

R 3183.2008
H 6268.2008

KFKS 2008/624-050
Projekt 9145 (2)

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR SICKLAÖN 83:22 m.fl.

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Sickla Industrifastigheter KB (org.nr. 916616-1720), adress Box 4808, 116 93 Stockholm nedan kallad exploitören, träffas följande exploateringsavtal, nedan kallat Exploateringsavtalet, avseende genomförande av detaljplan för fastigheten Sicklaön 83:22 m.fl, Sickla köpkvarter och del av Sickla industriområde, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser fortsatt utveckling av Sickla köpkvarter. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Sicklaön 83:22 m.fl, Sickla köpkvarter och del av Sickla industriområde, i Nacka kommun, upprättad i maj 2007.

Till avtalet hör följande handlingar:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna bilägges ej avtalet).

Bilaga 2 Marköverlåtelse

Bilaga 3 Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 4 Produktionsförutsättningar för Exploatör

Bilaga 5 Gestaltningprogram.

Bilaga 6 Servitutsavtal avseende gångbro.

Bilaga 7 Skyddsåtgärder på grund av markföroreningar samt principer kontrollprogram grund- och dagvatten

Bilaga 8 Utförande av skärmbassäng

Bilaga 9 Avtal med Vägverket

Bilaga 10 Avtal med SL

§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna förutsätter

Att Nacka kommunfullmäktige före den 31 januari 2008 beslutar ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft

Att Nacka kommunfullmäktige före den 31 januari 2008 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet.

§ 3A TIDIGARE EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen och LjungbergGruppen AB (org.nr. 556175-7047) ingick 2000-08-07 ett exploateringsavtal inom projekt 9181, nedan kallat "avtal 00-08-07", avseende östra delen av fastigheten Sicklaön 83:22. Överenskommelserna i avtal 00-08-07 upphör att gälla när villkoren i §3 i Exploateringsavtalet är uppfyllda, med undantag för fastighetsbildningsåtgärderna. När även fastighetsbildning enligt avtal 00-08-07 är genomförd förklaras hela avtal 00-08-07 avslutat.

Denna paragraf påtecknas särskilt av LjungbergGruppen AB

För LjungbergGruppen AB

Nacka..... den 21/11 2007

Aden.....

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Förutom de marköverlåtelser som är avtalade i "avtal 00-08-07" är parterna överens om följande marköverlåtelser.

Kommunen överlåter till exploitören de delar av fastigheten Sicklaön 40:12 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark. Områdena utgör ca 250 m² och är markerade med röd färg samt med nummer 1 och 10 på bifogad karta, bilaga 2.

Exploitören överlåter till kommunen den del av fastigheten Sicklaön 83:22 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra gata. Området utgör ca 1100 m² och är markerat med gul färg samt med nummer 3, 6 och 8b på bifogad karta, bilaga 2.

Netto överförs ca 750 m² till kommunen. Någon ersättning för marken utgår inte.

Överlåtelserna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

§ 5 TILLTRÄDE

Exploatören tillträder sina enligt § 4, förvärvade områden då båda villkoren enligt § 3 är uppfyllda.

§ 6 FASTIGHETSILDNING

Exploatören eller kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 respektive för servitutsupplåtelse enligt § 7. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader utom för bildande av ledningsrätter enligt §8.

§ 7 SERVITUT

Exploatören upplåter servitut avseende gångbro från Alphyddan till Sickla köp kvarter enligt bilaga 6.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut.

§ 8 LEDNINGSRÄTT

Exploatören är införstådd med att kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för att underhålla, förnya och för all framtid bibehålla befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar med tillbehör inom fastigheten Sicklaön 83:22 samt för befintlig och eventuellt tillkommande dagvattenledning i fastigheten Sicklaön 117:17. Exploatören kommer att tillstyrka sådana ansökningar gjorda av kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området skall bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen skall vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats skall kommunen återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen skall vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera och samråda med ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Kommunen skall snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Exploatören får inte inom det upplåtta området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrättsområdet skall ej betalas.

Tid för utförande

Från ledningsrättsbeslutet skall ledningarna vara utförda senast efter 2 år.

§ 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Allmänt

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning (Bilaga 3).

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande PM – produktionsförutsättningar för Exploator (Bilaga 4).

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar skall gällande krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter gälla tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

Anläggningar som omfattas av Exploatörens åtagande skall ansluta till befintliga anläggningar. Krävs ändringar utanför Entreprenadområdet ingår det i exploatörens åtagande.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker exploatören om detta.

De anläggningar som skall utföras finns beskrivna i omfattnings- och utförandebeskrivning bilaga 3.

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller för projektering och genomförande av allmänna anläggningar enligt denna paragraf och för bilagorna 3 och 4 ABT 94 i tillämpliga delar.

Ersättning för administration

Exploatören ersätter kommunen för kommunens kostnader som orsakas av de arbeten som Exploatören projekterar, utför och bekostar enligt denna paragraf.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande PBL-taxa. Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens administrativa arbete. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg.

Ersättningen betalas efter fakturering från kommunen.

Ersättningen maximeras till trehundrafemtiotusen kronor (350 000 kr).

§9A ANSLUTNING MOT VÄRMDÖVÄGEN

Exploatören ska ge bidrag till förbättrad förbindelse från området söder om Saltsjöbanan till Värmdövägen vid Nacka station eller annan standardhöjande åtgärd. Bidraget utgör den faktiska kostnaden för åtgärden, dock högst 2 miljoner kronor i penningvärdet för april 2000. Beloppet uppräknas med konsumentprisindex. Detta åtagande gäller för exploatören längst till och med utgången av år 2010. Denna paragraf är oavslutad del av det tidigare exploateringsavtalet (avtal 00-08-07).

§10 AVTAL OM GÅNGBRO ÖVER SALTSÖBANAN

Nacka kommun och SL har ingått ett avtal (Broavtalet) om gångbro över Saltsjöbanan enligt bilaga 10. Fram till dess bron har övertagits av kommunen svarar exploatören för samtliga de åtgärder och det kostnadsansvar som enligt Broavtalet åligger kommunen.

§11 ÅTGÄRDER OCH FINANSIERING AV VÄGOMBYGGNADER

Mellan kommunen och Vägverket har träffats ett avtal (se bilaga 9 , "Vst-avtalet") beträffande planerade vägombyggnader i området. Avtalet reglerar vägombyggnader som ej omfattas av § 9 ovan eller andra villkor i detta avtal. Av utredningar som nämns i avtalet och som kortfattat sammanfattas i avtalets § 2 framgår omfattningen av dessa ombyggnader. I avtalet läggs hela finansieringsansvaret på kommunen.

Kommunen och exploatören har därför träffat överenskommelse om att exploatören skall bidra till finansieringen på följande sätt vad gäller de olika ombyggnaderna.

- a) Utfart från nya Gallerian II till Sickla industriväg.
Exploatören utför och finansierar 100 %
- b) Ombyggnad av cirkulationsplats Atlas till signalreglerad korsning.
Inklusive de nödvändiga försvarsarbeten för kommande ombyggnader av anslutningsvägar som måste utföras nu för att få en fungerande korsning till dess dessa ombyggnader utförs.
Kommunen utför och exploatören och kommunen delar finansieringsansvaret 50 /50
- c) Ombyggnad av GC väg och grönremsa längs Järlaleden på sträckan Atlas – Gille.
Inklusive de nödvändiga försvarsarbeten för kommande breddökning av Järlaleden som måste utföras nu för att få en fungerande GC väg till dess breddökningen genomförs.
Exploatören utför och exploatören och kommunen delar finansieringsansvaret 50 /50

d) Övriga ombyggnader .

Kommunen utför finansierar till 100% med undantag enligt nedan för eventuellt planskilt övergångsställe

I ombyggnader med delat finansieringsansvar skall utförare vid projektstart upprätta budget för arbetena. I budget skall alla kostnader för projektet ingå såsom utredning, förstudie, ev arbetsplan, projektering, myndighetsavgifter, besiktning, provning, sanering, tillfälliga trafikordningar, ledningsflyttningar, garantikostnader, anläggningskostnader, moms mm. Medfinansierar skall granska och godkänna budget med syftet att parterna så långt möjligt skall vara överens om kostnadsposter och storleksordningar. Utföraren skall minst varannan månad för medfinansieraren redovisa avstämning av budget med verifierade nedlagda kostnader och ny prognos för slutkostnaden. Utföraren svarar för upphandling av konsulter och entreprenörer i samråd med medfinansieraren och skall innan kontrakt tecknas få godkännande från medfinansieraren.. Utföraren fakturerar efter godkännande från medfinansieraren 50 % av nedlagda kostnader inkl moms i samband med varje budgetavstämning. Fakturor skall betalas 30 dgr netto. Den del av utförarens arbete som utförs av egen personal skall debiteras med marknadsmässiga timkostnader.

Exploatören skall ej finansiera någon del av driftskostnaderna av anläggningarna.

Standard på ombyggnadsarbetena skall vara i klass med befintligt med de ändringar som krävs för att uppfylla gällande regler och normer. Parterna är ense om att i den mån part kräver standard därutöver skall parten ensam finansiera merkostnaden. Parterna skall gemensamt motverka sådana eventuella överkrav från tredje part t ex Vägverket.

I Vst-avtalet § 2 pkt 5 nämns ett framtida planskilt övergångsställe mellan Atlas o Gille. Exploatören och kommunen är för närvarande till skillnad mot Vägverket tveksamma till ett behov av denna korsning. Om korsningen ändå i framtiden skall byggas ut enligt bestämmelserna i Vst- avtalet skall exploatören bidra till kostnaden för denna korsning med ett belopp på två miljoner kronor (2000 000 kr) exkl moms i penningvärdet för december 2007.

I samband med att exploatören ikläder sig ett finansieringsansvar enligt denna paragraf ska Atrium LjungbergGruppen befrias från bidrag till gemensamma anläggningar i samband med en ny detaljplaneläggning och en framtida exploatering av byggrätter på sina fastigheter öster om Planiavägen (Sicklaön 115:1 och 117:17) och vid Gillevägen (Sicklaön 265:5).

Om Vägverket enligt Vst- avtalet kommer att bidra med någon del av finansieringen till ombyggnaderna skall detta bidrag gottskrivas det projekt som bidraget avser, och om det är fråga om ett projekt med delat finansieringsansvar, på så sätt komma båda parter till godo i proportion till parternas andel av finansieringen. Detta gäller även ombyggnad för ett eventuellt planskilt övergångsställe enligt ovan.

Beträffande tider och villkor i övrigt gäller vad som stipuleras i Vst-avtalet

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Anläggningar på kvartersmark skall följa gestaltningsprogrammen bilagor 5A och 5B. Bilaga 5A utgör gestaltningsprogram hörande till detaljplan från år 2000 och bilaga 5B utgör en utveckling och komplettering av programmet.

Vid utformning av den yttre miljön skall exploatören samråda med kommunens sakkunnige i brottsförebyggande frågor.

Ingen skadlig föroreningsspridning får ske från området i framtiden. För att möjliggöra övervakningen skall grundvattenrör finnas och bevaras. Bevakningen av detta skall ske enligt ett kontrollprogram. Principerna för ett sådant anges i bilaga 7 (vilken motsvarar bilaga 5 i "avtal 00-08-07").

Allt dagvatten inom fastigheten skall omhändertas och ledas till reningsanläggning samt genomgå erforderlig rening innan det släpps ut i kommunala ledningar. Principer för skötselansvisningar för reningsanläggningen samt kontrollprogram för övervakning av utsläpp från dagvattnet anges i bilaga 7.

Kommunen kommer att anlägga en reningsanläggning i form av en skärmbassäng i Kyrkviken för att ta om hand förorenat dagvatten från bland annat Sicklaön 83:22. När anläggningen är satt i drift ska de särskilda kraven för rening av dagvatten i bilaga 7 upphöra. Övriga krav inklusive krav på kontroll, rening och hantering av lakvatten från förorenad mark kvarstår dock men kan anpassas beroende på den nya reningsanläggningens funktion.

§ 13 RENINGSANLÄGGNING I KYRKVIKEN

Kommunen projekterar, utför och bekostar reningsanläggning i form av skärmbassäng i huvudsak enligt bilaga 8 för att rena dagvatten från östra delen av Sicklaön 83:22 med omgivning. Förutsättning för att anläggningen blir utförd är att erforderliga tillstånd erhålls.

Exploatören lämnar ett bidrag till anläggningen på tvåmiljoner kronor (2 000 000 kr) Dock maximerat vad det totalt kostar kommunen att producera anläggningen. Kommunen översänder faktura på hela beloppet efter det att anläggningen är utförd.

§ 14 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

Om exploatören under detaljplanens genomförandetid skadar träd eller vegetation inom de men n markerade områdena i bilaga 1 har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 100 000 kr (etthundratusen kronor) för eken söder om luftverkstaden för övriga träd 60 000 kr (sextiotusen kronor) per träd och 6000 kr/m² (sextusen kronor per kvadratmeter) skadad vegetationsyta i det penningvärde som gäller vid avtalets tecknande.

§ 15 UTBYGGNADSORDNING

Bebyggelse och anläggningar byggs enligt den ordning som är uppställd i bilaga 3.

§ 16 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Exploatören skall till kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 17 GATUKOSTNADER OCH BIDRAG TILL GEMSAMMA ANLÄGGNINGAR

Har exploatören till alla delar fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, skall ägare till fastigheterna Sicklaön 83:22 anses ha erlagt på fastigheten belöpande ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar. Vad sålunda angivits gäller dock inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och/eller annan allmän plats med därtill hörande anordningar, som framdeles kan komma att krävas på grund av ny detaljplan som väsentligt avviker från bilaga 1.

§ 18 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 19 SÄKERHET

För fullgörandet av exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall exploatören ställa säkerhet i form som kommunen godkänner. Säkerheten skall uppgå till fjortonmiljoner kronor (14 000 000 kr) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete, tio procent av säkerheten skall dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 9. Säkerheten skall överlämnas till kommunen i samband med exploatörens undertecknande av detta avtal.

§ 20 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark skicka in detaljmätning, relationshandlingar och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer, bl.a. byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, va, el- eller andra kabelledningar m.m.

Mätningar skall göras geodetiskt/GPS och levereras digitalt på CD-skiva i Nacka kommuns koordinatsystem: ST74 -100 000 i y-led (Öst-Västlig riktning). Formatet ska vara dxf, dwg eller shape.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på exploatörens bekostnad.

§21 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

§ 22 TVIST

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

§ 23 KONTAKTORGAN

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställt exploateringsområde.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Stadsbyggnad, Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 25 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

För fastighet eller del av fastighet som överläts är exploatören fortfarande bunden av åtagandena i detta avtal.

Exploatören förbinder sig att överföra samtliga befintliga avtalsservitut samt de avtalsservitut som ingår i samband med detta avtal på ny ägare av överlåten mark.


§ 26 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET


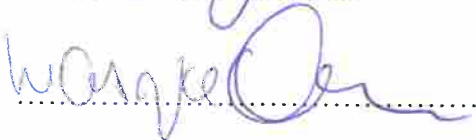
Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.


Detta avtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett lämnas till lantmäterimyndigheten.

Nacka den 2008-12-09
För Nacka kommun


..... den
För Sickla Industrifastigheter KB


.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

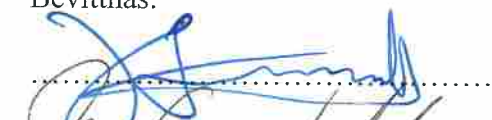


.....
Anders Nylander

.....

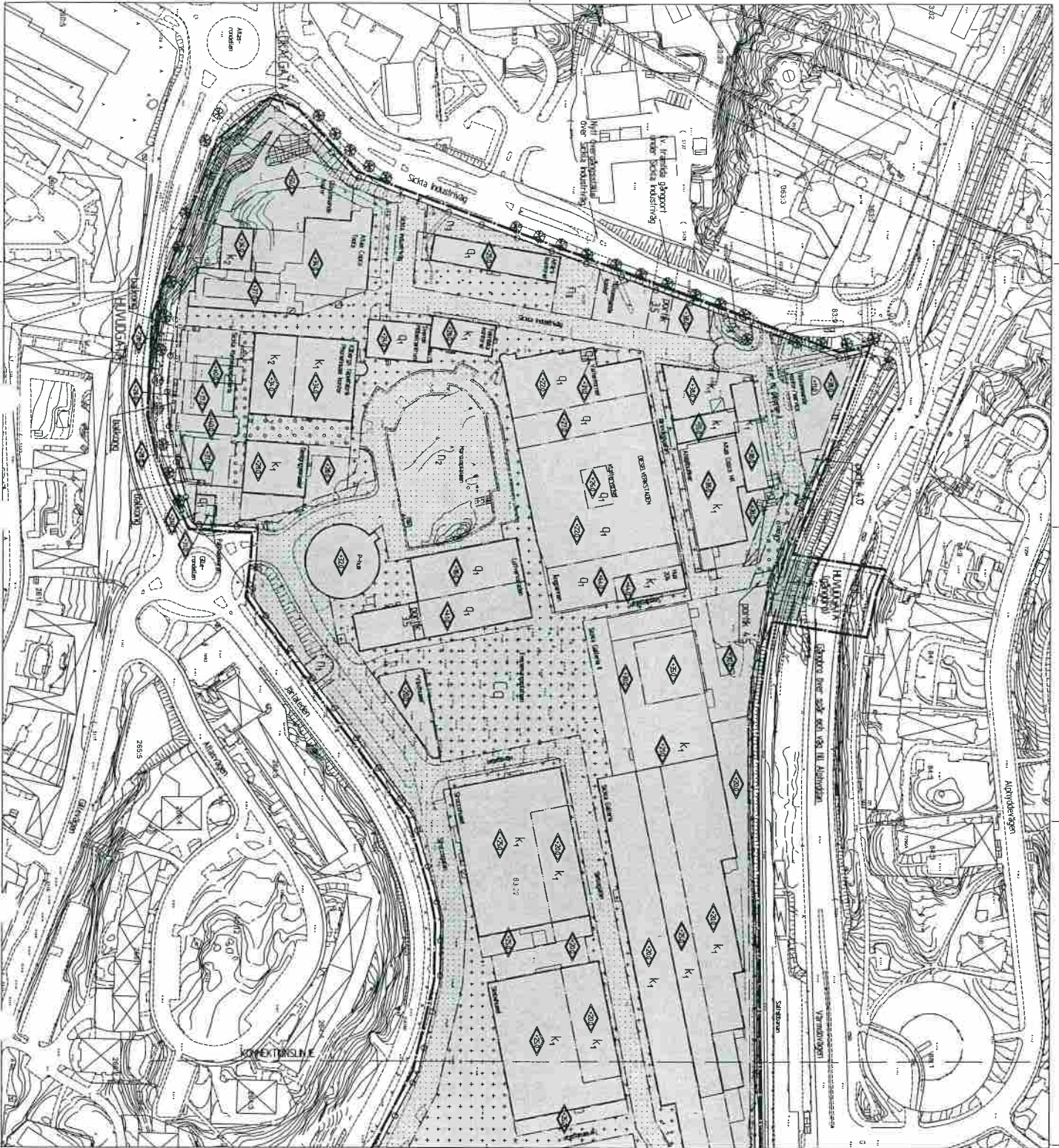

.....
Pia Ström-Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas:


.....
Gunilla Bertilind Larsson
.....

Bevittnas:


.....

.....



PLANBESTÄMMELSER

Figur utgår från orten och innehållande luteckningar. Om luteckning saknas gäller bestämmelsen som den försvarets. Endast någon ändring och tillägg är tillåten.

