

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Fastighets AB Telefonfabriken (org.nr. 556577-4535) samt Tellaplan Fastigheter AB (org. nr. 556733-6010), nedan gemensamt kallade **Exploatören**, har under de förutsättningar som anges i § 4.5 nedan träffats följande

Exploateringsavtal inom kv Telefonfabriken mm

§ 1

MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

1.1 Markägande

Exploatören äger fastigheterna Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3. Exploatören avser att uppföra ny bostadsbebyggelse inom det område, nedan kallat **Exploateringsområdet**, som är markerat med streckad begränsningslinje på bilagd detaljplanekarta, Bilaga 1.

1.2 Detaljplan

Parterna förbinder sig ömsesidigt att verka för att detaljplan för kv Telefonfabriken mm antages och vinner laga kraft i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplaneförslag Dp 2006-03485-54, nedan kallad **Detaljplan 1**. Detaljplanekarta bifogas, Bilaga 1.

1.3 Tilltänkt detaljplan och exploateringsavtal

Parternas avsikt är att ömsesidigt verka för att detaljplan för område söder om Detaljplan 1, preliminärt med i huvudsak det läge och gränser som anges i Bilaga 1, nedan kallad **Detaljplan 2**, upprättas, antages och vinner laga kraft. Det geografiska område som omfattas av den tilltänkta Detaljplan 2 benämns nedan **Planområde 2**.

När förslag till Detaljplan 2 föreligger skall exploateringsavtal med i huvudsak samma innehåll som i detta avtal tecknas mellan Staden och ägaren eller ägarna till marken inom Planområde 2. Avtalet skall således bland annat reglera projektering, byggande och överlämnande av mark som enligt Detaljplan 2 skall bli allmän plats på samma villkor som mark som enligt Detaljplan 1 skall bli allmän plats regleras i detta avtal.

§ 2

MARKÖVERLÅTELSE OCH FASTIGHETSBLDNING MM

2.1 Mark för allmän plats och fastighetsreglering

Exploatören ska i enlighet med punkt 3.4 nedan stå för samtliga kostnader för projektering och anläggning av allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Exploatören skall utan kostnad för Staden överlåta gatu- och parkanläggningarna till Staden.

När samtliga villkor enligt sjätte stycket i denna paragraf är uppfyllda skall Exploatören till Staden överlåta de delar av fastigheterna Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3 som enligt Detaljplan 1 skall bli allmän plats. Den överenskomna köpeskillingen härför skall vara x procent av de kostnader som Exploatören redovisat som beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning av anläggningsarbeten på de till Staden överlåtna gatuanläggningarna, varvid x = vid var tidpunkt gällande skattesats uttryckt i procent av beskattningsunderlaget.

Exploatören skall för köpeskillings slutliga fastställande till Staden överlämna en med faktura jämförlig handling innehållande uppgifter som sägs i 8 kap. 19§ mervärdesskattelagen (ML). Staden skall vid mottagandet och med stöd av denna begära ersättning för av Exploatören däri specificerad mervärdesskatt.

På begäran av Staden ska Exploatören överlämna revisionsintyg utvisande att överlämnad faktura avser uttagmoms för den aktuella anläggningen.

Köpeskillingen skall erläggas skyndsamt till den del den begärda ersättningen utbetalats till Staden mot att Exploatören utfärdar kvitterat köpebrev. Exploatören äger ej påkalla betalning av sådan del av köpeskillingen som ej finansieras av utbetald ersättning.

Parterna är överens om att de delar av fastigheterna Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3 som enligt Detaljplan 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning skall tillföras Stadens fastighet Midsommarkransen 1:1. Fastighetsbildningen skall genomföras vid den tidpunkt då följande villkor är uppfyllda:

- All bostadsbebyggelse enligt Detaljplan 1 samt bostadsbebyggelse enligt den tilltänkta Detaljplan 2 ska vara färdigställd och slutbesiktigad.
- Alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet och tilltänkt allmän platsmark inom Planområde 2 ska vara slut- och övertagandebesiktigade och godkända av Staden.
- Alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet och tilltänkt allmän platsmark inom Planområde 2 ska kunna upplåtas till allmänt begagnande och användas för avsett ändamål.
- Allmän platsmark inom Exploateringsområdet och tilltänkt allmän platsmark inom Planområde 2 ska vara ansluten till Telefonvägen och det allmänna gångstråket väster om Exploateringsområdet.
- Gemensamhetsanläggning för gångväg ska vara ansluten till det allmänna gångstråket väster om Exploateringsområdet.

För det fall Detaljplan 2 inte vinner laga kraft inom 15 år från det att Detaljplan 1 vinner laga kraft ska Exploatören ansöka om ändring av Detaljplan 1 innebärande att område som enligt Detaljplan 1 betecknas som GÅGATA ändras till GATA. Exploatören och Staden förbinder sig att verka för att denna ändrade detaljplan antages och vinner laga kraft. Under förutsättning att den ändrade detaljplanen vinner laga kraft, att Exploatören enligt bestämmelserna i punkten 3.4 nedan i samråd med Staden projekterat och byggt ut område som ändrats till GATA och att alla andra villkor enligt föregående stycke, förutom de som avser Detaljplan 2 och Planområde 2, är uppfyllda skall de delar av fastigheterna Telefonfabriken 1 och Telefonfabriken 3, som enligt Detaljplan 1 och den ändrade delen av Detaljplan 1 skall bli allmän plats, genom fastighetsbildning tillföras Stadens fastighet Midsommarkransen 1:1.

Exploatören ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för kostnaden för denna. Exploatören skall i ansökan om fastighetsbildningen begära att fastighetsbildningsärendet skall vila i avvaktan på att samtliga villkor är uppfyllda enligt sjätte stycket i denna paragraf.

