,01%	
Uggleborg 12	Vasakronan Fastigheter	1,82	8,58%	3,20	14,53%	40%	60%	0,73	1,92	2,65	3,78%	
Uggleborg 14	Fastighets AB Uggleborg 14 //Mengus	0,73	2,71%	0,66	2,52%	40%	60%	0,29	0,40	0,69	0,98%	
Summa										20,25	28,9%	

Beräkningsexempel för delfinansiering

Om faktisk kostnad < 70 MNkr ska fastighetsägarens respektive bidrag reduceras med fördelningsnyckelns procentuella andel multiplicerat med det belopp som understiger 70 Mnkr

Exempel: Faktisk total kostnad 65 Mnkr ger för Blåmannen 21 en reduktion av finansieringen med 3,08%*5 Mnkr = 154.000 kr

Stadens extra bidrag till Jernhusen avseende del av belopp enligt fördelningsnyckel för Norrmalm 5:3

Staden bekostar en del av det belopp som faller ut av fördelningsnyckeln för fastigheten Norrmalm 5:3. I fastigheten ingår stora allmänna ytor (Centralplan m.m.) som fastighetsägaren själv tar hand om vilket är motivet till att staden bidrar med ett belopp om 1,85 Mnkr. Detta påverkar även en eventuell justering om anläggningskostnaden understiger 70 Mnkr för denna fastighet, så att den blir 4,14% istället för 6,79%. (Fakturering enligt § 5 sker således för Norrmalm 5:3 med belopp 2,9 Mnkr)