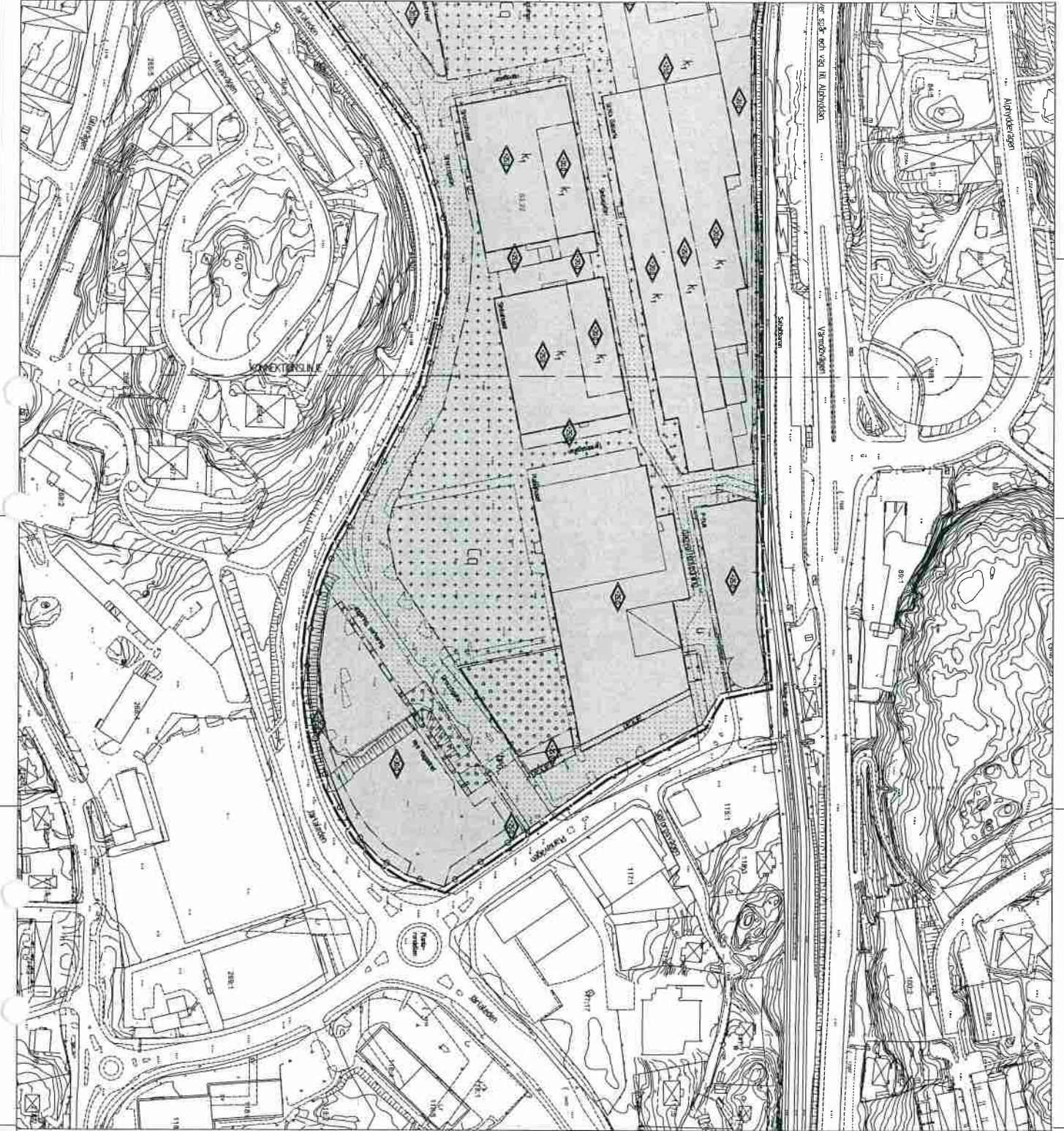
- Grönare: Ute rad 3 m utöver fastarens gräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs
Anordningsgräs

Grönska: Grönska är beteckning för en till höjd av minst 15 cm och...
K1: K1 är beteckning för ett område som skall användas till bostäder...
K2: K2 är beteckning för ett område som skall användas till bostäder...

BEGRÄNSNING AV MÅNENS BEVÄSNING: Månen är beteckning för ett område som skall användas till bostäder...
GEMENSAMMA BESTÄMMELSER: Dessa bestämmelser gäller för de områden som är avsedda för gemensamt bruk...

UTSTÄLLNINGSHANDLING: Detta dokument innehåller de bestämmelser som gäller för utställningen...
DEL 1: Detta dokument består av tre delar...

Table with 4 columns: Name, Address, Phone, Email. Contains contact information for Sicklaön 83:22.



PLANBESTÄMMELSER

Färdiga gator från ortplan med nedströms beläggning. De utvisade siktas gator bestämningen från Väst samt från: Östsidan angiven utmärkning och utmärkning för bilplan.

GRÄNSER TEGNINGAR

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

AVVÄRNINGS AV ALLMÄN PLATS

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

AVVÄRNINGS AV KVALITETSOMRÅDE

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

UTFÖRHANDLING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

GENÖMRÅDELLA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

LUSTSTRÅTIDNING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

GENÖMRÅDELLA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

LUSTSTRÅTIDNING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

GENÖMRÅDELLA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

LUSTSTRÅTIDNING

- Ute med 3 m utöver planerad gräns
- Användningsgräns
- Egendomsgräns

Medal Lantmäts	Tord Rans	Projektor 945
Planer	Planer	



Handwritten signature and date: 2007

BILAGA 2

Exploateringsavtal för Sicklaön 83:22

22 okt 2007, H&H/CH

5. SICKLA BRÖ
515 m2 som tillförs spårområdet genom ev. kommande detalplanen N2 inom projekt Danvikstösen

4b. GÅNGBRÖ TILL ALPHYDDAN
Område inom vilket avtal reglerar byggnadet och förvaltning av planerad gångbro

4a. SICKLA GALLERIA II
224,5 m2 som tillförs fastigheten från spårområdet genom aktuell detalplan

6. SICKLA INDUSTRIVÄG
515 m2 som tillförs vägområdet genom aktuell detalplan för att möjliggöra två körfält in mot Allasrondellen

7. OMRÅDE VID ATLASRONDellen
874 m2 som tillförs fastigheten genom detalplan 337

8a. JÄRLALEDEN
389,5 m2 som tillförs vägområdet genom detalplan dp337

8b. JÄRLALEDEN
1012 m2 som tillförs vägområdet genom aktuell detalplan

9. GILLERONDELLEN
605 m2 som tillförs vägområdet genom detalplanen för handelsområdet och som bekräffas i aktuellt planförslag

10. SIROCCOGATAN
37,5 m2 som tillförs fastigheten genom den senaste planändringen för att Siroccogatan som helhet ska ligga på fastigheten

3. GC EFTER PLANAVÄGEN
63 m2 som tillförs vägområdet genom aktuell detalplan. Justering i förtärande till detalplanen för handelsområdet som bekräftar utbyggd GC-bana.
Ytan ingår i summan 2226 m2 under punkt 2.

2. PLANAVÄGEN
2226 m2 som tillförs vägområdet genom detalplanen för handelsområdet och som bekräffas i aktuellt planförslag

1. MAGASINET
175 m2 som tillförs fastigheten genom aktuell detalplan för att reglera Magasinet byggnad så att grundsluta och avvattningshamnar på fastigheten. Bygget genomfört efter länmälnariets accepterade tolkning av gällande plan.

TECKENFÖRKLARING:

- ursprunglig fastighetsgräns
- fastighetsgräns enligt DP 238 för handelsområdet
- fastighetsgräns enligt aktuellt detalplaneförslag



Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar

1. Allmänna anvisningar.....	sid 1
2. Gator.....	sid 1
3. Gång- och cykelbanor.....	sid 2
4. Belysning.....	sid 3
5. Parkanläggningar.....	sid 4
6. Vatten- och avloppsanläggningar.....	sid 4

1. Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartermark utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.

Bilagorna visar en principiell lösning, finns motstridiga uppgifter gäller denna text före bilagorna.

Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande enligt branschspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen.

Alla betongytor, bänkar och papperskorgar skall klotterskyddas.

2. Gator

För samtliga gator gäller att flyttning, justering och komplettering av trafikordningar (skyltning, målning mm) skall utföras med reflekterande material, s.k. Diamond Grade. God avvattnings till kommunens dagvattensystem skall också ske .

Samtliga refugers ytskikt utförs i smågatsten. Samtliga berörda övergångsställen ska utföras enligt Nacka standard, se bilaga 3.1.

Efter ombyggnation och justering av kringliggande anläggningar skall det vara minst samma standard och material på utförandet som det är idag.

2.1. Ombyggnad av infart till Sickla Galleria II från Sickla Industriväg

Funktionskrav

Körfälten ska ha en bredd på 3.25 – 3.5 m. Busshållplatser ska utformas enligt SL:s riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik. Busshållplatsutformningarna ska godkännas av SL under projekteringskedet. Trafikklass 4, Överbyggnad GBÖ, Beläggning ABS 16 B85

Utförande

Ny anslutning från Sickla Industriväg till området byggs för in- och utfart med övergångsställe och mittrefug. Kantstöd av betong. Den korsade gång- och cykelbanan skall utföras trafiksäkerhetsanpassad. Nytt körfält från Sickla Industriväg med mittrefug byggs för vänstersvängande fordon till området. Den befintliga mittrefugen på Sickla Industriväg förlängs söderut med ca 20 m.

Busshållplatserna och gång- och cykelbanor på båda sidor samt angöringen till hotellet som berörs av ombyggnaden av vägen skall justeras. Detta är åtgärder som behövs för att inte påverka fastigheten Sicklaön 363:2 och 83:33. Den befintliga anslutningen av Järnvägsgatan till Sickla Industriväg slopas och befintlig gång- och cykelväg anpassa till detta.

Ny toppbeläggning (ABS 16 B85) på hela vägytan från befintligt övergångsställe vid Järnvägsgatans utfart och norrut till och med refugen vid Sickla Bro.

Skede

Utförandet ska vara klart före parkeringsgarage i gallerian etapp II tas i bruk.

Kompletterande åtgärder

Om framkomligheten vid Sickla Bro blir ett problem för området utförs kompletterande åtgärder i form av t.ex. en cirkulationsplats. Åtgärdens innehåll och omfattning anpassas efter hur projekt Danvikslösen påverkar trafiken.

2.2. Stängning av befintlig utfart Järnvägsgatan/Sickla Industriväg

I samband med att denna utfart tas bort skall befintlig gång- och cykelbana kompletteras, se pkt 3.1, så att den blir kontinuerlig.

Skede

Stängningen sker i samband med att ny byggnad uppförs vid utfarten.

3. Gång- och cykelbanor

Dimensionering av erforderliga åtgärder på GC-väg görs enligt AMA 98. Beläggningen skall utgöras av förstärkningslager 5 cm AG 16 samt topplager 3 cm 100 ABT 12.

3.1. Komplettering av Sickla Industriväg

Gång- och cykelväg kompletteras så att den är kontinuerlig (förbi dagen utfart vid Järnvägsgatan, som skall tas bort) hela vägen från utfarten från Sickla Galleria II ned till Järlaleden. Utföres med beläggning enligt ovan i övrigt samma standard som befintlig GC-väg.

Skede

Samtidigt med 2.2.

3.2. Gångbro över Värmdövägen

Funktionskrav

Gångbron skall ha en körbana på 3 m. Vändmöjlighet för snöröjningsfordon anordnas på parkeringsdäcket. 1,5 m åt vardera håll.

Bron ska ha en frihöjd enligt detaljplanen. Bron skall dimensioneras enligt BRO 2004 – Gång- och cykelväg för utbredd last och maskinella fordon.

Brons avvattningsystem skall vara dimensionerad för smältvatten från snön pga eluppvärmning.

Busshållplatsutformning och anslutning ska godkännas av SL under projekteringskedet.

Utförande

En gångbro från Alphyddan (Alphyddestigen) till det nya parkeringshuset byggs över Värmdövägen. Smidesräcke sätts upp mot slänt vid anslutningen med Alphyddestigen.

Bron kommer att anslutas till södra delen av Värmdövägen med en trappa. Detta kan medföra att busshållplatsläget måste justeras för att trappan inte ska utgöra ett hinder för busstrafiken och gång och cykeltrafiken.

Trappor skall på båda sidor av trapplöpen ha handledare av svartlackerad smide med enkel överliggare.

Gångbron ansluts mot parkeringshuset med en dilatationsfog. Där gränsen för Nacka Kommuns ägande kommer att gå för bron.

Yta på brobanan kan vara ljus betong eller beläggning. I annat fall skall gångbanan utföras med asfaltbeläggning ABT 11 B180. Bron utrustas med räcke enligt bronormen och samtidigt skall samordnas med SL:s krav på räckesutförande med tanke på nödvändiga skyddsräcken över spåren.

Skede

Bron färdigställs och tas i bruk senast samtidigt som Gallerian etapp II.

4. Belysning

4.1 Gator

- Infarten till Sickla Galleria II skall ljussättas med samma standard och typ av armatur (Stockholmslyktan) som i övrigt på Sickla Industriväg.

Skede

Färdigställs samtidigt med ombyggnad av ut och infarten.

4.2 Gångbron

Om belysning infälld i broräcken skall utföras skall detta verifieras med referensexempel på ljusutfall eller utredning som visar att tillräckligt ljus erhålles upp till ansiktshöjd (ca 2m).

Bron kan då utföras med en ljus gångbana av betong för att öka den reflekterande förmågan. I annat fall utföres belysning med stolpbelysning anpassad för GC-väg.

Skede

Färdigställs samtidigt som bron

5. Parkanläggningar

5.1 Grönyta Sickla Industriväg

Grönyta mellan gång- och cykelväg och tomt kompletteras så att den är kontinuerlig (förbi dagens utfart vid Järnvägsgatan, som skall tas bort) hela vägen från utfarten från Sickla Galleria II ned till Järlaleden. Utföres i samma standard som befintlig grönyta

Skede

Färdigställs samtidigt som 2.2.

6. Vatten- och avloppsanläggningar

6.1 Avvattningsområde öster om Sickla Industriväg

Bakgrund

Den planerade utbyggnaden inom området tar en del befintliga grönytor i anspråk vilket medför en något ökad tillrinning. I samband med gestaltning av den planerade utbyggnaden bör möjligheter till fördröjning och utjämning ses över. För att undvika ett kostsamt utjämningsmagasin är det lämpligt att fördela utjämningsvolymen till flera platser inom område E och D, se bilaga 3.2.

En kombination av anläggningar är tänkbar. Exempel på utförande kan vara att nyttja markytor för kontrollerad uppdämning, flödesfördröjande planteringar, sedumtak eller volymmagan under markytan. Typ av anläggning anpassas till förhållanden inom områdena.

En kompletterande dagvattenledning skall byggas mellan punkt 15 och Sickla sjö. När denna är utbyggd kan dagvattensystemet i Sickla industriväg dimensioneras upp så att det klarar kraven enligt P90. Alternativt kan exploitören inom egen mark utföra anläggningar för utjämning/fördröjning av dagvatten (norr om punkt 10). Erforderliga utjämningsvolymen är ca 270 m³.

Funktionskrav

Åtgärder måste vidtagas för att erhålla ett dagvattensystem som klarar kravkriterier enligt P90, d v s att trycklinjen som högst i ledningshjässa vid 2-årsregn, respektive ej marköversvämning vid 10-årsregn.

Funktionskravet anses vara tillgodosett om:

Dimensionen på befintlig dagvattenledning i Sickla Industriväg ökas från Ø300 till Ø500 på sträckan 7-8-9-10 (från Atlasrondellens centrum och ca 70m norrut i Sickla Industriväg.) Se bilaga 3.2.

071122

I de fall utförandet genomförs med ledning skall Ledningsmaterialet vara betong samt att återställningsarbeten skall ske med ny beläggning på hela Sickla Industriväg.

Skede

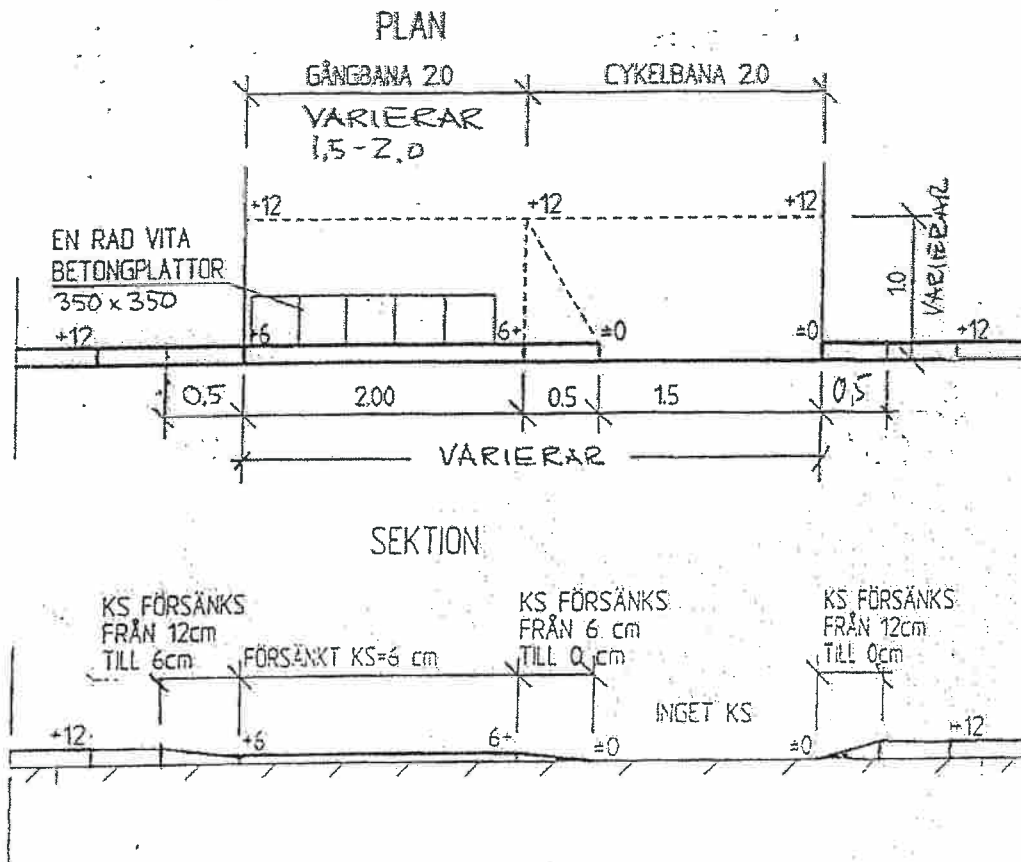
Detta arbete måste dock invänta kommunens arbete med sträckan 11-12-13-14-15.

Nacka Kommun standard

DETALI
UTFORMNING VID GÅNG- OCH CYKELÖVERFART

PRINCIP

02.03.14



Handwritten signature

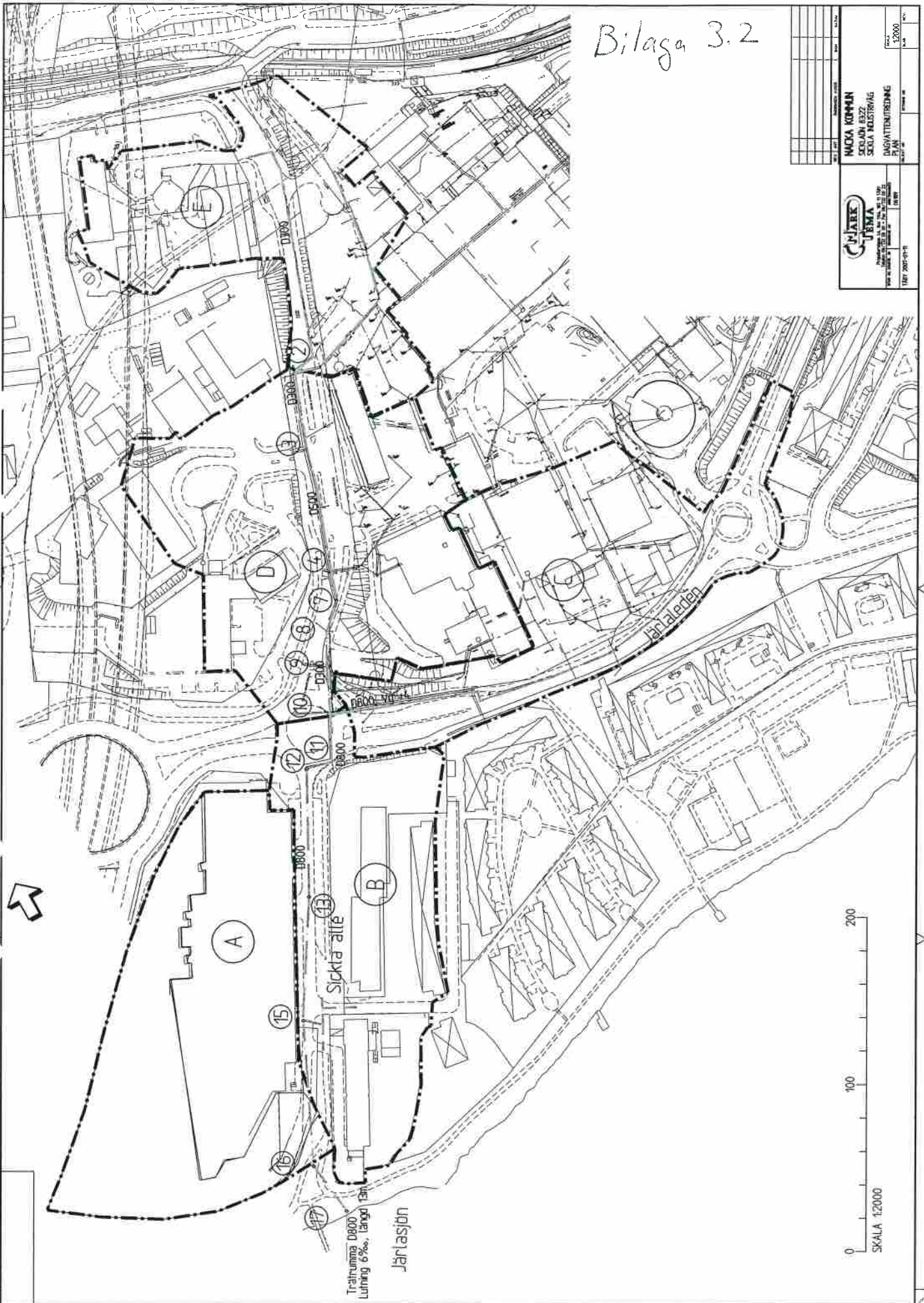
Bilaga 3.2

PROJEKTANT	SKALA	PROJEKT	BYGGÅR
BYGGHÄRRE	BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR
BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR
BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR
BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR
BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR	BYGGÅR

HÄCKA KOMMUN
CECILIEN 1322
SKOLA VÄSTERVÄG
DAGVATTENFÖRSENING
PLAN

SKANSKA
JERMA
 Skanska AB, Box 114, SE-101 21 Stockholm
 Tel: +46 (0)8 737 60 00
 Fax: +46 (0)8 737 60 01
 E-mail: skanska@skanska.se

Proj. 2005-09-14
 1:5000
 1:5000
 1:5000



Handwritten signature or initials in blue ink.