Staden tillträder marken och anläggningarna när fastighetsbildningen vinner laga kraft.

Exploatören garanterar att markområdena inte besväras av in-teckningar, avtalsservitut och inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

Skulle vid blivande fastighetsbildningsförrättning gränserna för i denna paragraf angivna markområden i mindre utsträckning ändras skall avtalet i stället avse de vid förrättningen bestämda områdena.

2.2 Servitut och ledningsrätter

Belysning och ledningar mm

Exploatören medger Staden eller den som Staden sätter i sitt ställe, att inom Exploateringsområdet utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga

- elnätstation och allmänna ledningar med därtill hörande anordningar inom det område, som angivits med rutig markering på bilagda detaljplanekarta, Bilaga 1, samt
- belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.

Exploatören medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastighet belägen inom Exploateringsområdet till förmån för fastigheten Midsommarkransen 1:1, eller upplåtas med ledningsrätt.

2.3 Gatukostnader och anläggningsavgifter

Efter genomförande av detta avtal är Tellaplan Fastigheter AB såsom ägare till fastigheten Telefonfabriken 3 befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplan 1. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Efter genomförande av detta avtal samt när full och slutlig gatukostnadsersättning enligt Ramavtal rörande Telefonplansområdet, daterat 2006-04-18, erlagts för detaljplan som i Ramavtal rörande Telefonplansområdet benämns Dp 7 är Fastighets AB Telefonfabriken befriat från gatukostnadsersättning enligt Detaljplan 1. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet så som kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

2.4 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med bestämmelser i Detaljplan 1.

2.5 Program för grundvattenkontroll

Exploatören har genom Tyréns upprättat ett program för grundvattenkontroll, daterat 2008-07-02. Kontrollprogrammet bifogas, Bilaga 2. Exploatören förbinder sig att följa kontrollprogrammet och ansvara för kontroller och eventuella åtgärder i enlighet med detta. I programmet angivna personer och företag får anpassas till, vid varje tidpunkt, tillgängliga expertrådgivare.

§ 3

GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

3.1 Samordning och tidplan

Exploatören förbinder sig att genomföra exploatering inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplan 1 och detta exploateringsavtal, enligt en av Exploatören i samråd med Staden upprättad huvudtidplan.

Exploatören skall vid inflyttningen ha färdigställt den yttre miljön, så att de boende får en acceptabel kontakt med gator och parker.

3.2 Bostäder

Exploatören avser att inom Exploateringsområdet uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 200 lägenheter.

3.3 Gemensamhetsanläggningar

Exploatören förbinder sig att söka, bekosta samt medverka till genomförandet av erforderliga förrättningar enligt anläggningslagen.

3.4 Kommunala anläggningar

Projektering

Utöver det gestaltningsprogram som tagits fram i samband med detaljplanarbetet för Detaljplan 1 har en systemhandling för kv Telefonfabriken upprättats av AP Fastigheter, daterad 2008-11-17, nedan kallad Systemhandlingen. Delar av Systemhandlingen omfattar de gator och parker som Exploatören skall bygga och lämna över till Staden.

Exploatören ombesörjer och bekostar projektering av alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet skall projekteras i huvudsaklig överensstämmelse med Systemhandlingen. Projekteringen skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. De handlingar som ligger till grund för byggandet skall godkännas av Staden. Detta gäller även för projektering av de anläggningar på allmän platsmark inom Exploateringsområdet som inte färdigställts till systemhandlingsnivå i Systemhandlingen samt ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av exploateringen.

Projektering och byggande av gatubelysnings- och trafiksignalsystem kräver specialistkunskaper. Exploatören åtar sig att anlita Stadens belysnings- och signalexperter rörande det projekteringsarbete inom området, som krävs för dessa systemfunktioner jämte svara för kostnaderna för denna specialistrådgivning. Upphandling och byggande av gatubelysnings- och signalanläggningar skall ske enligt Stadens anvisningar.

Under planerings- projekterings-, upphandlings- och produktionsskedena skall Exploatören svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta skall ske i samråd med de ledningsdragande bolagen och Staden.

Byggande

Exploatören ombesörjer och bekostar byggandet av alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet. Alla anläggningar, inklusive belysning, på allmän platsmark inom Exploateringsområdet skall byggas i huvudsaklig överensstämmelse med Systemhandlingen. Byggandet skall utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard. Detta gäller även för byggande av de anläggningar på allmän platsmark inom Exploateringsområdet som inte är projekterade i Systemhandlingen samt följdändringar som måste göras i omgivande allmän platsmark utanför Exploateringsområdet på grund av exploateringen.

Besiktningar, övertagande och garantitider mm

Staden skall beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för ovanstående byggnads- och anläggningsarbeten. Stadens eventuella anmärkningar skall framföras senast vid dessa tillfällen. Relationshandlingar i original skall överlämnas till Staden senast vid övertagandebesiktning och därvid vara försedda med Stadens stämpel och ritningsnummer.

Exploatörens åtagande ska anses vara riktigt fullgjort då Staden efter övertagande-besiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Exploatören garanterar att det av Exploatören utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande under en garantitid om två år från den dag Staden övertagit anläggningarna. I samband med att garantitiden löper ut skall garantibesiktning genomföras.

Exploatören svarar på sin bekostnad för skötsel av vegetationen under garantitiden. För byggnads- och anläggningsarbetena ska i övrigt i tillämpliga delar gälla Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings-, och installationsarbeten, ABT 94.

3.5 Befintlig vegetation och park

Allmän platsmark

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs. Exploatören skall skydda träd och vegetation på ett betryggande sätt genom avgränsning med ett stabilt två meter högt staket. För träd gäller att de skall avgränsas i trädkronans projektion på marken. Exploatören ansvarar för att Exploatören, eller något företag som Exploatören anlitar, inte på något sätt nyttjar denna mark utan skriftligt tillstånd från Staden.