071108

Produktionsförutsättningar för Exploatör

STATUS

Detta dokument är avsett att användas i pågående och kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar på allmän mark och kvartersmark.

Nacka Kommun förutsätter att Exploatören för in detta dokument tillsammans med exploateringsavtalet i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska entreprenören få möjlighet att bedöma arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena skall kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med kommunen.

GRANSKNING OCH LEVERANS AV HANDLINGAR

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och trafikanordningsplaner som är i överensstämmelse med exploateringsavtalet med bilagor samt detaljplanen med tillhörande beskrivningar. Syftet med kommunens granskning är att precisera och förklara sina krav. Kommunens granskning av handlingarna fritar inte exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs.

Exploatören beställer i god tid nybyggnadskarta och eventuell projekteringskarta som underlag för projektering. Exploatören är medveten om och accepterar att kommunen har begränsningar i vilka filformat, versioner och ritmanér som kan erbjudas vid levereras av digitalt kartmaterial.

Exploatören tar i god tid initiativ till de underhandskontakter som krävs med kommunen före leveranser av handlingar. Parterna är överens om att tidigt samarbete ska eftersträvas så att slutlig granskning kan ske så effektivt som möjligt.

Granskningsprocessen läggs fast i tidplan som upprättas gemensamt. Innan projektering påbörjas skall kontaktlista med rollfördelning läggas fast.

Granskningshandlingar ska vara kompletta och redovisa samtliga allmänna anläggningar som ska byggas ut. Handlingar för granskning ska redovisa både gator, parkanläggningar, belysning och VA så att man ser hur dessa kommer att fungera tillsammans. Handlingar som ska redovisa gestaltning skall redovisa helheten för projektet så att kommunen vid granskningen kan bedöma hur gestaltningen i olika delar fungerar tillsammans. Planritningar skall upprättas i skala 1:400, profilritningar i skala 1:100, 1:400 och sektioner i skala 1:100. Samtliga handlingar märks granskningshandling. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser skall redovisas på ritningarna. Samtliga befintliga ledningar ska redovisas.

Vid granskningsmöten skall exploatören redovisa hur handlingarna säkrar att anläggningarna följer exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunen ska vid mötena ge de förtydliganden som krävs för att anläggningarna ska erhålla en för kommunen godtagbar standard. Om kommunen anser att exploatörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i

alltför hög grad avviker från vad som kan godtas skall nytt granskningsmöte bokas och handlingar levereras enligt ny överenskommen tid.

När granskningshandling levereras skall till denna bifogas en redovisning av hur synpunkter vid granskningsmötet och underhandskontakter beaktats.

All dokumentation ska vara väl sammanhållen och får inte innehålla information som inte är relevant för kommunen.

Under projekteringen ska exploatören även samråda med SL om hållplatsutformning och med Kommunens driftentreprenör för belysning.

INFÖR PRODUKTIONSSTART

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan som kan godkännas av kommunen. Av planen skall framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning och tider för provisorier.

Särskilt skall redovisas trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk, busshållplatser mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas.

Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla fem omgångar bygghandlingar.

Innan entreprenadområde på kommunens mark övertas av exploatören skall syn hållas. Vid syn skall entreprenadområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen skall dokumenteras.

PRODUKTION

Produktionsplanen ska hållas aktuell och förändringar ska ske i samråd med kommunen.

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras och så att befintlig va-försörjning fungerar kontinuerligt. Brister i säkerhet för allmänheten som kommunen påtalar skall åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner kan alltid omprövas om kommunen anser det vara lämpligt, oavsett datering av planen

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som är möjligt.

Eventuella erforderliga omläggningar av VA, fjärrvärme, el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

Exploatören är byggherre- och driftansvarig för de allmänna anläggningarna inom entreprenadområdet fram till dess respektive anläggningar godkänts vid slutbesiktning. Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören, om inte annat framgår av exploateringsavtalet.

Exploatören är arbetsmiljöansvarig för de arbeten som exploatören utför med anledning av detta avtal.

Exploatören ansvarar mot tredje man för skada förorsakad av egna eller beställda arbeten.

SAMORDNING

Exploatören skall svara för samordningen med samtliga ledningsägare så att erforderliga ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som denna finner erforderlig.

Sedan de allmänna anläggningarna färdigställts och relationshandlingar enligt nedan överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktning göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören.

Slutbesiktning skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden skall vara två år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång skall hållas garantibesiktning. Kommunen kallar till garantibesiktningen.

RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen

Anläggningar som omfattas

Endast allmänna anläggningar och x-områden som kommunen ska sköta ska ingå.

Redovisning

Kommunens koordinatsystem ST74 – 100 000 i y-led (öst –västlig riktning)

Kommunens höjdsystem RH-00

Mått i meter med två decimaler.

Tydlig text "RELATIONSRITNING"

Skalenlig ritning skall förses med grafisk skala

Symboler, beteckningar, definitioner, scheman o.d. enligt svensk standard.

All text på svenska

Format

En digital leverans av relationshandlingar på CD-skiva.

Format dwg.

Ska kunna öppnas i autocadversion som inte är nyare än 2000

På papper

4 omgångar i pärmar

Ritningar vikta och hålade.

Övriga dokument

Innehåll

I relationsritningar redovisas det som ingått i bygghandlingarna med ändringar i utförande införda. Relationsritningar kompletteras med detaljer och inmätningsskisser när erforderlig tydlighet ej kan fås från arbetsritning.

Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt och ändpunkter på nya ledningar skall koordinatbestämmas och höjdbestämmas.

Inmätning ska ske av såväl nyanläggningar som befintlig anordning som behålls och som har direkt samband med nyanläggningen. Avvägning av vattengång för rörledning och inlopp och utlopp i brunnar.

Skarvpunkter för eventuell frostsyddskabel skall koordinatsättas

I relationshandlingarna skall även ingå

- Intyg, provningar och recept.
- Erforderliga driftinstruktioner och skötselansvisningar
- Dokumentation av kvalitetssäkring / egenkontroll.
- Eventuella scheman, instruktioner mm inplastade i respektive driftutrymme.

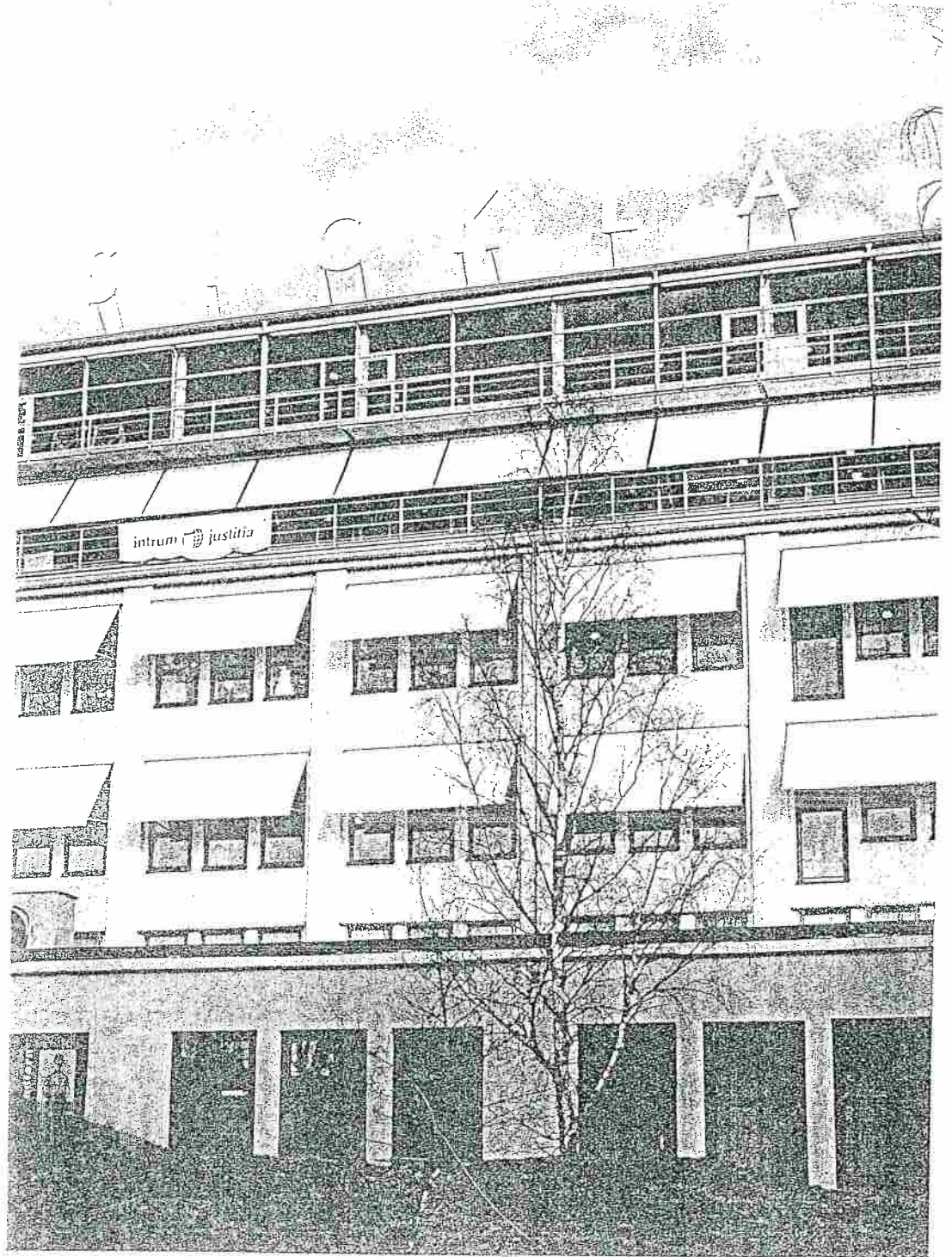
KLOTTER

Entreprenadområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på exploatörens bekostnad.

UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark utanför den vid syn fastlagda entreprenadområdet för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos exploatören eller av denne anlitad entreprenör.

Om exploatören under entreprenaden skadar träd eller vegetation som inte kommunen skriftligen undantagit har kommunen rätt att av exploatören utkräva vite på 60 000 kr (sextiotusen kronor) per träd och 6000 kr/m² (sextusen kronor per kvadratmeter) skadad vegetationsyta i det penningvärde som gäller vid avtalets tecknande.



SICKLAÖN 83:22

GESTALTNINGSPROGRAM
NACKA KOMMUN
2000-03-29

Handwritten signature

Gestaltningprogram för Sicklaön 83:22, fd Atlas Copco, Sickla, Nacka kommun

Inledning

Detta program upprättas som ett komplement till detaljplanen och är en bilaga till exploateringsavtalet. Detaljplanen reglerar de överordnade planmotiven som markanvändning, kvartersstruktur, hushöjder o s v medan gestaltningprogrammet formulerar de stadsbyggnadsprinciper som utgör utgångspunkt för byggnaders arkitektoniska gestaltning samt markens anordnande med material, växtlighet mm.

Fastigheten Sicklaön 83:22 omfattar drygt 17 ha. Omvandlingen som redan inletts med om- och tillbyggnad av Luftverkstaden kommer att omfatta ett större antal ny- och ombyggnadsprojekt under den kommande 5-10 årsperioden. Upprustningen av marken som påbörjats med Gillerondellen och de nya infarterna till fastigheten omfattar också ett flertal projekt som successivt kommer att genomföras under de närmaste åren. Vad som redovisas i detta utformningsprogram är de principer som etablerats i genomförda projekt och som långsiktigt ska vidareutvecklas i arbetet med kända och kommande byggnads- och markprojekt.

Fastighetsfakta och detaljplanens syfte

Fastigheten omfattar Atlas Copcos äldre byggnadsbestånd. Den västra delen av fastigheten utnyttjas för kontor och industri. Den östra delen utgörs av Sickla Stormarknad. Utvecklingen av fastigheten som helhet syftar till:

- en plats för arbete, service, handel, kultur och rekreation
- ett tillgängligt område för handel med låga priser, god miljö och god kollektivtrafik som attraherar boende i näraliggande bostadsområden men även ett större omland
- ett arbetsområde med moderna lokaler, goda kommunikationer och bra service

GESTALTNINGSPROGRAM

Sickla fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Sickla formuleras följande utgångspunkter:

”Landskapet i Sickla karaktäriseras av långsgående höjdryggar och dalstråk. Bebyggelsen i Sickla ska understryka landskapsbilden samtidigt som den ska utnyttja platsens förutsättningar och egenskaper. På höjderna kompletteras med hus i grupperingar med utgångspunkt från den fria rymden och utsikten. I de skyddade dalgångarna blir bebyggelsen lägre och tätare, i ett ordnat planmönster, omgiven av rikliga planteringar med anknytning till trädgårdsstadens ideal,Sicklas bebyggelse ska präglas av en hög arkitektonisk kvalitet.

Befintlig bebyggelse ska ses som en resurs och varje byggnad som kan tillföra området miljövärden ska sparas. Den gamla industriarkitekturen kan vara ett karaktärsdrag som ger Sickla en egen profil, Vid förändringar av Sickla ska den nya bebyggelsen på ett naturligt sätt samverka med den äldre.”

Parallella uppdrag

Nyréns Arkitektkontor formulerade följande utgångspunkter för sitt förordade förslag våren 1998. Förslaget har varit utgångspunkt för utvecklingsarbetet under de två år arbetet pågått.

Området har en tydlig karaktär genom de funktioner som styrt verksamheten. Produktionsbyggnaderna är tidstypiska och har kvaliteter bland annat vad gäller materialval, rumsvolymer och ljushantering. Administrationsbyggnaderna är tydliga i sin sort och speglar väl de olika epoker de representerar. En enkel, övergripande generalplan har legat till grund för den successiva om- och utbyggnad av området som skapat dagens byggnadsstruktur.

Principen för utveckling av området är att förstärka bebyggelsestrukturen enligt de mönster som finns i området, lyfta fram enskilda byggnaders kvaliteter, öppna kontakten mellan olika delar i området samt att öppna området utåt så att det kan fungera som en central punkt i och länk mellan olika delar av Nacka.

Centrala Sickla ligger i en dalgång med till största del postglacial lera som jordart omgivet av bergsformationer av röd och grå gnejs. Karaktärsträd på dessa höjder är ek och tall. Sickla ligger alldeles intill en historiskt viktig transportled. Fram till tusentalet var det möjligt att ta sig ut till havet från Stockholm via nuvarande Järlasjön, Duvnäs vik och Baggensfjärden. Under denna tid låg delar av nuvarande område under vatten. När senare leden ej var seglingsbar bibehöll den en stor betydelse som transportled under vintern då mycket varor från skärgården transporterades denna väg.

Följande huvudidéer för markplantering presenterades:

1. Linjära planteringar och beläggning för att skapa ett sammanhållet grepp för de stora öppna ytorna, framför allt parkeringarna.
2. Trädplanteringar längs med huvudgatorna runt området
3. Karaktärsträd / landmärken på startegiska platser som infarter och rondeller
4. Tillvaratagande och utveckling av befintlig vegetation med stor kvalitet
5. Skapande av öppna hårdgjorda ytor som kan klara många funktioner exempelvis olika typer av evenemang, parkering, uteservering, handel etc. Dessa tar tillvara och lyfter fram den gamla industrikaraktären med sina kvalitéer

Kulturhistoriska värden

En omfattande kulturhistorisk dokumentation och bedömning har genomförts som underlag för detaljplanen. Bedömningen sammanfattas på följande sätt:

" Den enskilda byggnaden är i första hand en del av den helhet som det fd industriområdet utgör. Områdets kulturhistoriska värden har formats dels genom förvaltande av det äldre byggnadsbeståndet, dels genom en kontinuerlig förändring med tillägg som en följd av expansion. Den typ av kulturhistoriska värden som bebyggelsen i området besitter är främst av byggnadshistorisk, arkitektonisk, industrihistorisk och byggnadsteknikhistorisk art. De

kulturhistoriska kvaliteterna ligger till stor del i samspelet mellan byggnadsvolymer, uterum och landskap.”

Vid Marcusplatsen samverkar byggnader och landskapskvaliteter till ett rum av stort byggnadshistoriskt och miljömässigt värde. Avsikten är att bevara och utveckla Marcusplatsen genom att den centrala parkytan utökas. Angöringstrafik och parkering leds runt ”parken” till de olika byggnaderna och entréerna. Den skrymmande scenen har rivits för att öppna genomsikten. Visionen är att Marcusplatsen ska få sin stämning och karaktär av befintliga och nyplanterade björkar. Något av en svensk sommarhage i miniatyr. Andra träslag ersätts successivt med björk. Mot platsen anläggs entréer och publika lokaler. Två restauranger etableras under året med uteplatser in mot Marcusplatsen. Ombyggnaden av parken färdigställs så snart det är praktiskt genomförbart med hänsyn till befintliga hyresgästers transportbehov.

Luftverkstaden och den låga lagerbyggnaden i sydost utgör en bebyggelsemiljö som, genom omgestaltning och nybyggnad 1939, tydligt kom att präglas av funktionalismens arkitektoniska ideal med enhetlig färgsättning, rationellt upprepad fasadartikulering och platta tak. Avsikten med om- och tillbyggnaden av Luftverkstaden har varit att tillvarata, återskapa och utveckla byggnadens befintliga kvalitéer i kombination med nybyggnad av moderna kontorslokaler.

Sickla Industriväg i sin äldre sträckning utgör något av en gamla bruksgatan, som fungerar som områdets entré från väster. Här finns företagets kontorsbyggnader samlade. Det äldsta huvudkontoret med sina slamputsade pilastrar som delar upp tegelfasaden. Företagscentrum med sin modernare tegelarkitektur med glasat centralt entrérum med en öppen trappa och dagens huvudkontor som med sin höjd dominerar bebyggelsen inom fastigheten.

Runt gatan samlas i övrigt byggnader från olika tidsålder med det röda teglet i olika former som gemensamt tema. Efter gatan ligger också den modernistiska utställningsbyggnaden Expo som genom sitt transparenta sofistikerade arkitektoniska uttryck fungerar som ett tittskåp mellan Sickla Industriväg och Marcusplatsen. Gaturummet kommer under året att rustas upp och förtätas genom förtydligande av olika ytor, gatan, parkeringsytor och parkytor. Nya planteringar kommer att komplettera befintliga träd. Entréytorna framför Expon och Företagscentrum kommer att rustas upp.

Områdets östra del präglas av Sickla Stormarknad och de tydliga ostvästliga axlar som är en följd av industrispårens sträckning utefter vilka bebyggelsen grupperades i rader enligt generalplan. Även här återkommer det röda teglet som ett samlande fasadmaterial.

Områdets olika delar ska utvecklas och förstärkas efter sina varierade förutsättningar i det kommande omvandlings- och utbyggnadsarbetet. I nybebyggelsen kommer de traditionella materialen, det röda teglet och den gula putsen att dominera särskilt i de historiskt viktigare västra delarna av fastigheten. De äldre materialen kommer att kombineras med modernare material som glas och stål. Den tyngre industrikaraktären kombineras med lättare kontorsarkitektur. Det synliga förnyelsearbetet har hittills främst koncentrerats till området runt Marcusplatsen.