Vid överträdelse skall Exploatören utge vite per skadat träd. För träd där stammens diameter > 10 cm mätt 1 m ovan mark är vitesbeloppet för ek 200 000 kronor, ädellöv och tall 150 000 kronor, övrig solitär 100 000 kronor, och träd i naturmark 50 000 kronor. För träd i naturmark där stammens diameter < 10 cm mätt 1 m ovan mark utgår vite om 25 000 kronor.

Vid annan skada ansvarar Exploatören för att reparera skadan, eller för att bekosta Stadens reparation av skadan. Om Exploatören nyttjar park- och naturmark samt gatuplanteringar intill Exploateringsområdet utan tillstånd skall Exploatören utge vite i enlighet med § 3.8 nedan.

Innan byggstart skall parterna gemensamt inspektera och dokumentera träd och annan vegetation som omfattas av denna punkt 3.5. Vid denna inspektion skall status och eventuella skyddsåtgärder för berörda träd och annan vegetation säkerställas.

3.6 Krav på tillgängliga anläggningar under utbyggnadstiden

Exploatören skall säkerställa tillgänglighet och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheter utanför Exploateringsområdet som behöver nyttja anläggningar som ligger inom Exploateringsområdet. Samråd med Staden skall ske.

3.7 Bygg- och informationsskyltar

Exploatören förbinder sig att utan kostnad för Staden med skyltar på plats kontinuerligt informera allmänheten om projektet och byggnadsarbetena och därvid ange Stadens medverkan i projektet. Text på byggskylden angående Stadens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Staden.

3.8 Byggetablering m.m.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Staden om vilka ytor, som behövs för byggetablering och under hur lång tid dessa behövs. Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören skall med ett stabilt två meter högt staket avgränsa Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Avgränsningen får anpassas till hur tillfart till omkringliggande fastigheter m.m. kan ordnas. Exploatören skall tillse att Exploatören, eller av Exploatören anlita entreprenör håller sig inom Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta. Om så ej sker och detta har påpekats av Staden skall vite utgå med 100 kronor per påbörjad vecka och kvadratmeter mark som Exploatören eller dess entreprenörer nyttjar utanför Exploateringsområdet och av Staden anvisad byggetableringsyta.

3.9 Program för miljöanpassat byggande

Exploatören har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på stadens webbsidor.

3.10 Dagvatten

I enlighet med Stadens dagvattenstrategi (KF 2002-10-07) förbinder sig Exploatören, genom val av byggnadsmaterial, att inte förorena dagvatten inom Exploateringsområdet med tungmetaller eller andra miljögifter, samt att omhänderta detta dagvatten inom Exploateringsområdet genom exempelvis infiltration i marken. Är det enligt Stadens eller den Staden sätter i sitt ställes bedömning inte möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvattnet, får detta efter fördröjning enligt Stockholm Vattens AB:s anvisningar, avledas från Exploateringsområdet.

3.11 Tillgänglighet i utemiljö

Exploatören förbinder sig att vid projektering och byggande inom Exploateringsområdet följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29). Exploatören har tagit del av detta program. Exploatören skall därvid utse en person som ansvarar för att programmet följs från projektering till färdigt bygge.

Exploatören skall skriftligen till Staden anmäla och motivera eventuella avvikelser från programmet. Avvikelserna skall godkännas av Staden.

3.12 Gestaltningsprogram

För att samordna och skapa gemensamma kvaliteter i den nya bebyggelsen och för att samordna utformningen av byggnaderna inom Exploateringsområdet med utformningen av allmän plats inom Exploateringsområdet har Staden, genom dess stadsbyggnadskontor, i samråd med Exploatören upprättat ett gestaltningsprogram.

Detta program ska utgöra ett för Exploatören och Staden gemensamt underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av bebyggelse inom Exploateringsområdet. Exploatören ska, vid projektering, upphandling och uppförande av bebyggelse och anläggningar på tomtmark liksom de allmänna anläggningarna inom Exploateringsområdet, följa detta program och ha kostnadsansvaret för dess genomförande.

3.13 Inrapportering av geotekniska utredningar

Exploatören skall fortlöpande sända in resultatet av alla geotekniska undersökningar, grundvattenmätningar och vattenanalyser som genomförs inom Exploateringsområdet till stadens geoarkiv.

3.14 Avfallshantering

Exploatören har tagit del av Stockholms stads riktlinjer ”Projektera och bygg för god avfallshantering”.

§ 4

ÖVRIGA VILLKOR

4.1 Upplåtelse av bostäder

Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

4.2 Kvartersmark som inte får spärras av

Det område inom Exploateringsområdet som markerats med snedstreck på bilagd karta, Bilaga 1, får inte spärras av med hinder i någon form. Området är primärt avsett för Exploateringsområdets behov. Anläggningar inom området anläggs, ägs och förvaltas av Exploatören på samma sätt som övrig kvartersmark. Allmänheten får passera området till fots eller med cykel. Staden har rätt att säkra denna rätt genom avtalsservitut eller annan åtgärd.

4.3 Säkerhet

Fastighets AB Telefonfabriken ansvarar för förpliktelserna enligt detta avtal i den mån de avser Telefonfabriken 1 och Tellaplan Fastigheter AB i den mån de avser Telefonfabriken 3.

Vasakronan AB (org.nr. 556061-4603) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Fastighets AB Telefonfabriken, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av bolagets fastighet inom Exploateringsområdet, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Fastighets AB Telefonfabriken, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal samt de avtal Staden och Fastighets AB Telefonfabriken, eller förvärvare enligt ovan, ingår som en följd av detta exploateringsavtal.