Luftverkstaden, om- och tillbyggd under år 1999. Nyréns Arkitektkontor

Luftverkstaden har rustats upp och byggts till med två kontorsvåningar. Här har den gula putsfasaden försetts med nya fönster som med den röda färgen och en vertikal tredelning återknyter till husets äldre industrifönster. Den transparenta överbyggnaden respekterar basbyggnadens äldre volym. Byggnaden har öppnats för passage från Marcusplatsen genom en portik och genom att en del av kontorshuset 203 norr om Luftverkstaden rivits. De höga rumshöjderna och de öppna planlösningarna har bevarats. Tomma industrilokaler har blivit moderna kontor.



Upprustning av Dieselverkstaden och ett nytt kontorshus 203 är nästa etapp i förnyelsen av bebyggelsen runt Marcusplatsen. Skiss från Nyréns Arkitektkontor

Preliminära skisser för den nya kontorsbyggnaden 203 visar en tegelbyggnad med stora glaspartier. Nybyggnaden hämtar sin inspiration såväl från Dieselverkstaden som från de högre kontorshusen, Atlas Copcos huvudkontor och grannhuset kontor 206. Samtidigt diskuteras ombyggnad av den gamla Dieselverkstaden för olika verksamheter.

I områdets sydöstra del diskuteras en större sammansatt byggnad för exempelvis en *filmstad*. Byggnaden som utgör ett nytt och i förhållande till den etablerad industristrukturen fristående inslag har en fri volymsupbyggnad avtrappad mot omgivande gator. I detaljplanebeskrivningen finns några perspektiv som delvis återges här och som redovisar en öppen byggnad i stål, glas och trä kring en mer sluten kärna. Avsikten är att spelet mellan fasadens lätthet och kärnans tyngd ska understrykas med exempelvis utskjutande skärmtak och terrasser. Glaspartier i neutrala färger står mot biografernas slutna rumsvolymer. I preliminära fasadstudier har biografkropparna redovisats med en puts som avser att reflektera himmelsljuset.



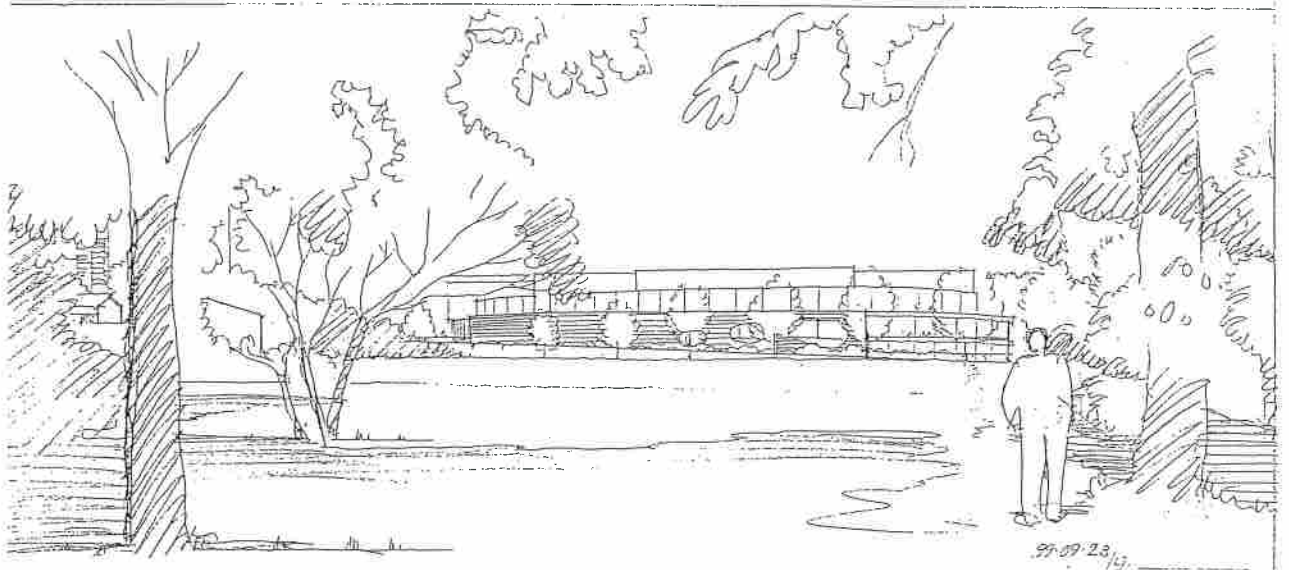
Byggnaden vänder terrasser och öppna glasfasader Järlaleden och Kyrkviken

I detaljplanebeskrivningen sammanfattas nu föreliggande illustrationer i följande punkter:

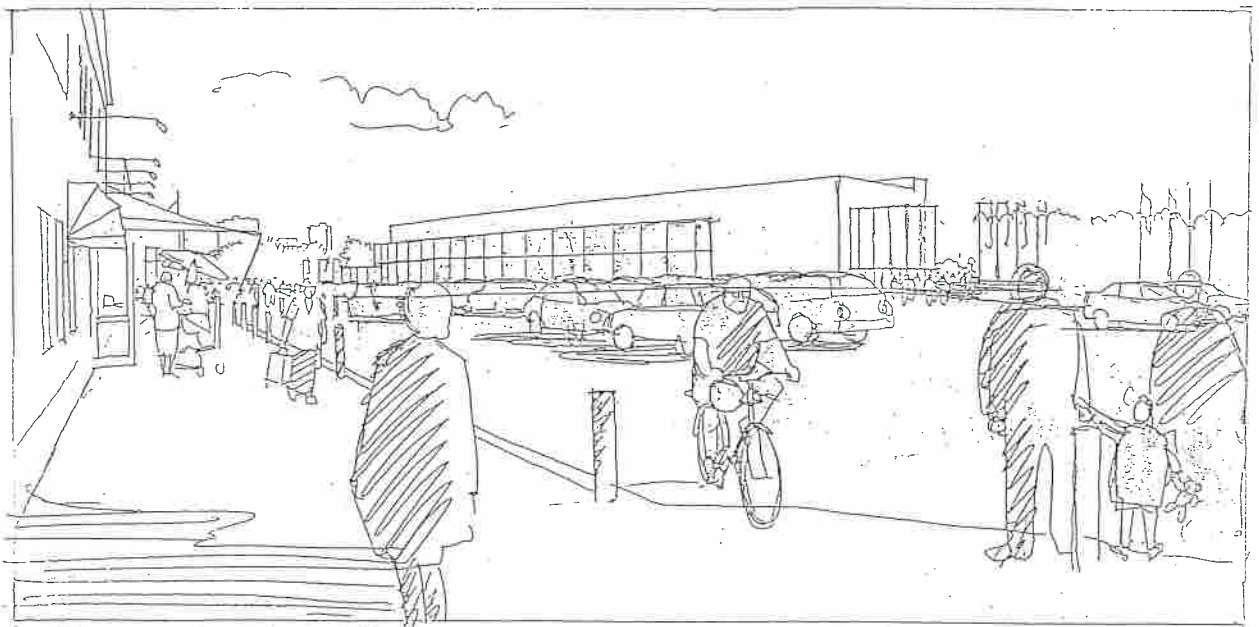
- en mjukt formad basbyggnad med stora glasade fasadytor
- stora utrymningstrappor framför glasfasaden bakom skärmar av trä
- ett utskjutande skärmtak över basbyggnaden som täcker entréer och terrasser
- stora öppna terrasser mot Kyrkviken framför restauranger och barer
- biografسالonger som markerar sig över basbyggnadens tak
- en varierad färgskala med utgångspunkt från svensk tradition av trä- och putsarkitektur

Oavsett innehåll ska en byggnad i detta läge-

- uppfattas som en i dalstråket fristående byggnad
- utformas som en mot omgivningen i huvudsak öppen byggnad
- formas skulpturalt med variation i volyms- och fasaduppbyggnad
- innehålla variationer i material och färg
- tillföra stadsbilden vid Kyrkviken en arkitektoniskt intressant byggnad

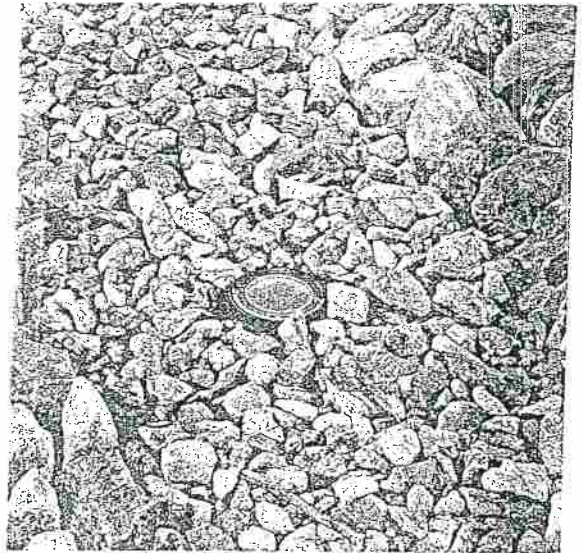
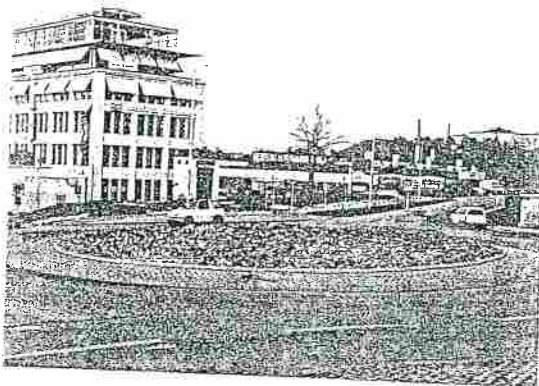


Fasaderna speglar variationen mellan slutna inåtvända och öppna utåtvända volymer



Den nya byggnaden avgränsar stormarknadsparkeringarna och formar ett mer slutet större stadsrum tillsammans med Tallbacken och industribyggnaderna

Genomförd och planerad om- och nybyggnad av mark

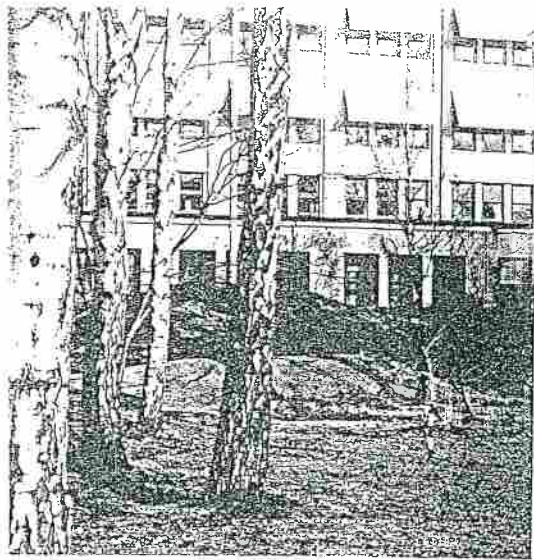


Gillerrondellen med Luftverkstaden i bakgrunden och detalj av effektbelysningen i stenytan.

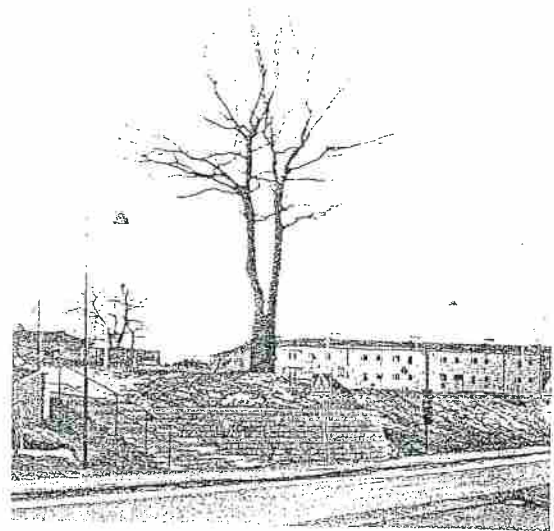


GC-väg och allé med ask c/c ca 10 meter Gabionmuren som skydd mot bostäderna

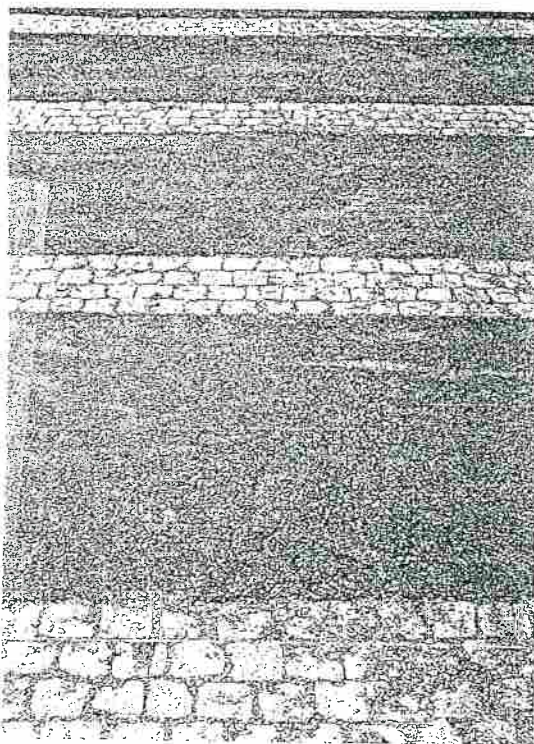
Upprustning av de omgivande gatorna har inletts genom utbyggnad av Gillerrondellen och de nya infarterna till området. Området runt rondellen har planterats med ek. Skyddsvall och gabionmur mot bostäderna har utformats i samråd med Bostadsrättsföreningen Sicklahus. Stenen i gabionmuren och i rondellen associerar till Atlas Copeo, bergshantering och provgruvan. Rondellens stenläggning har kompletterats med rader av blå effektbelysning. Utbyggnaden av en första etapp av gång- och cykelvägen efter Järlaleden har genomförts öster om Gillerrondellen. Askträd har planterats med 10 meters centrumavstånd på aktuell sträcka.



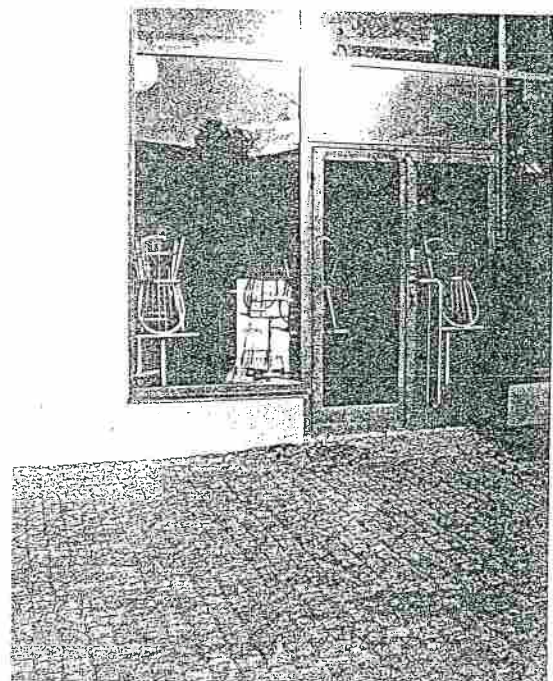
Björkar på Marcusplatsen



Eken med sin nya stödmur



Trasmattmönstret, asfalt och sten

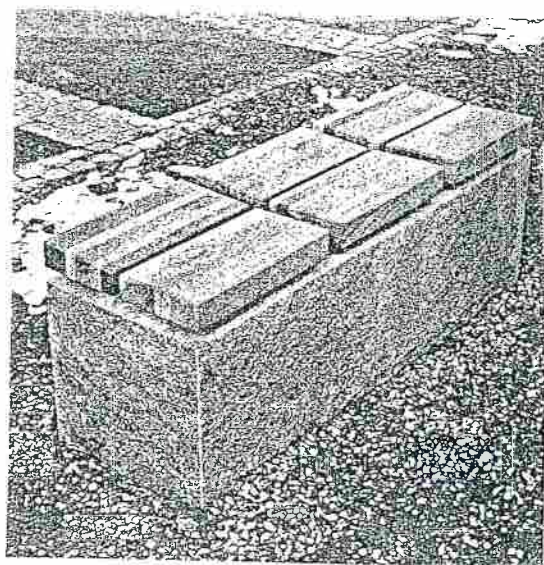


Uteplats med smågatsten

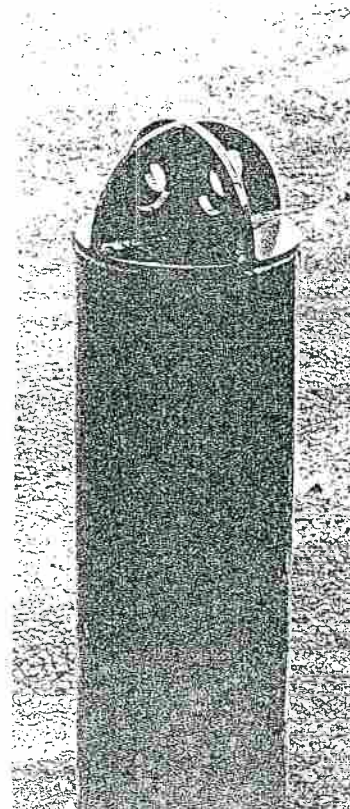
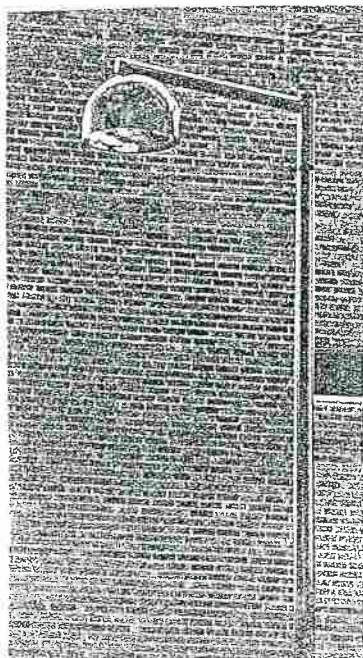
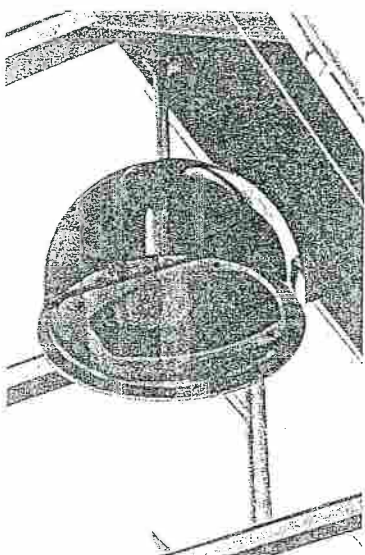
Upprustning av markytor har påbörjats med området runt Luftverkstaden och runt de nya infarterna. Marcusplatsen ska utvecklas till björkarnas plats genom kompletteringsplantering. Platsen har öppnats genom rivning av den gamla scenen. Nya publika verksamheter får uteplatser mot Marcusplatsen. Eken söder om Luftverkstaden har rotbeskurits och en ny stödmur av betongsten har byggts för att säkerställa ekens förlevnad. Markytor har rustats upp ytor med ny asfalt och smågatsten. Centrala gangvägar har utformats med "trasmattsmönster", asfalt med stenränder. Entréer och uteplatser har belagts med smågatsten.



Cykelställ



Bank av granit och ek



Armaturen Victor monterad i skärmtak och på stolpe samt den nya Sicklapollare

Bänkar och infartsskydd har utformats i granit och ek. Pollare och ny gatubelysning har lackerats grafitgrå. För armaturer typ Victor har särskilda infästningsarmar för montage på högre och lägre stolpar för vägg och skärmtak utvecklats.

För pågående etapper av markupprustning, Evenemangsplatsen, Simbagatan och del av den stora parkeringen mot Järaleden kommer kompletterande gatumöbler och planteringsurnor att utvecklas. En större långbänk i granit och ek, blomsterurnor för säsongsblommor och planteringsurnor för träd. Ett särskilt program för säsongsblommor kommer att utvecklas. Avsikten är att urnorna ska tillverkas av Cortenstål som färgas röda av ytrost. Valet av material återknyter till industritraditionen. Trädurnorna föreslås planterade med flerstammiga buskträd i form av tre Pyreneexlar per urna. Trädurnorna ordnas i rader i industribyggnadernas riktning parvis placerade på en parkeringsruta. Den stora parkeringen kommer på detta sätt successivt att förses med ca 150 trädurnor med totalt ca 450 buskträd.

Valet att utveckla trädurnorna och att plantera träden i urnor hänger samman med föroreningar i mark och grundvatten. Träd planterade direkt i marken skulle innebära betydande schakt i förorenade massor. Och öppnas asfaltytan för trädgropar ökar infiltrationen vilket innebär ökad risk för spridning av förorenat grundvatten till omgivningen.

3 sidor med preliminära skisser från Nivå Landskapsarkitekter bilägges

Riktlinjer för fortsatt arbete

Genomförda och planerade bygg- och markprojekt ska utgöra kvalitetsmässig utgångspunkt för det fortsatta arbetet med utveckling av fastigheten på kortare och längre sikt. Med respekt för de historiska värdena byggs nya hus, befintliga byggnader och markytor rustas upp och området utrustas med nya utemöbler, ny belysning mm. På detta sätt utvecklas området till en integrerad och attraktiv del av den nya stadsbygd som formas kring Sickla – Hammarby Sjöstad för företag, anställda och besökare

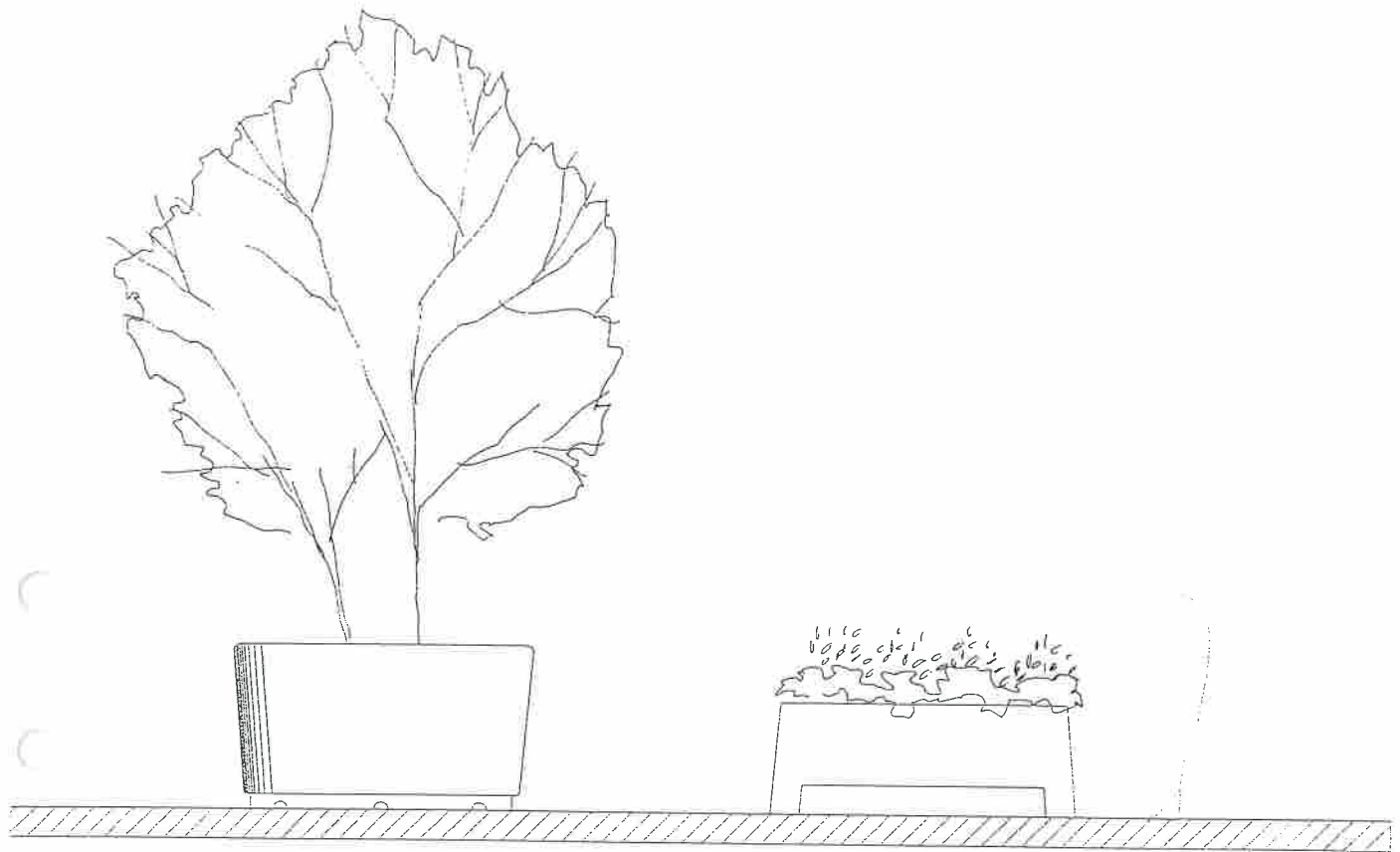
LjungbergGruppen AB

Anders Nylander
vVD

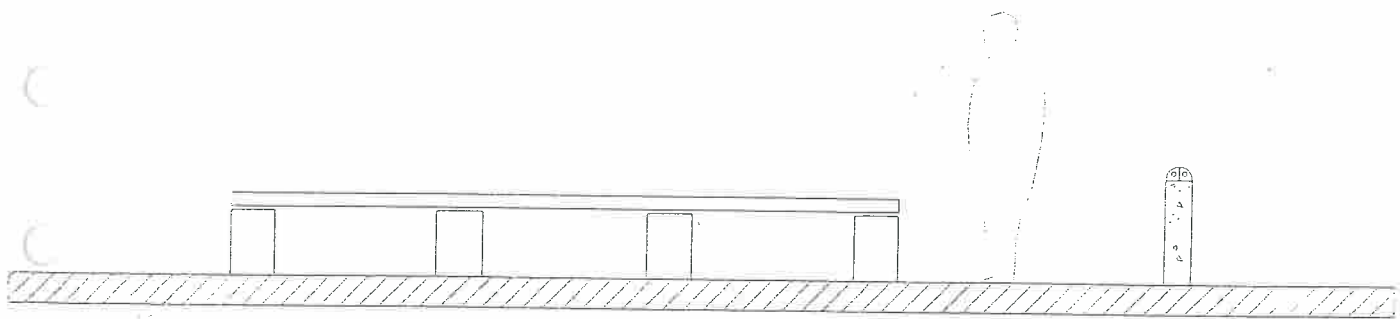
Denna bilaga har på utformats av arkitekt Christer Hagman, Hagman&HagmanAB.

Arkitekt: Nyréns Arkitektkontor AB

Landskapsarkitekt: Nyréns Arkitektkontor och Nivå Landskapsarkitekter AB



TRÄDURNA OCH BLOMSTERURVA 1:50



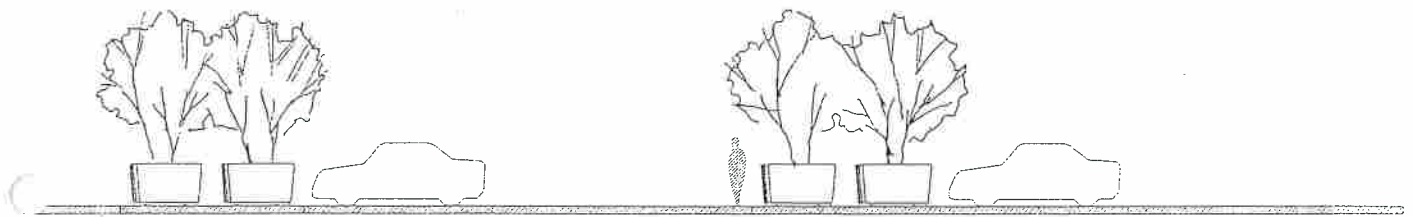
BÄNK OCH POLLARE 1:50

Sicklaön 83:22
Parkering etapp III
Landskap

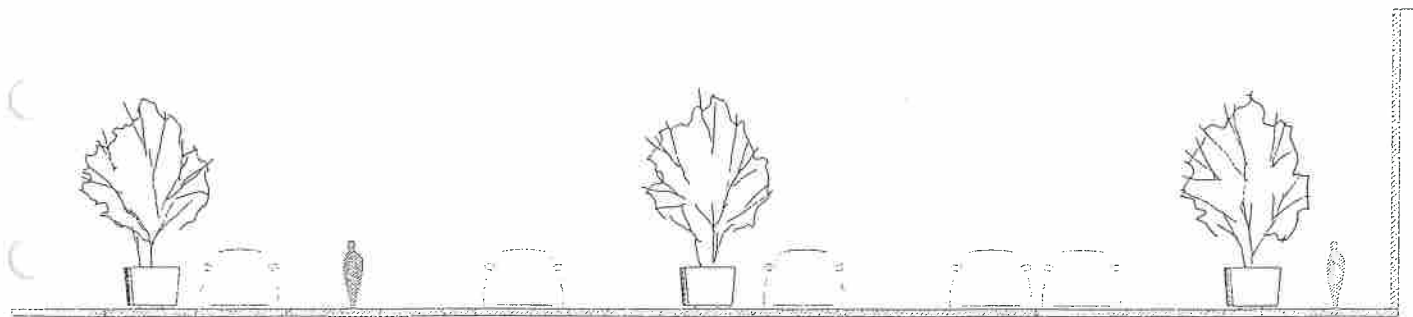
Möbleringsprogram
Urnor, bänk & pollare

Sektion 1:50
Nivå/GLindberg

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized name and the letters 'R' and 'O' below it.



S E K T I O N 1:200



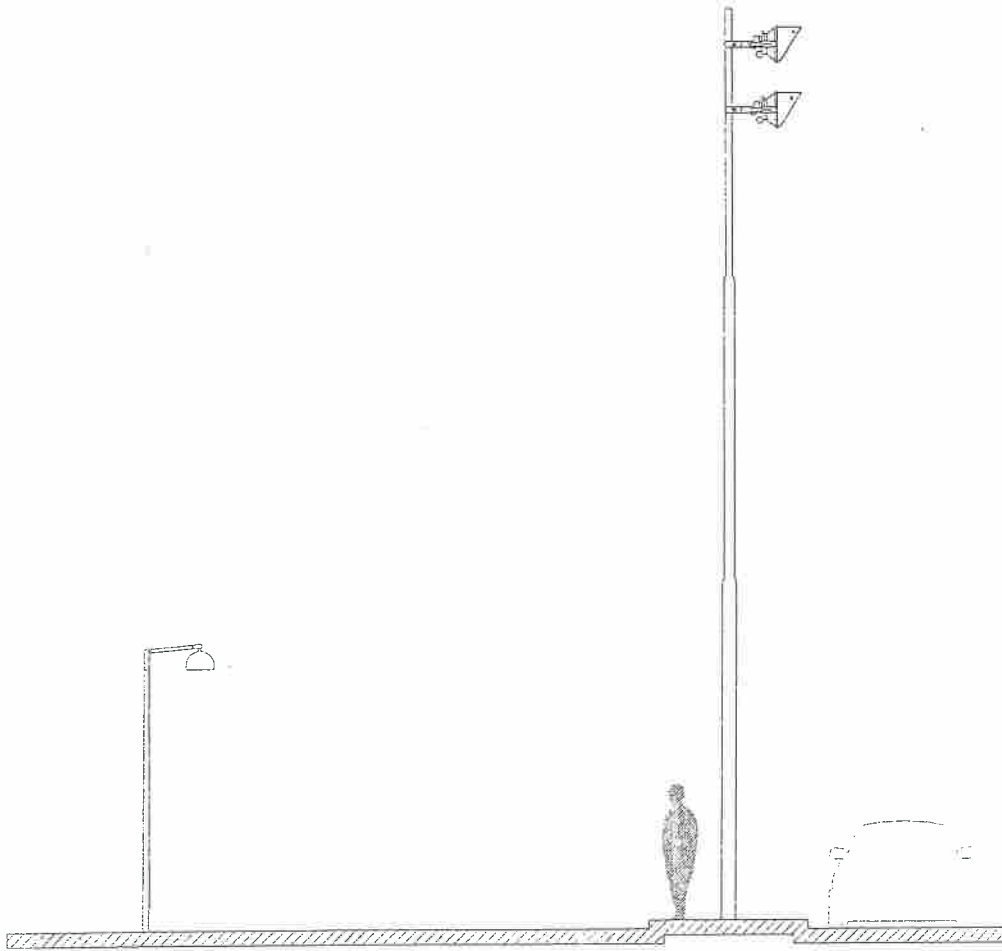
S E K T I O N 1:200

Sicklaön 83:22
Parkering etapp III
Landskap

Möbleringsprogram
Sektion parkering

Sektion 1:50
Nivå/GLindberg

Handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters 'R' and 'G' with a flourish below.



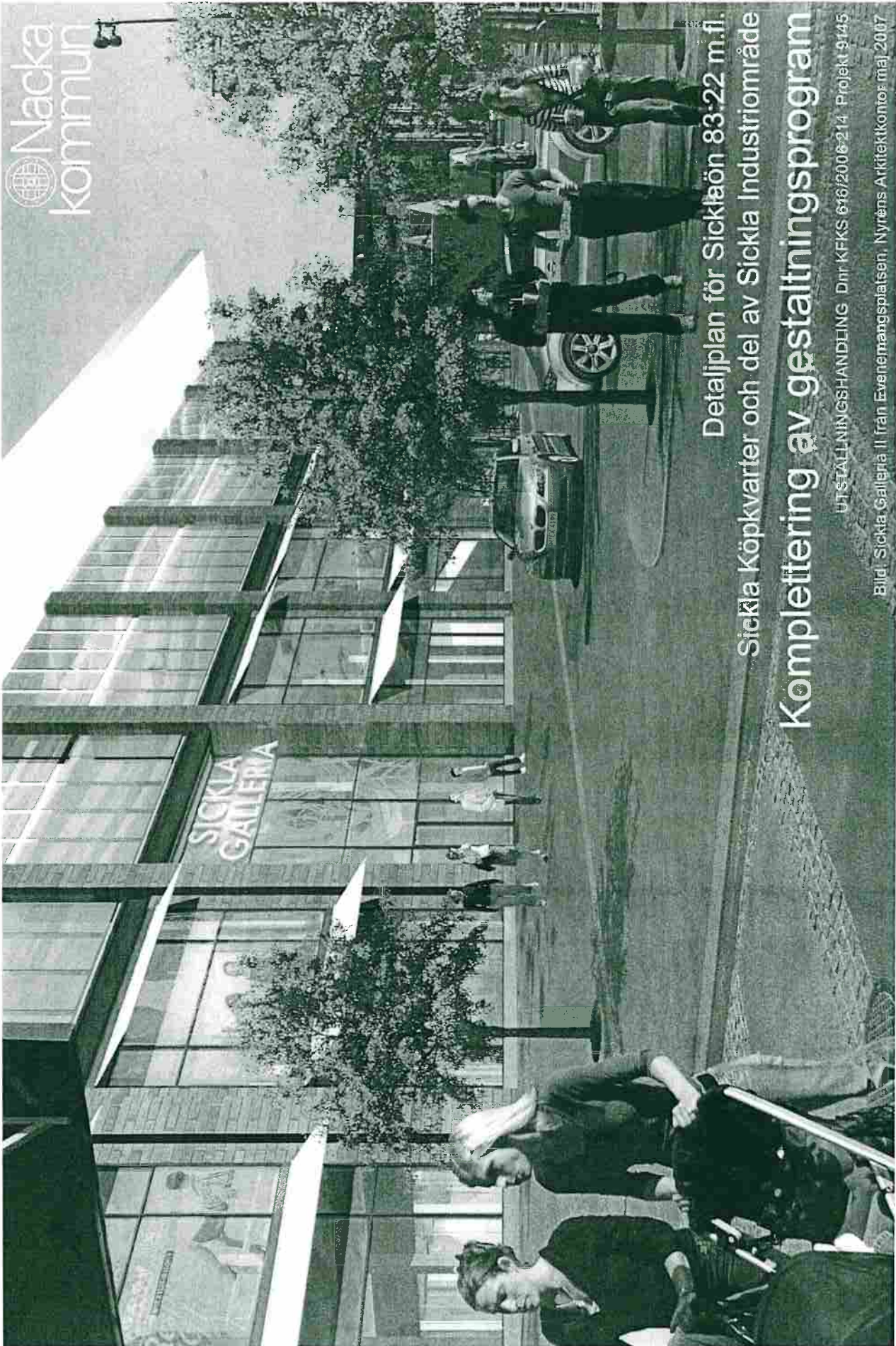
BELYSNINGSSTOLPE, 3,8 M

BELYSNINGSMAST, 12 M

Sicklaön 83:22
Parkering etapp III
Landskap

Möbleringsprogram
Urnor, bänk & pollare

Sektion 1:50
Nivå/GLindberg



Nacka
kommun

Detaljplan för Sicklaön 83:22 m.fl.
Sickla Köpvarter och del av Sickla Industriområde
Komplettering av gestaltungsprogram

UTSTÄLLNINGSHANDLING Dnr KFKS 016/2006-214 Projekt 9145

Bild: Sickla Galleria II från Evenemangsplatsen, Nyréns Arkitektkontor maj 2007

Handwritten signature

Innehåll

Inledning	sidan 3
Sickla Galleria etapp II - byggnaden	4
Evenemangsplatsen och ny entré mot Saltsjöbanan och Värmdövägen	6
Gångvägen från Sickla station samt galleriinteriorer	7
Sickla Kunskapsgalleria	8
Nya byggnader inom Sickla	11
På- och tillbyggnader	12
Ombyggnader	12
Dieselverkstaden	13
Utemiljö, vegetation, torg och platser	14
Skyltar, skärmtak, belysning mm	15

Föreliggande gestaltungsprogram utgör bilaga till detaljplan, Dnr KFKS 700/2004 214, Projekt 9145
Uppgifter om programmet lämnas av planarkitekt Tord Runnäs, Planenheten, Nacka kommun, tfn 08/718 94 76

Fotografer: Per-Erik Adamsson, Juan de Artega, Sune Fridell, Åke E-son Lindman med flera

Inledning

Fastigheten Sicklaön 83:22 förvärvades 1997 av Sickla Industrifastigheter KB, helägt dotterbolag till LjungbergGruppen AB. Sedan förvärvet har fastigheten utvecklats genom ny-, om- och tillbyggnader av de flesta av fastighetens byggnader. Dessutom har stora investeringar genomförts inom och runt fastigheten avseende gator, platser, torg och parker för att öppna fastigheten mot omgivande områden.

Målsättningen har varit att utveckla Sickla till en mötesplats för kultur, handel, arbete, service och utbildning.

Aktuell detaljplan avser att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten till ett stadsdelscentrum.

Syftet med gestaltningsprogrammet är att redovisa hur detaljplanens avsikter hittills tolkats i genomförda projekt, hur nu aktuell utbyggnad av Sickla Galleria och Sickla Kunskapsgalleria fullföljer den etablerade traditionen samt hur de genomförda goda exemplen kan vara vägledande för det fortsatta arbetet med fastighetens utveckling. Tidigare utarbetat gestaltningsprogram, daterat 2000-03-29, bilaga 4 till exploateringsavtal undertecknat 2000-04-10, har i tillämpliga delar varit vägledande för hittills genomförda projekt. Avsikten är att föreliggande program ska komplettera programmet från år 2000. I de delar som det äldre programmet inte genomförts och i frågor som inte täcks av denna handling hänvisas till det äldre programmet.

Detta kompletterande gestaltningsprogram jämte tidigare program från mars 2000 utgör bilaga till detaljplanen och till exploateringsavtalet och är tillsammans med övriga planhandlingar det långsiktiga styrdokumentet för att säkerställa fortsatt väl utformad stadsmiljö och bebyggelse inom fastigheten.

Programmet har utarbetats av LjungbergGruppen AB i samarbete med planenheten inom Nacka kommun och med hjälp av Nyréns Arkitektkontor som svarat för utformningen av merparten av de nya byggnaderna inom fastigheten och också står för utformningen av nu aktuell utbyggnad av Sickla Galleria och Sickla Kunskapsgalleria. Programmet har sammanställts av arkitekt SAR/MSA Christer Hagman, Hagman&Hagman AB.