JM AB (org. nr. 556045-2103) åtar sig härmed gentemot Staden att solidariskt med Tellaplan Fastigheter AB, eller den eller de som senare kan komma att förvärva hela eller delar av bolagets fastighet inom Exploateringsområdet, ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger Tellaplan Fastigheter AB, eller förvärvare enligt ovan, enligt detta exploateringsavtal samt de avtal Staden och Tellaplan Fastigheter AB, eller förvärvare enligt ovan, ingår som en följd av detta exploateringsavtal.

4.4 Överlåtelse av exploateringsavtalet

Tellaplan Fastigheter AB förbinder sig vid överlåtelse av äganderätten till sin fastighet inom Exploateringsområdet vid vite av 40 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01 tillse att den nya ägaren eller de nya ägarna övertager bolagets samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse, genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse. Om Tellaplan Fastigheter AB:s fastighet inom Exploateringsområdet delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom fastigheten. Vid överlåtelse av sådan fastighet äger Tellaplan Fastigheter AB rätt att i nedanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange detta lägre vitesbelopp. Tellaplan Fastigheter AB skall samråda med Staden om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 40 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighets AB Telefonfabriken samt Tellaplan Fastigheter AB träffat exploateringsavtal rörande kv Telefonfabriken mm, daterat Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 40 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Tellaplan Fastigheter AB skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

De delar av vitesförpliktelserna som avser anläggningar på allmän plats, som utförs av Exploatören och överlämnas till Staden, ska upphöra att gälla när godkänd garantibesiktning genomförts för respektive anläggning. De delsummor av Tellaplan Fastigheter AB:s respektive vite som därvid upphör att gälla är följande:

Vitesbelopp för byggande av allmänna gator 30 miljoner kronor.

Vitesbelopp för genomförande av allmän park 5 miljoner kronor.

Fastighets AB Telefonfabriken förbinder sig vid överlåtelse av äganderätten till sin fastighet inom Exploateringsområdet eller inom Planområde 2 vid vite av 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01 tillse att den nya ägaren eller de nya ägarna övertager

bolagets samtliga förpliktelser enligt denna överenskommelse, genom att i avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse:

”Köparen förbinder sig vid ett vite av 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01, i av Stockholms stad påfordrade delar efterkomma mellan Stockholms stad och Fastighets AB Telefonfabriken samt Tellaplan Fastigheter AB träffat exploateringsavtal rörande kv Telefonfabriken mm, daterat Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje efterföljande ägare binds vid överenskommelsen, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intages i överlåtelsehandlingen. Sker ej detta ska köparen utge vite till Stockholms stad med 10 miljoner kronor i penningvärde 2009-06-01. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.”

Om Fastighets AB Telefonfabriken skall utge vite enligt denna paragraf skall vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma ersätta det.

4.5 Avtalets giltighet

Detta exploateringsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera parten om inte

dels stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan enligt § 1.2 senast 2010-01-01, genom beslut som senare vinner laga kraft,

dels exploateringsnämnden före 2010-01-01 godkänner förslag till exploateringsavtal rörande kv Telefonfabriken mm, genom beslut som senare vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om

att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om att anta detaljplan. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen och regeringen samt bli föremål för rättsprövning,

att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

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

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

För Exploatören
Fastighets AB Telefonfabriken

Tellaplan Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Till fullgörande av punkt 4.3 Säkerhet

Härmed åtar sig Vasakronan AB (org.nr. 556061-4603) och JM AB (org. nr. 556045-2103) att ansvara för rätta fullgörande av de förpliktelser som åligger bolagen enligt punkt 4.3 Säkerhet.

För Vasakronan AB (publ)

För JM AB (publ)

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

Bevittnas:

.....
()

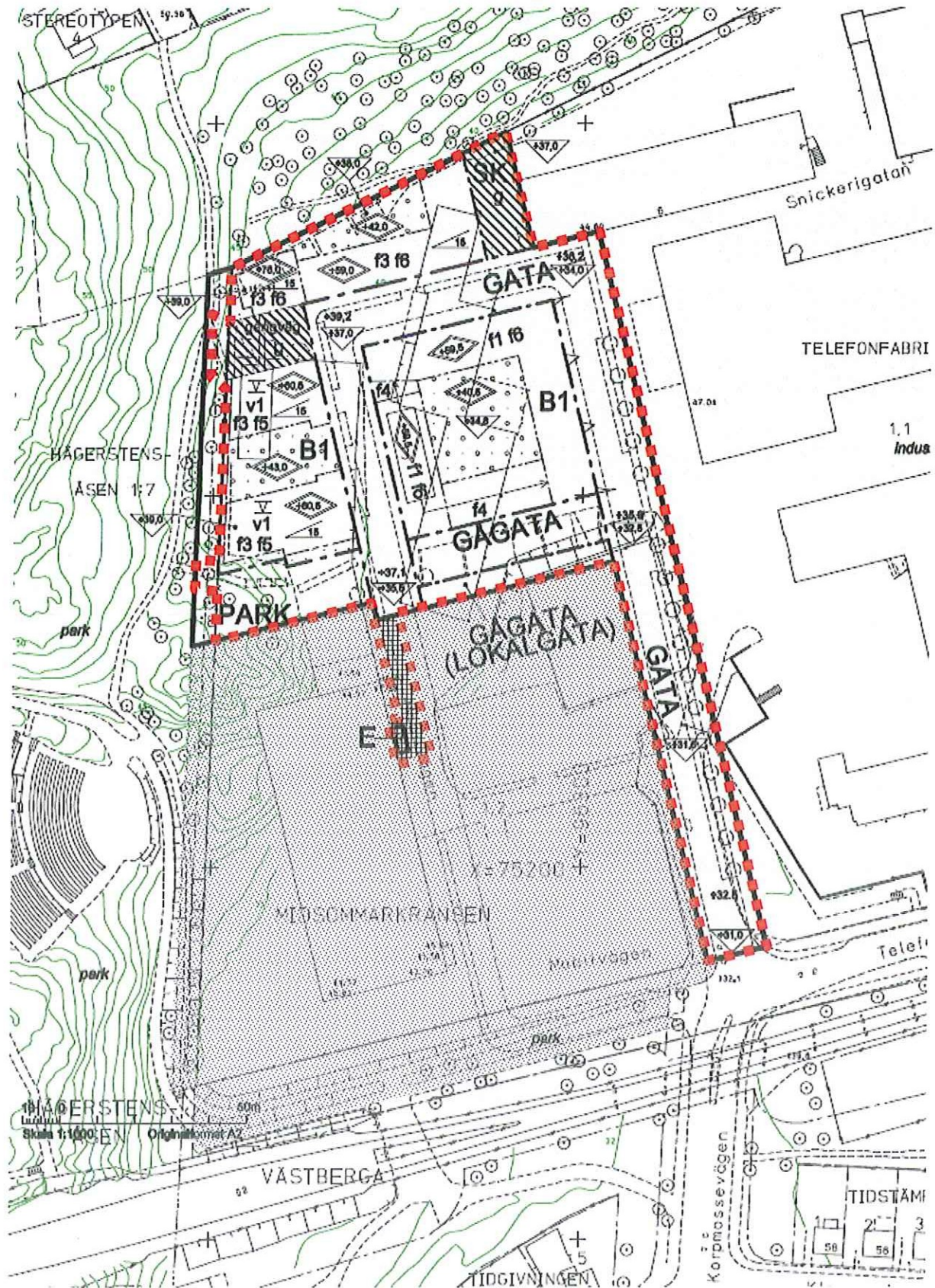
.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Detaljplanekarta med Exploateringsområdet och Planområde 2 markerade.
2. Program för grundvattenkontroll.



**Exploaterings-
området**

Planområde 2

**Kvartersmark som
inte får spärras av**

**Elnätstation
m.m.**



KONTROLLPROGRAM

Program för grundvattenkontroll vid Telefonplan inom Stockholms Stad

2008-07-02

Beställare: JM AB och AP Fastigheter AB
Telefonfabriken
Uppdragsnummer: 209444

Kontrollprogram

Karin Wenander, 08-566 412 69
Uppdragsnummer: 209444

2008-07-02

Innehåll

1	Allmänt.....	3
1.1	Uppdrag, syfte och omfattning.....	3
2	Installerade grundvatten- och miljörör.....	3
3	Befintliga förhållanden.....	3
3.1	Grundvattennivåer.....	3
3.2	Vattenanalyser.....	3
4	Kontroll- och åtgärdsprogram.....	4
4.1	Grundvattennivåer.....	4
4.2	Vattenprovtagning.....	4

Bilaga

- 1 Kontrollprogram för grundvattennivåer och provtagning
- 2 Diagram över utförda grundvattenobservationer (3 sidor A3L)

Ritningar

G12-01-014 Plan och sektion Skala 1:100/1:1000 (A1)

Kontrollprogram

Karin Wenander, 08-566 412 69
Uppdragsnummer: 209444

2008-07-02

1 Allmänt

1.1 Uppdrag, syfte och omfattning

Tyréns AB har på uppdrag av JM AB och AP Fastigheter AB i samarbete med Exploateringskontoret i Stockholms Stad utarbetat följande program för grundvattenkontroll inför byggnation inom kvarteret Telefonfabriken vid Telefonplan inom Stockholms Stad.

De geotekniska förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är dåliga inom Telefonfabriken vilket medför att tillrinningen till det undre grundvattenmagasinet kan komma att minska något jämfört med vad som sker idag.

Syftet med kontrollprogrammet är att tillse att grundvattensituationen inom området inte förändras under och efter planerad exploatering inom Telefonfabriken. Sänkning av grundvattennivåerna kan orsaka framtida sättningar i närliggande lerområden samt kan flödesförhållandena förändras och påverka föroreningsituation i och utanför kvarteret. I kontrollprogrammet anges var, när och vilka grundvattenkontroller som skall utföras. Vidare anges i ett åtgärdsprogram vilka krav som ställs om otillåtet låga vattennivåer uppstår och vilka möjligheter som finns att rätta till detta så att en skadlig grundvattenpåverkan inte inträffar under byggnadstiden eller i framtiden.

2 Installerade grundvatten- och miljörör

Inom sydvästra delen av kvarteret Telefonfabriken finns tre funktionstestade grundvattenrör och två miljörör i vilka grundvattennivåer kan lodas. Ytterligare två miljörör finns men med filternivån i fyllningsjorden för provtagning av övre grundvatten. Inom villaområdet söder om Telefonvägen finns fyra befintliga funktionstestade grundvattenrör för kontroll av den undre grundvattenytan. Placering och utformning av samtliga rör framgår av bifogad plan- och sektionsritning. Vid byggnation i läget för befintligt rör skall ersättningsrör installeras i närliggande läge där likartade förhållanden råder. Placering skall avgöras i samråd med geotekniker.

3 Befintliga förhållanden

3.1 Grundvattennivåer

Tidigare utförda observationer i de aktuella grundvattenrören redovisas i protokoll- och i diagramform under bilaga 1 och 2. I lerområden som detta varierar den undre grundvattenytans trycknivå normalt $\pm 0,5$ m omkring en medelvattennivå. Leran bedöms vara konsoliderad för den normala lågvattennivån som här sätts som lägsta tillåtna nivå. Dessa lägsta tillåtna nivåer anges i bilaga 1.

Den övre grundvattenytan varierar normalt mindre än den undre men att ange någon lägsta tillåtna nivå är olämpligt då det kan vara normalt att vattnet ibland försvinner ovan leran. Kontrollintensitet under olika skeden anges under stycket "Kontroll- och åtgärdsprogram".