Nacka i maj 2007

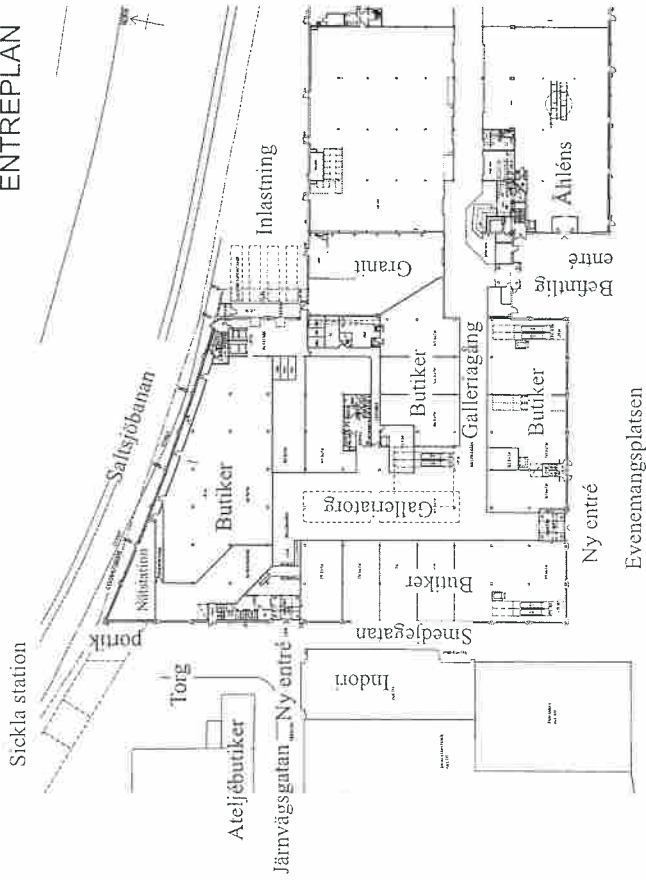
Carola Lavén
Utvecklingschef
LjungbergGruppen AB



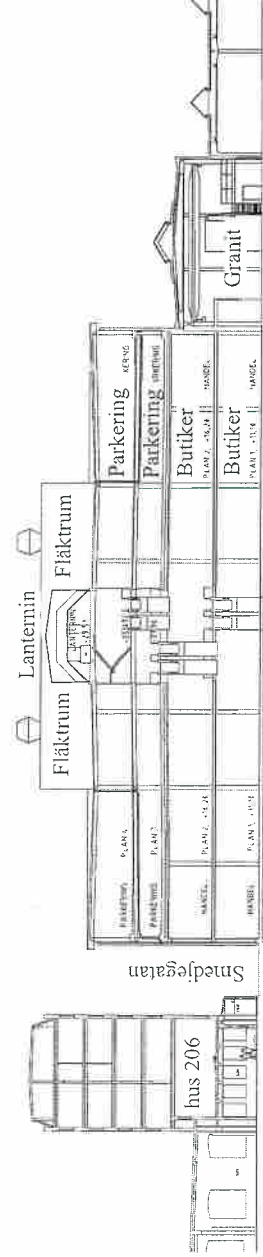
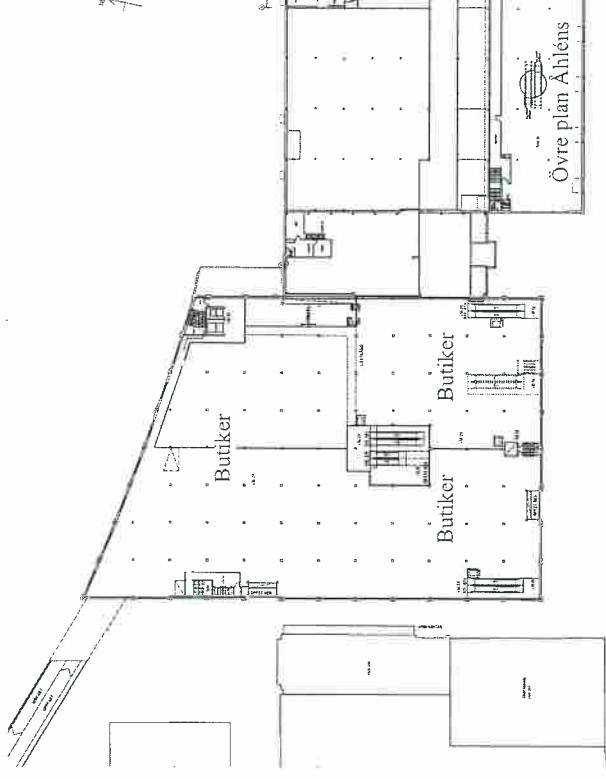
Sickla Galleria etapp II - byggnaden

Sickla Galleria etapp II kommer att omfatta två våningar med ca 12000 m² BTA butiker och service. Detta innebär ett nettotillskott av ca 9000 m² BTA handel. Den nya delen av gallerian kommer att få nya entréer mot Evenemangsplatsen, Järnvägsgatan, Smedjegatan, Smedjégatan, Smedjégatan från Värmdövägens busshållplatser och Alphyddan.

ENTRÉPLAN



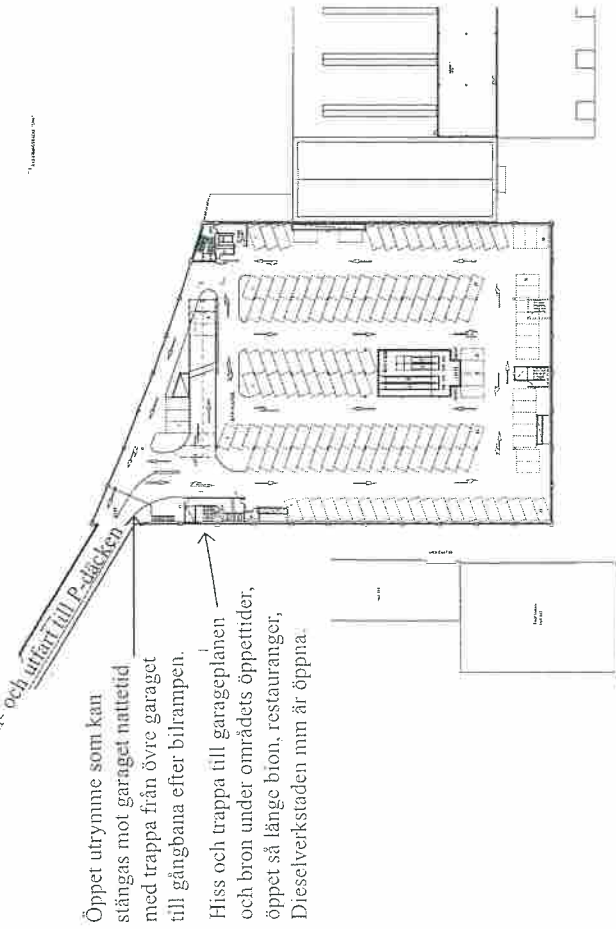
ÖVRE BUTIKSPLAN



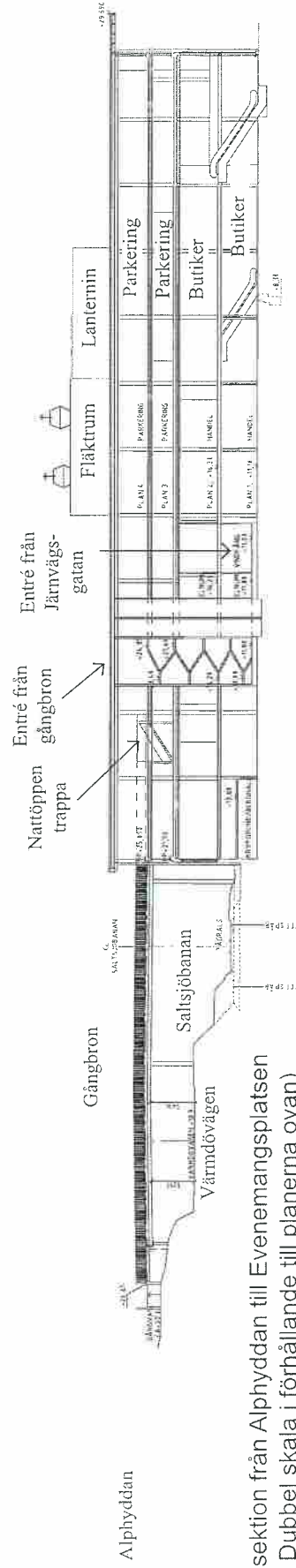
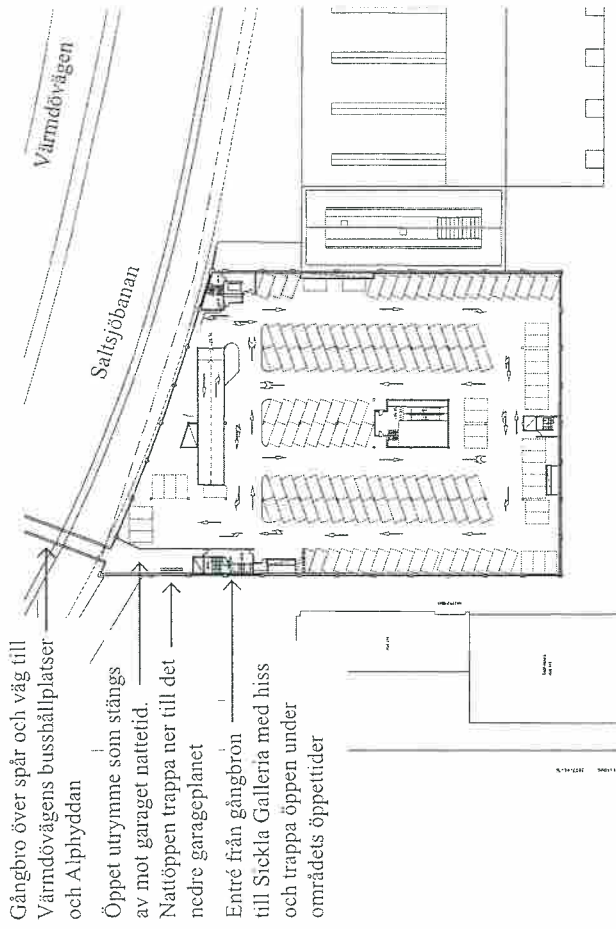
Tvärsektion genom hus 206, Sickla Galleria II och Sickla Galleria etapp I med Granit mm. (OBS! Dubbel skala i förhållande till planerna ovan)

Över butikerna byggs två parkeringsplan med totalt ca 310 platser. Till det övre garageplanet ansluter gångbron från Värmdövägen och Alphyddan. Entrén från bron till Sickla Galleria kommer att vara öppen under gallerians öppettider. Trapphus med hiss och inomtrappa är öppet från bron och garaget till torget utanför gallerian fram till dess att biografen, teater och restauranger stänger för natten. En öppen trappa är tillgänglig dygnet runt, från gångbron, via gångbanan på bilrampen, till Sickla Köp kvarter och Sickla station.

NEDRE PARKERINGSPLAN



ÖVRE PARKERINGSPLAN



Längdsektion från Alphyddan till Evenemangsplatsen
(OBS! Dubbel skala i förhållande till planerna ovan)

Handwritten signature

Evenemangsplatsen och ny entré mot Saltsjöbanan och Värmdövägen

Den nya delen av Sickla Galleria blir en självständig del av en sammanhållen helhet. Fasaden mot Evenemangsplatsen framgår av omslagsbilden. Byggnaden bildar en ny och representativ front mot Evenemangsplatsen. Den nya delen av Sickla Galleria byggs i huvudsak i tegel och glas i enlighet med den äldre industritraditionen. Byggnaden får tydliga framsidor och entréfasader även mot Sickla station, Smedjegatan, Järnvägsatan och Värmdövägen. Smedjegatan får en ny, ljusare utformning som en öppen affärsgatan med skyltfönster på båda sidor. Gångvägar från Sickla station utformas säkra och tillgängliga.

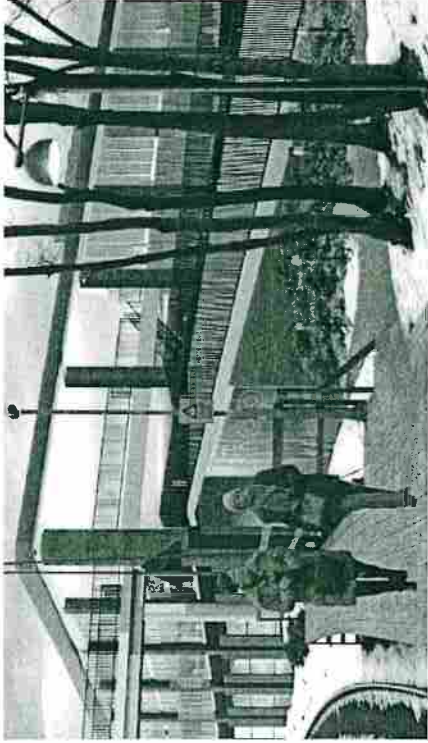
Parkeringsplanen får glasfasader som tidigare parkeringshus i området. Glasen dekorerar delvis med logotyper och företagsskyltar. Gångbron utförs som en kombinerad stål och betongbro.



Handwritten signature in blue ink.

Gångvägen från Sickla station samt galleriinteriorer

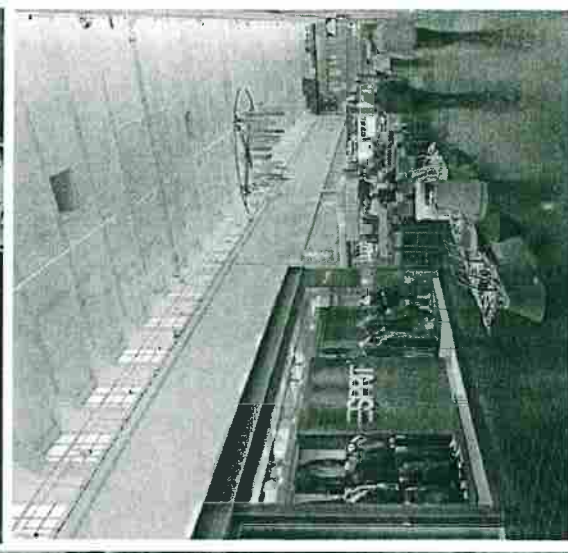
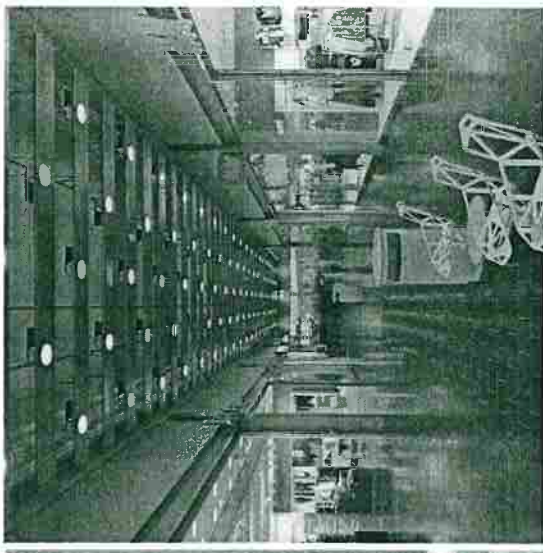
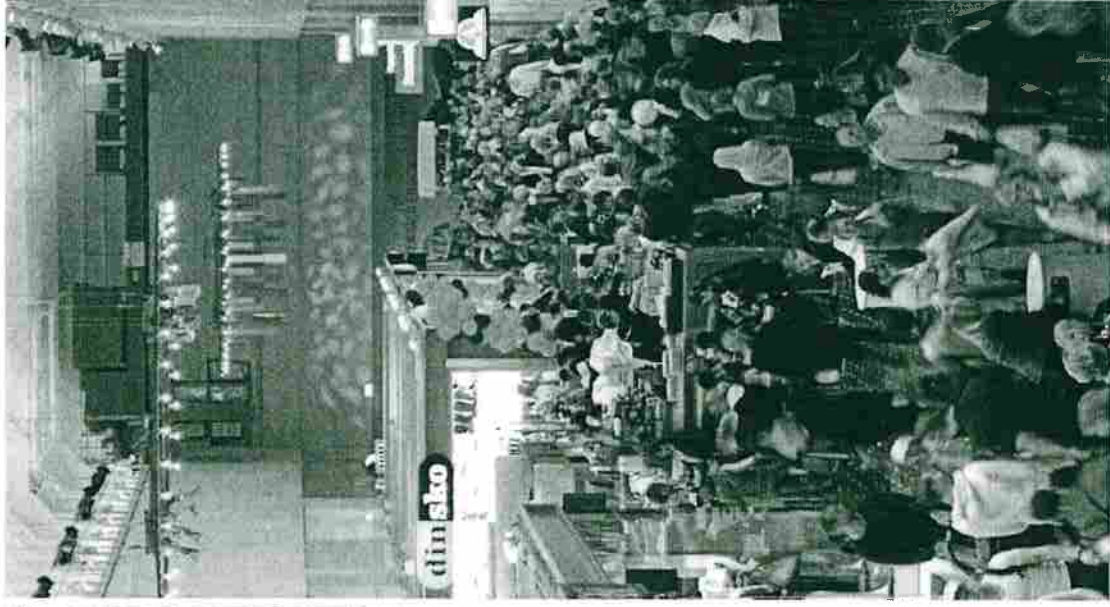
Sickla Galleria bevarar i den höga före detta Packningshallen industritraditionen i ett högt och luftigt rum som får dagsljus från hallens högt sittande fönster. Även den lägre galleriången påminner genom golvmaterial, butiksfasader och innertak om byggnadernas tidigare industri användning. De allmänna ytorna i Gallerians etapp II kommer att formas som en självständig men integrerad del av den nya helheten även om Sickla Galleria etapp II utgörs av en nybyggnad.



Gångvägarna från Sickla station utvecklas för bättre anpassning till rörelsehindrade och så att konflikter med den nya trafiken till parkeringsvåningarna undviks.



Smedjegatan förlängs upp mot stationen in under bron till garageplanen och kantas av butiker, entré till Sickla Galleria och sommartid uteservering vid det nya torget. Bilderna av gångvägen är illustrationer och ska inte ses som färdiga förslag till utformning.



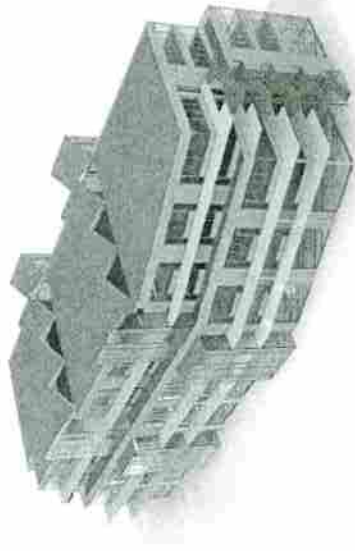
Handwritten signature in blue ink.

Sickla Kunskapsgalleria

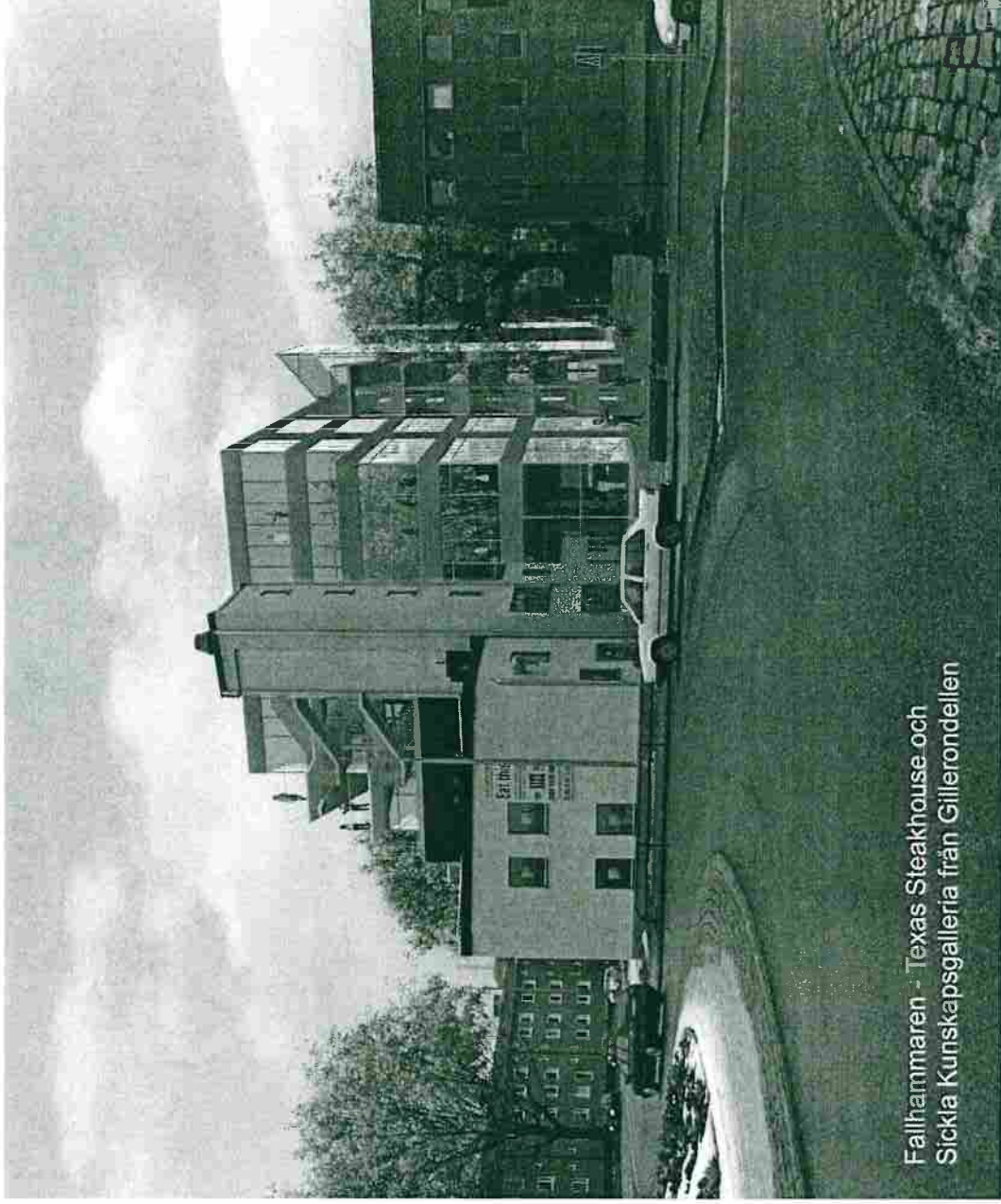
Designgymnasiet är etablerat inom Sickla i före detta Provningscentralen, den röda tegelbyggnaden till höger i bilden nedan. Kunskapsgallerian med gymnasieutbildning inom kultur, handel och naturvetenskap byggs mellan Designgymnasiet och Järnlaleden. Byggnaden i tre till fem våningar byggs i puts och glas och får en öppen och ljus karaktär. Färgsättningen utgår från området industrihistoriska färgskala som här i en gul färgton alternativt i en rödare puts som anknyter till tegeltraditionen. Färgskalan anpassas såväl till områdets bebyggelse som putsarkitekturen efter Järnlaleden..