3.2 Vattenanalyser

Inom Telefonfabrikens område förekommer föroreningar från Ericssons tidigare verksamhet. Provtagningar och analyser har utförts i olika omgångar tidigare. För sammanställning och utvärdering av resultaten ansvarar Mikael Eriksson på Structor. Resultaten redovisas inte i detta kontrollprogram.

Grundläggningsarbetet för den planerade byggnationen tillåts inte medföra spridning av miljöfarliga ämnen. För kontroll av att detta uppfylls skall vattenprovtagning utföras i samband

Kontrollprogram

Karin Wenander, 08-566 412 69
Uppdragsnummer: 209444

2008-07-02

med nivåkontrollen vid några tillfällen för analyser både under och efter byggskedet. Kontrollintensitet under olika skeden anges under stycket "Kontroll- och åtgärdsprogram"

4 Kontroll- och åtgärdsprogram

4.1 Grundvattennivåer

Under tiden byggnationen pågår skall samtliga tio rör kontrolleras en gång per månad. Därefter skall grundvattennivåerna kontrolleras varannan månad under ett års tid och var tredje månad upp till det att fem år har förflutit sedan området färdigställdes. Denna kontrollintensitet gäller under förutsättning att någon onormal grundvattenpåverkan inte inträffar.

Om vattenytan sjunker under lägsta tillåtna nivå i något rör skall funktionskontroll och ny mätning utföras omgående. AP Fastigheter och Structor skall kontaktas om vattennivån förblir otillåtet låg och kontrollen förtätas. Geotekniker avgör med ledning av grundvattensituationen i hela Stockholmsområdet om orsakssamband med byggnationen inom kvarteret Telefonfabriken kan finnas. Om så bedöms vara fallet och om påverkan på sikt är skadlig skall åtgärder vidtas för att återställa naturliga vattennivåer. Beroende av de geotekniska förutsättningarna kan detta åstadkommas med en infiltrationsanläggning som utgörs av ett stålrör som borras ner i friktionen under leran eller i en sprickzon i berget. Röret perforeras längst ner för att med tryck möjliggöra infiltration av ledningsvatten.

4.2 Vattenprovtagning

Under tiden byggnationen pågår inom området skall vattenprovtagning utföras i rören M1, M2, M3, M4 och GW93B-1 två gånger per år under första året och därefter en gång per år. Proverna skall efter varje provtagningstillfälle skickas till ALS Global (fd Analytica) som genomfört tidigare kemiska analyser på grundvatten. Mikael Eriksson (Structor) meddelar vilka analyser som skall genomföras. Preliminärt gäller analyserna klorerade kolväten (trikloreten med nedbrytningsprodukter inklusive vinylklorid), vilka har detekterats tidigare i området. Provtagningen skall utföras med minimal luftning av kunnig miljöprovtagare. Provtagingskärl godkända av ALS Global skall användas.

Efter utbyggnadstiden skall vattenprovtagning och analys av vatten utföras en gång per år upp till det att fem år har förflutit sedan området färdigställdes. Denna kontrollintensitet gäller under förutsättning att någon negativ grundvattenpåverkan inte inträffar.

Det planerade grundläggningsarbetet och den planerade byggnationen får inte medföra sådana förändringar i grundvattensituationen att miljöfarliga ämnen sprids i ökad omfattning. Om utvärderingen av utförda analyser tyder på att så är fallet skall AP Fastigheter kontaktas omgående. Miljötekniker och geotekniker avgör med ledning av utförda arbeten hur den ökade spridningen kan ha inträffat samt föreslår vilka åtgärder som skall utföras för att begränsa de skadliga konsekvenserna. Detta program har upprättats i samråd med Mikael Eriksson på Structor.

Tyréns AB
Geoteknik Öst



Karin Wenander

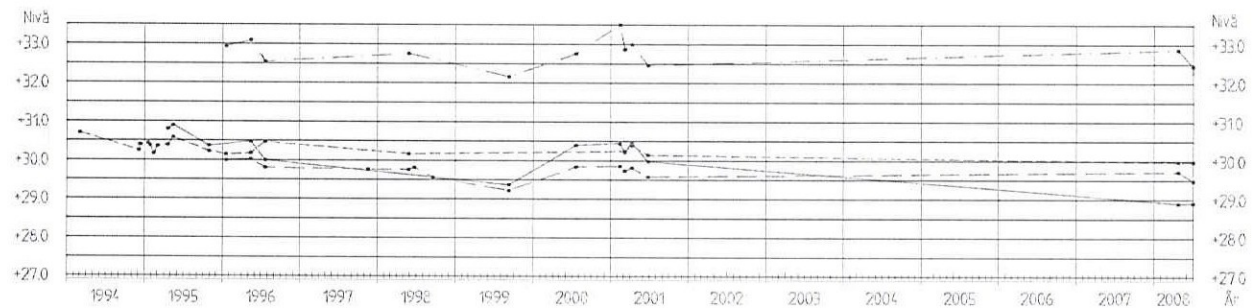
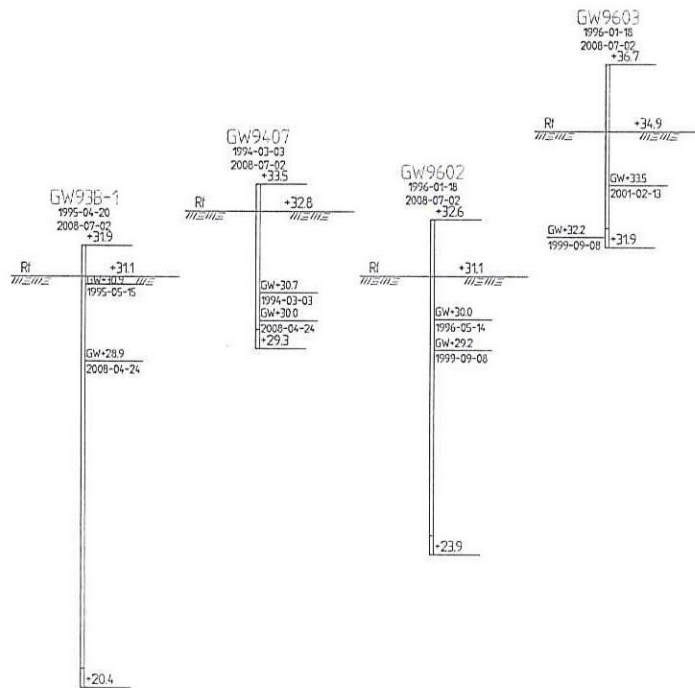


Christer Jönsson

Kontrollprogram för grundvattennivåer och provtagning vid Telefonplan

ID nr	Grundvatten- magasin	Rörtyp	Anm.	Lägsta tillåtna grundvattennivå
Telefonfabriken				
gw-1	undre	1" stål rf		31,0
gw-2	undre	1" stål rf		31,0
gw-5	undre	1" stål rf		31,8
gw-M1	ytvatten	PEH Ø50	vattenprovtagning ¹⁾	
gw-M2	undre	PEH Ø50	vattenprovtagning ¹⁾	31,0
gw-M3	ytvatten	PEH Ø50	vattenprovtagning ¹⁾	
gw-M4	undre	PEH Ø50	vattenprovtagning ¹⁾	31,0
Söder om Telefonv				
gw93B-1	undre	1" stål rf	vattenprovtagning ¹⁾	28,9
gw9602	undre	1" stål rf		29,2
gw9603	undre	1" stål rf		32,2
gw9407	undre	1" stål rf		29,9

1) Provtagning utförs med minimal luftning av kunnig miljöprovtagare. Proverna skickas till ALS Global (fd Analytica) med hänvisning till Mikael Eriksson (Structor) som meddelar vilka analyser som skall genomföras. Godkända provtagningskärl skall användas.



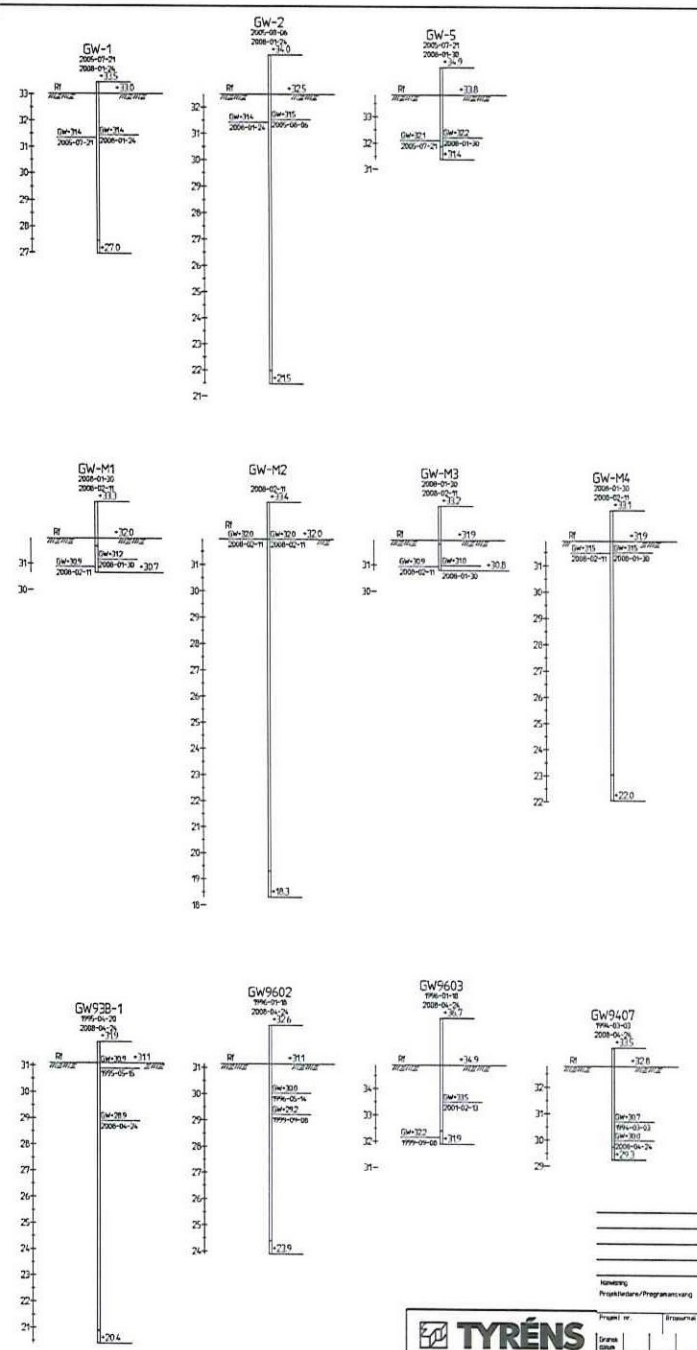
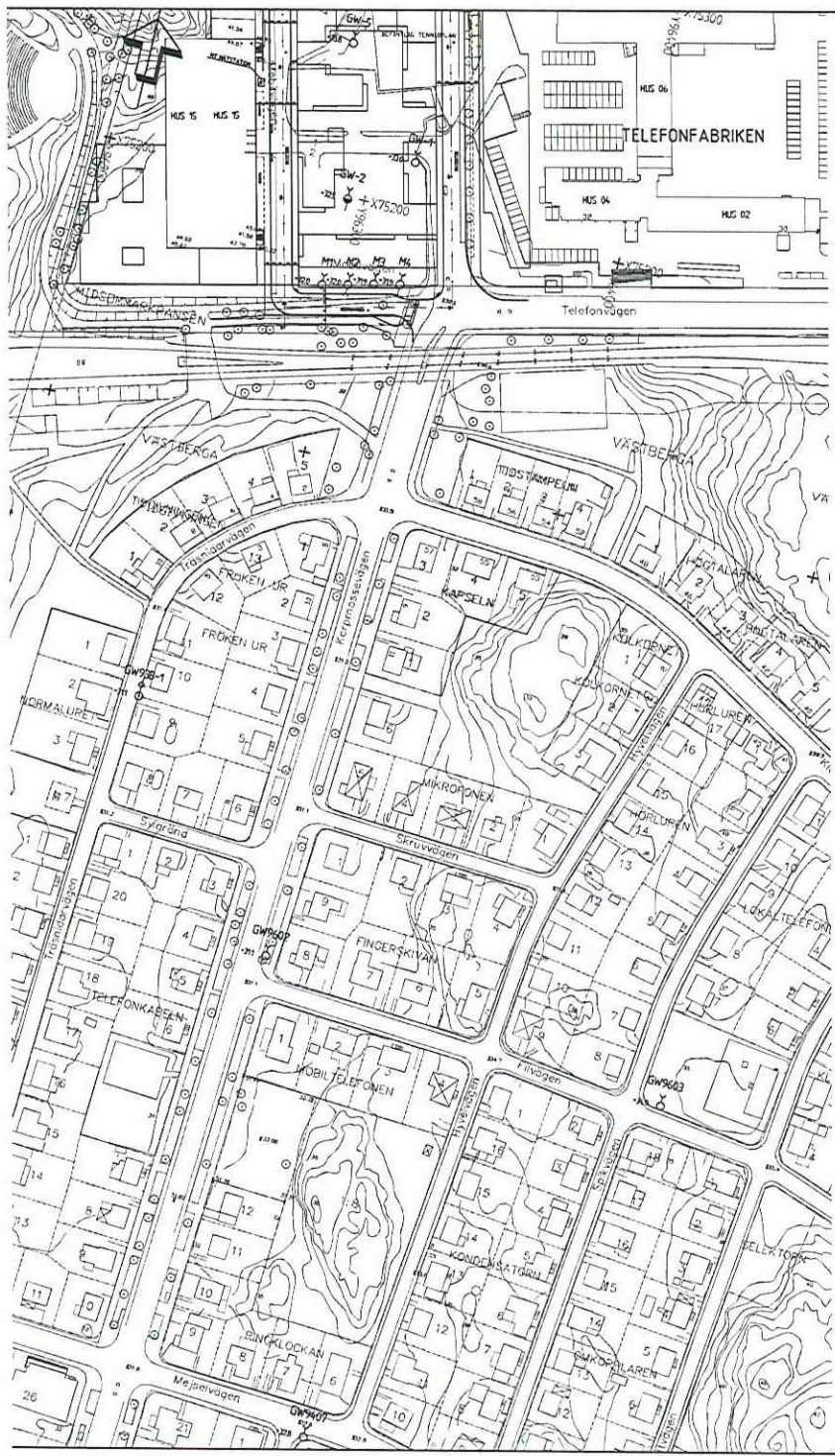
BETECKNINGAR