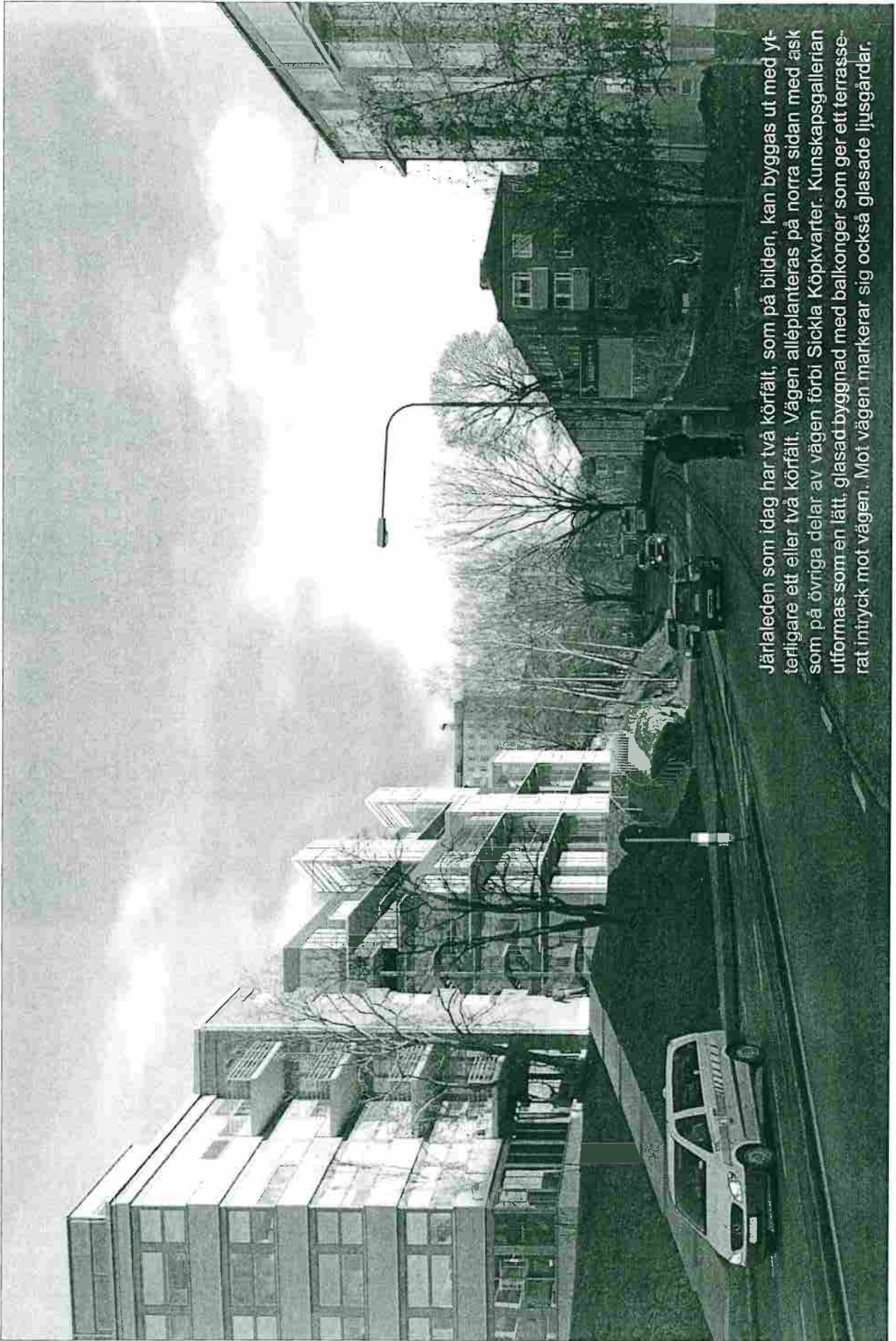
Modellfoto som visar byggnadens öppna karaktär



Modellfoto som visar byggnadens terrasserande uppbyggnad med balkonger och indragna våningar mot Järnlaleden

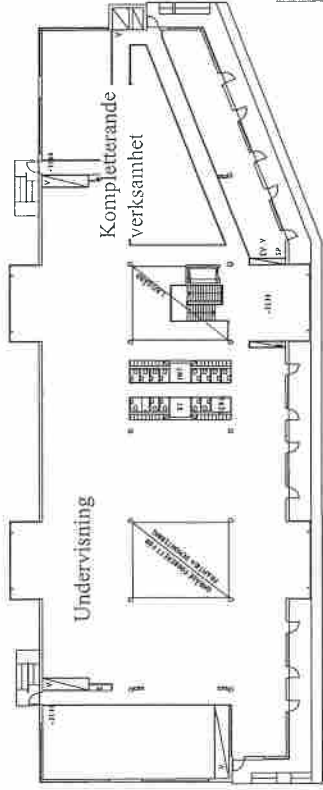


Fallhammaren - Texas Steakhouse och Sickla Kunskapsgalleria från Gillerondellen

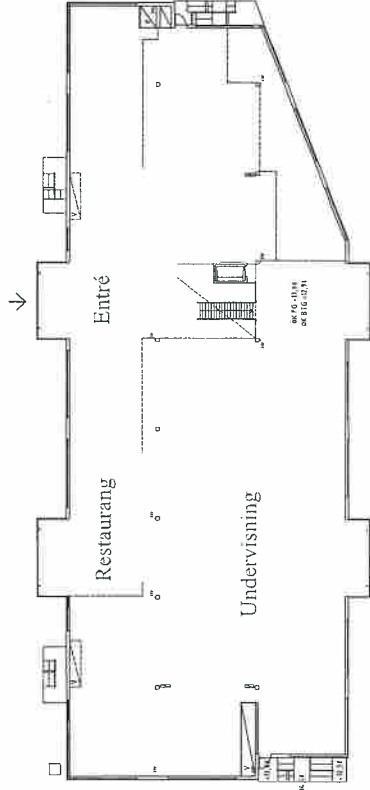


Järnleden som idag har två körfält, som på bilden, kan byggas ut med ytterligare ett eller två körfält. Vägen alléplanteras på norra sidan med ask som på övriga delar av vägen förbi Sickla Köpvarter. Kunskaps Gallerian utformas som en lätt, glasad byggnad med balkonger som ger ett terrasserat intryck mot vägen. Mot vägen markerar sig också glasade ljusgårdar.

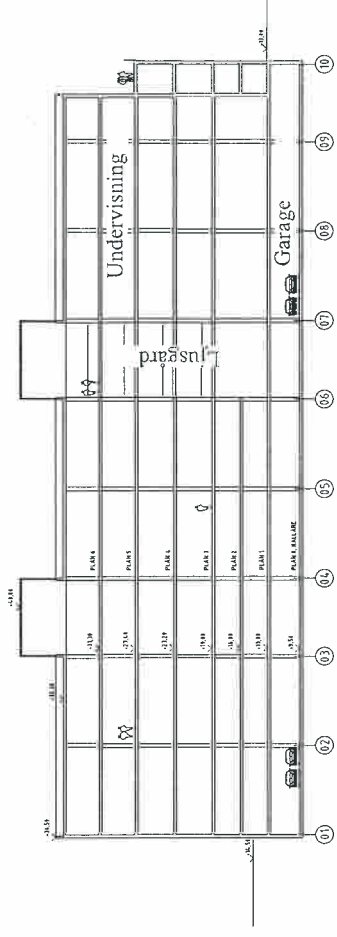
Handwritten signature and initials in blue ink.



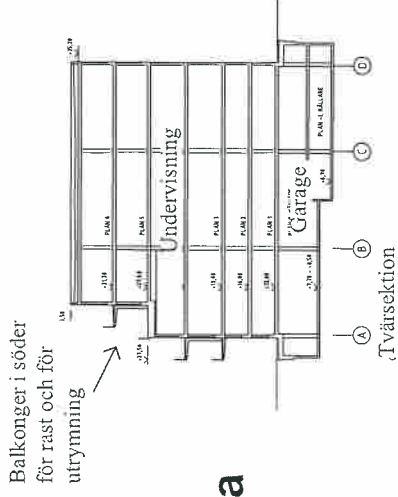
Plan 1-6, exemplifierat här av plan 6, översta våningen, innehåller lokaler för undervisning och kompletterande verksamheter



Bottenvåningen med huvudentré, restaurang, undervisningslokaler och kompletterande verksamheter

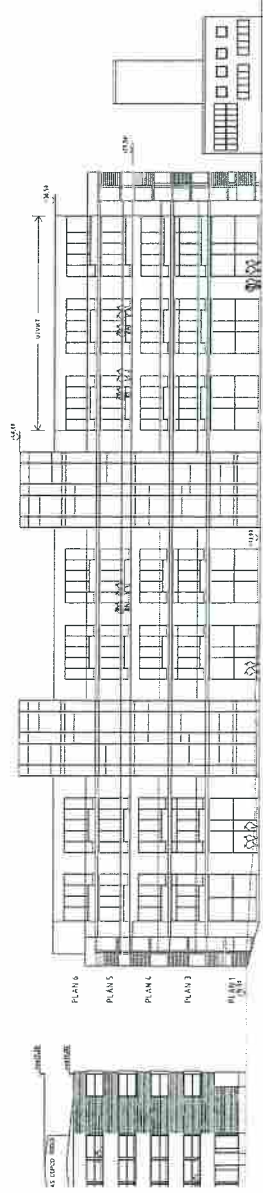


Längdsektion med garage i källarvåning och undervisningslokaler i plan 1 till 6



Balkonger i söder för rast och för utrymning

Sickla Kunskapsgalleria



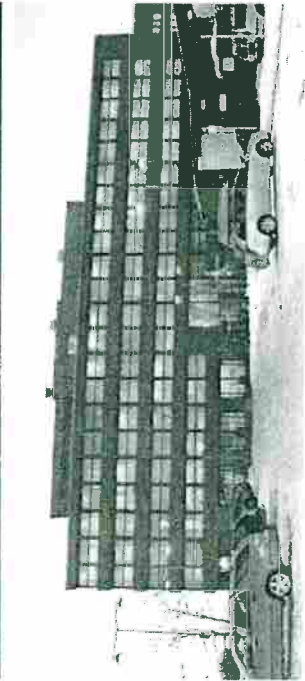
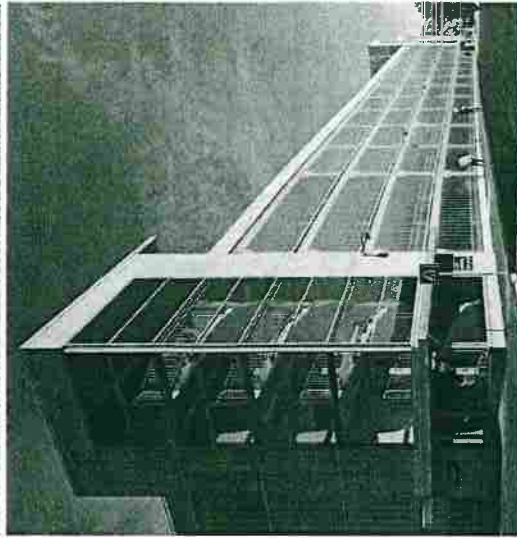
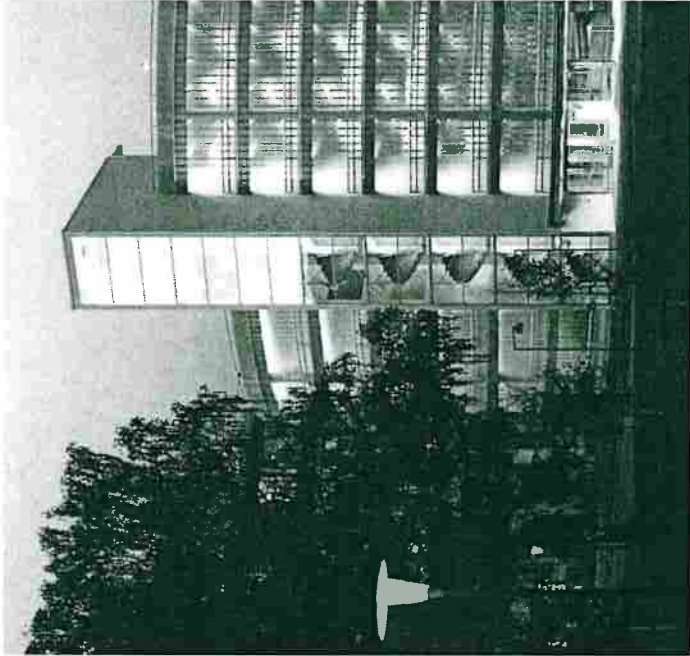
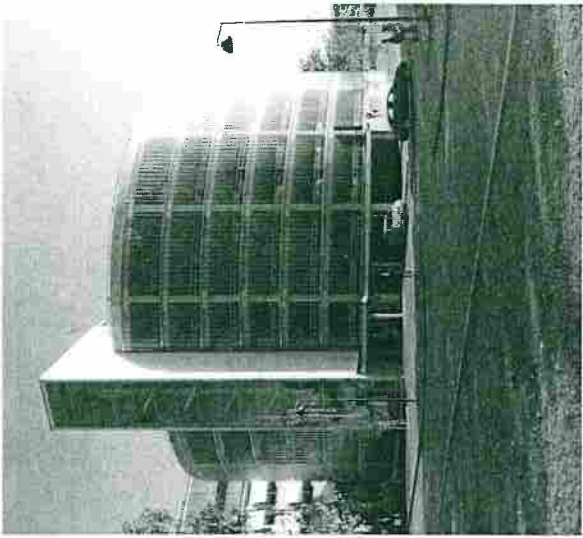
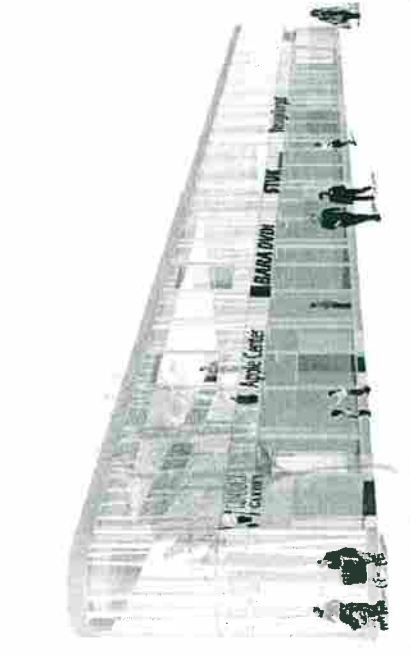
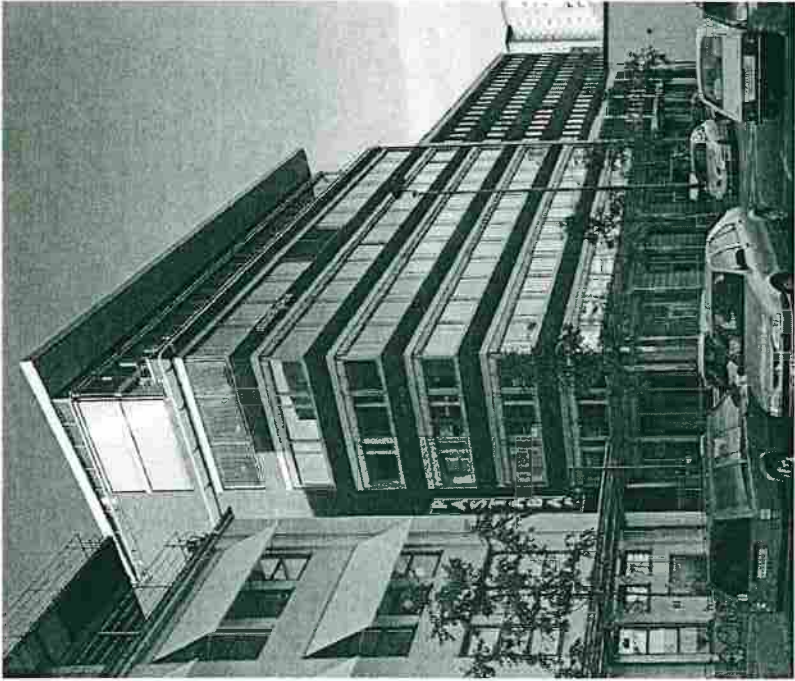
Fasad mot söder med från vänster till höger, Atlas Copco Tools, Kunskapsgallerian och Fallhammaren - Texas Steakhouse



Fasad mot öster mot Gillerrondellen och Texas Steakhouse

Nya byggnader inom Sickla

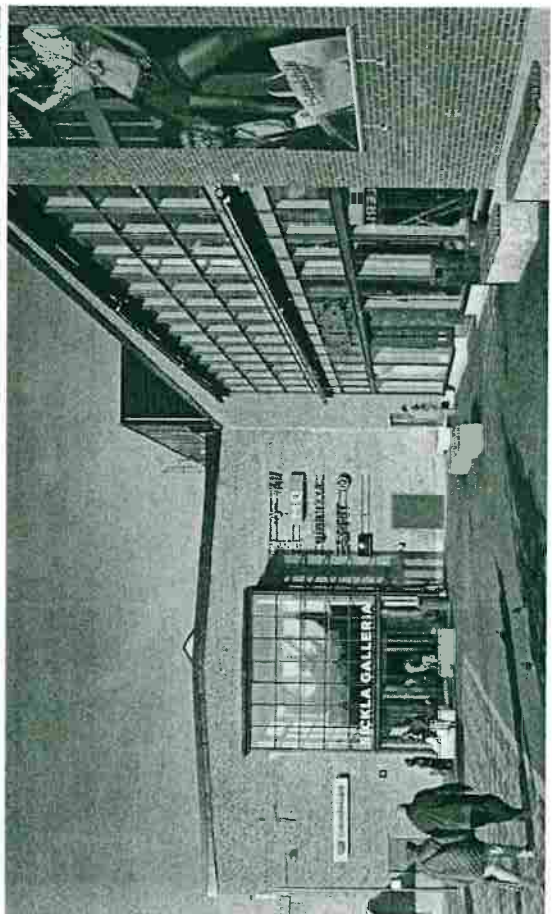
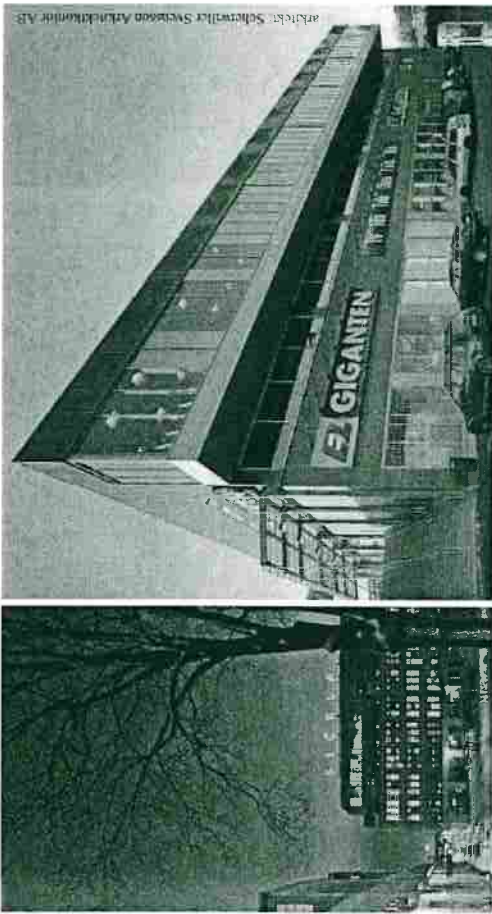
Ångpannan, parkeringshusen och kontoret för Atlas Copco Tools är exempel på nybyggnader i tegel och glas som för industritraditionen vidare och som utgör förebilder för tillkommande ny bebyggelse vid Sickla Bro, efter Sickla Industriväg och efter Järlaleden. Även "Växthuset" som färdigställdes hösten 2006 har formats med samma utgångspunkter: Ljus och öppenhet också för ökad trygghet och säkerhet i området.