Linjestil	Namn	Klupp	Minvärde	Maxvärde	Medelvärde
—	GW936-1	Rf	28.900	30.900	30.096
- - -	GW9407	Rf	29.980	30.700	30.300
- · - · -	GW9602	Rf	29.220	30.030	29.734
· · · · ·	GW9603	Rf	32.160	33.500	32.702

FÖRKLARINGAR

○	Torr	1	Flödar
○	Erhål	0	Avslutad
○	Funktionskontroll ok	03	Funktionskontroll ej ok
■	Hinder	04	Spelat
■	Fruset		

		KONTROLLPROGRAM		BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIDN	BATU
		KV TELEFONFABRIKEN						
HANDLEGGARE K WENANDER		RITAD AV K WENANDER		GRUNDVATTEN- OCH MILJÖRÖR		SKALA 1:K		
				209444		RITNINGNUMMER BILAGA 21		

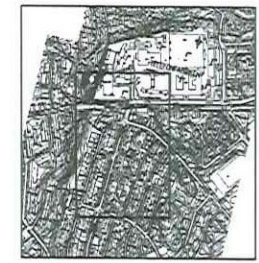


FÖRKLARINGAR

HYDROLOGISKA BESTÄMMNINGAR
 Ø GRUNDVATTENYTA II T EX GW-RØR)

HÄNVISNINGAR
 FÖR YTTRE LÄRE FÖRKLARING AV DE GEGNENSKA
 BETEDNINGARNA, SE SSG:s BETEDNINGSSYSTEM
 PÅ HEMSIDAN WWW.SSG.NET

KOORDINATSYSTEM
 PLANSYSTEM S174
 HÖJDSYSTEM RH00



ORIENTERINGSPLAN
1:10 000

TYRÉNS 75 ÅRS STÅHELM 1829 TREDI FÄRNES SÄKRE N.		EXPLOATERINGS KONTORET TELEFONPLAN TELEFONFABRIKEN KONTROLLPROGRAM FÖR GRUNDVATTEN OCH MILJÖPROVTAQNING PLAN OCH SEKTION G12-01-014	
PROJEKTLEDARE SPRIDNING AV ZORALLA DATUM 2008-07-02	RÅDGIVARE AV KEMINOMÅDER E. WENNERBERG C.J.	ÖVERVAKARE G. HANSSON C.J.	Skala 1:100 1:1000 Sida 1 av 1

POSTAD 2008-07-02 15:11 URBAN-GRUNDTÄTTNINGEN/GRUNDTÄTTNINGEN