Handwritten signature

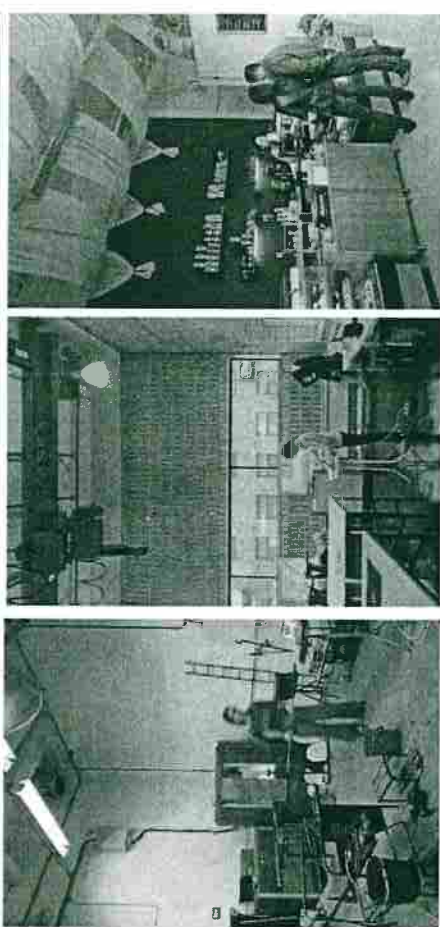
På- och tillbyggnader

Luftverkstaden har byggts om och till med två våningar. Hus Plania har byggts till mot Plantavägen för bland annat Eijgiganten. Sickla Galleria har inrymts i om- och nybyggda lokaler. Tegel, puts, plåt och glas enligt industritraditionen utgör dominerande material. Såväl Luftverkstaden som Sickla Galleria har belönats med Stockholms Byggmästarförenings ROT-pris år 2001 respektive 2006.



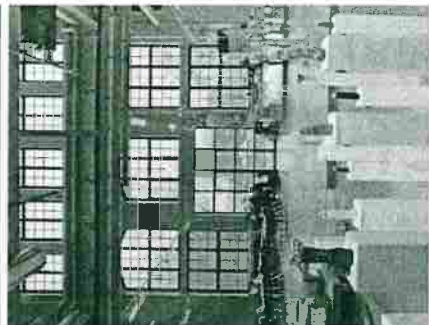
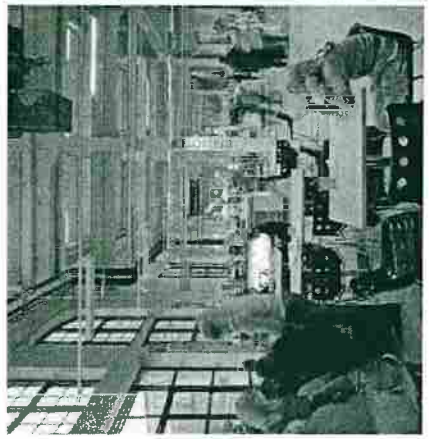
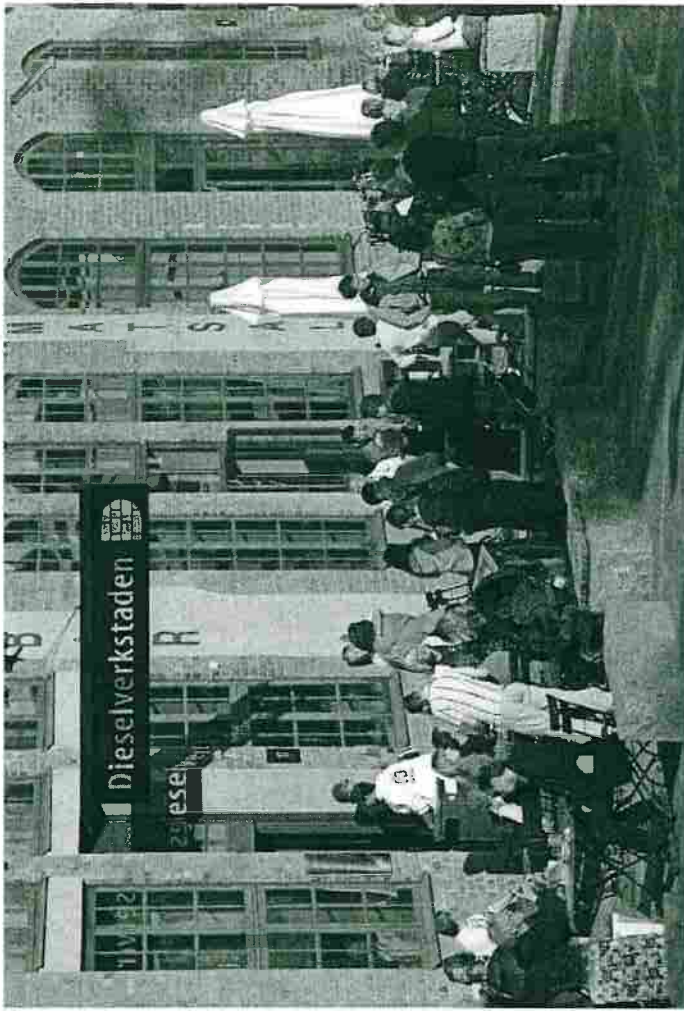
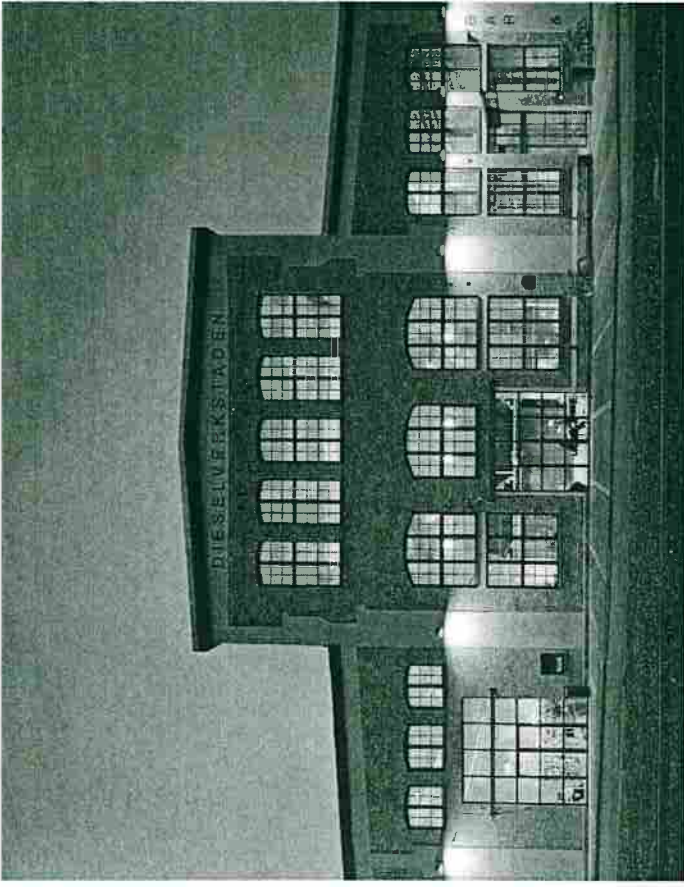
Ombyggnader

Expobyggnaden har byggts om för Svensk Möbelcentrum. Provningscentralen har blivit Designgymnasiet. Diesel Motors första verkstadsbyggnad innehåller numera hantverkare som tillverkar glas, keramik, choklad mm. Industrielokalerna har stor generell användbarhet för olika ändamål.



Dieselverkstaden

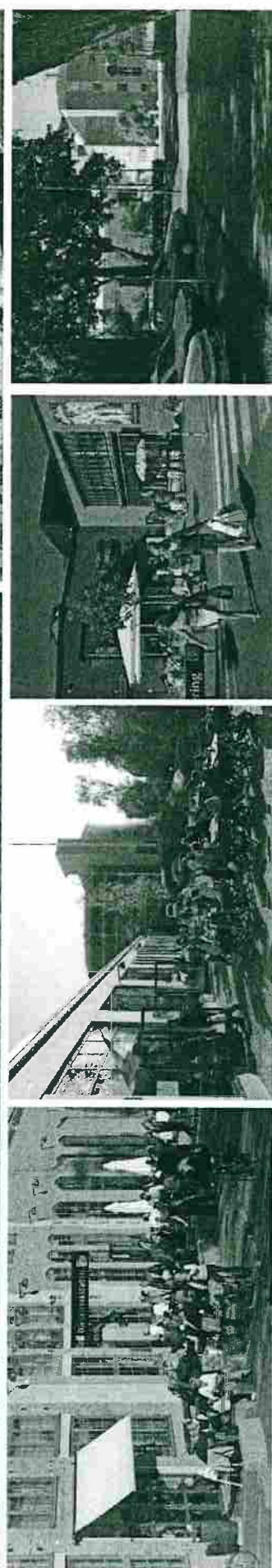
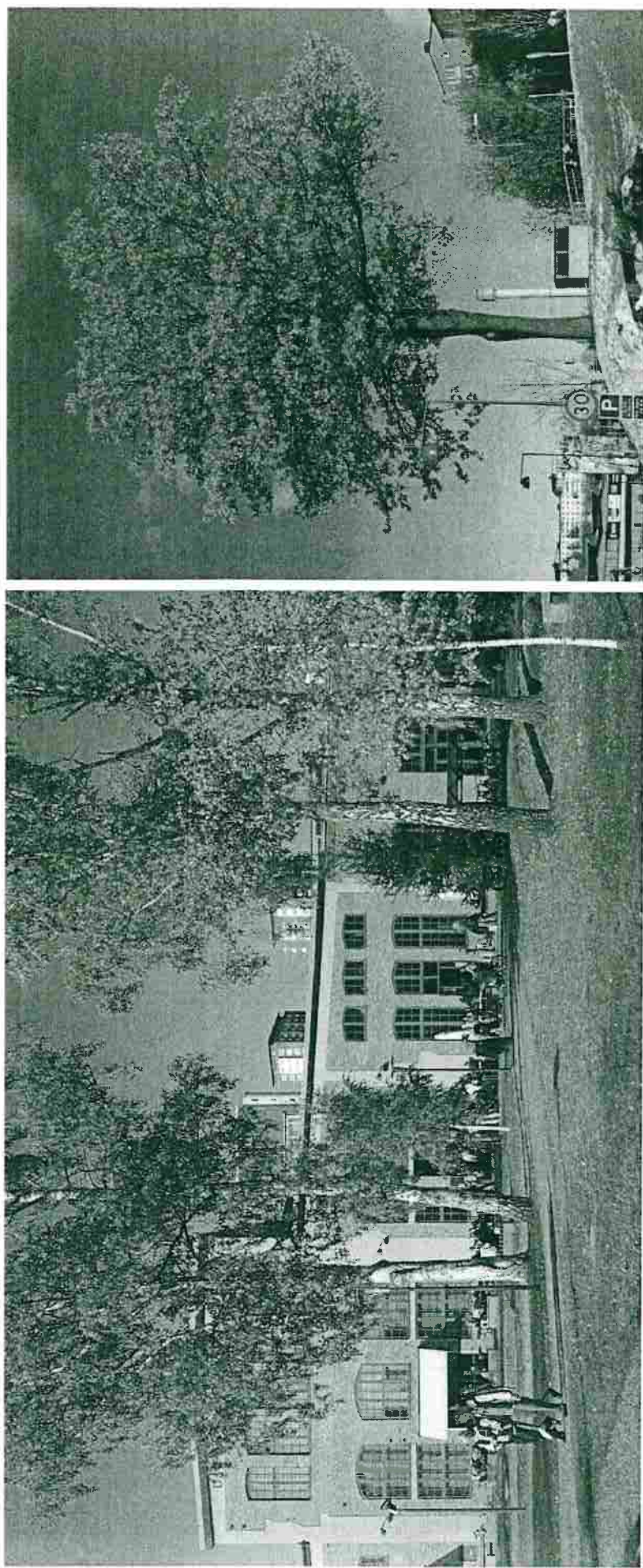
Dieselverkstaden har byggts upp för framför allt kulturella verksamheter, bibliotek, teater, biograf, konsthall, Länsmuseum, Blåsansymfonikerna, Klätterverket mm. Dieselverkstadens vänder sig mot allmänheten men utbud av lokaler och verksamheter utnyttjas också av Nackas skolor och för Nacka kommunfullmäktiges sammanträden samt av befintliga och tillkommande skolor inom området. Ombyggnaden har belönats med Stockholmspriset.



BR
aw
R

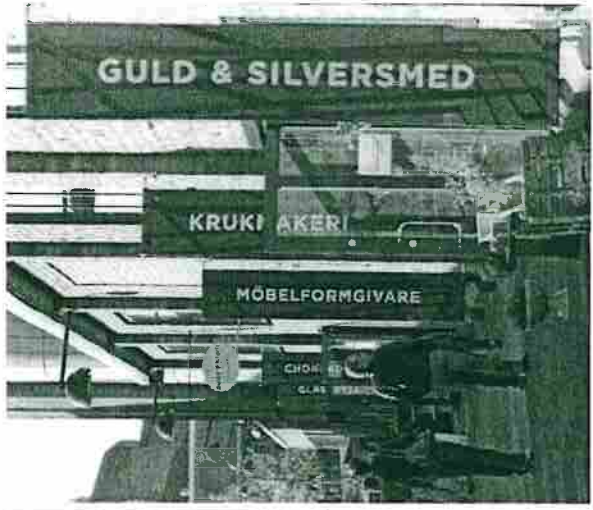
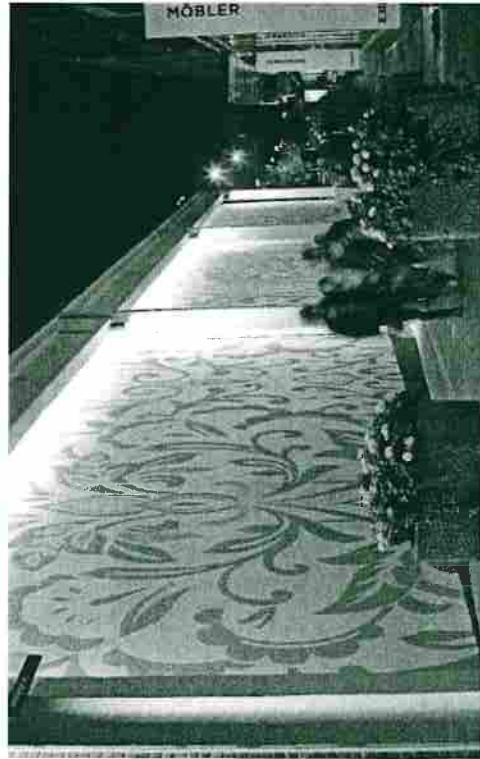
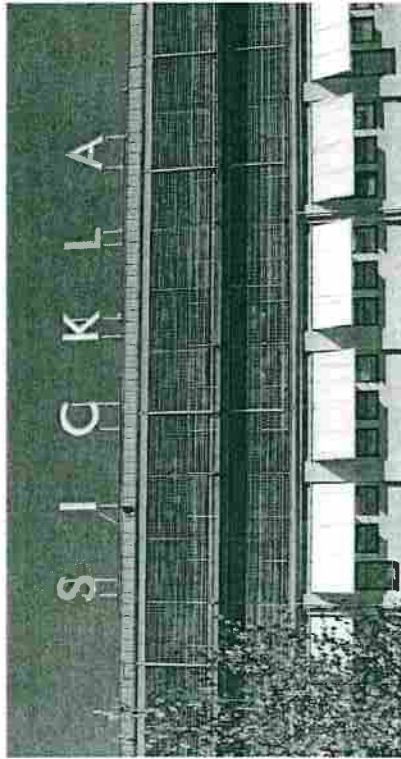
Utemiljö, vegetation, torg och platser

Marcusplatsen utvecklas till områdets centrala park. Äldre förvuxna och sjuka träd har tagits bort. Parken ska utvecklas till en "sommargård" med björk som dominerande trädslag. Äldre björkar har bevarats och kompletterats med nyplanteringar. Eken vid Siroccogatan har vårdats genom beskärning av rot och krona och ska bevaras. Sickla Industriväg inom området ska bevaras som ett grönt entrérum. Uteplatser, torgytor och allmänna marktytor beläggs i huvudsak med asfalt med inslag av gatsten mm



Skyltar, skärmtak, belysning mm

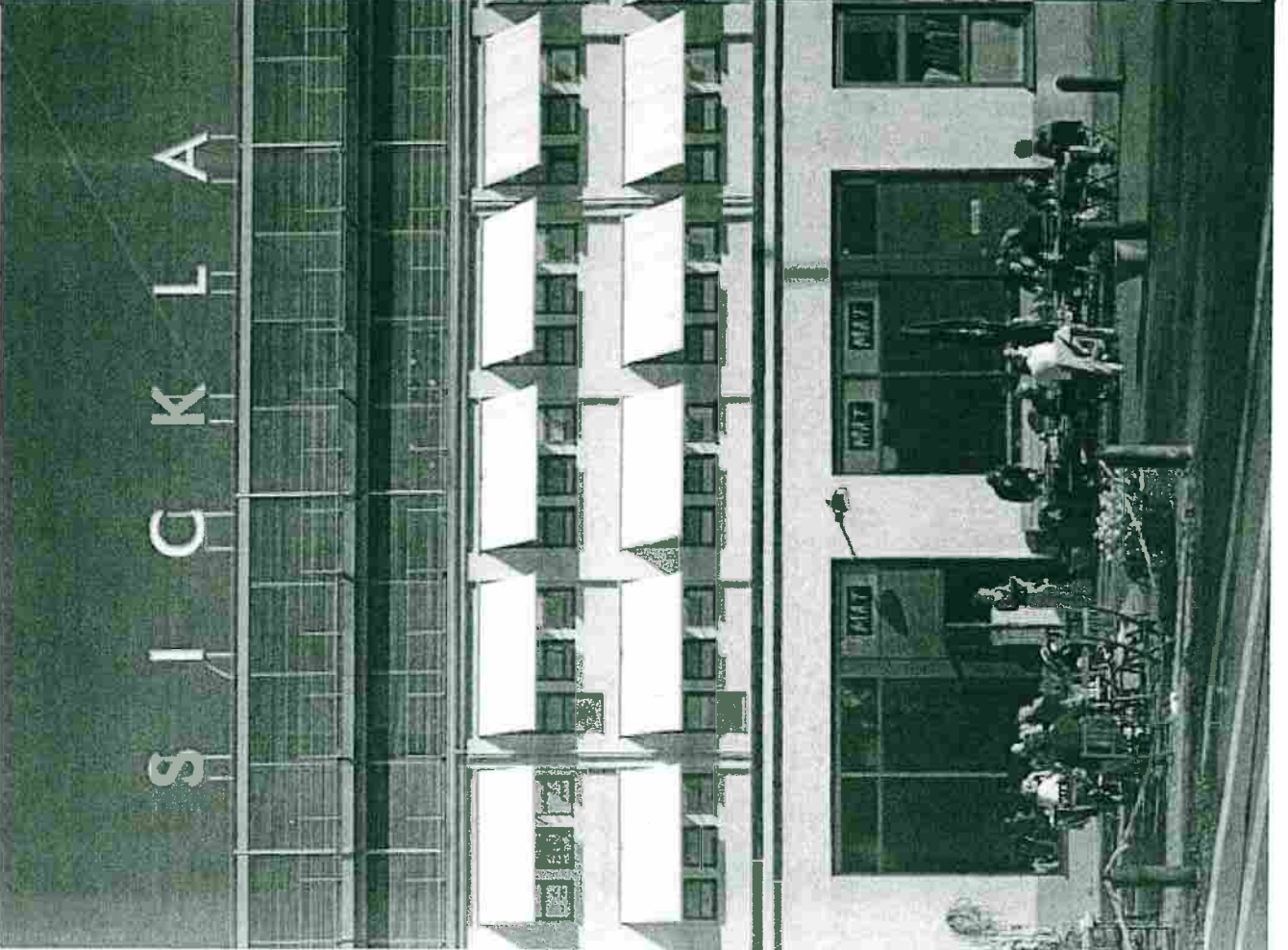
Området annonseras som Sickla och Sickla köpvarter. Verksamheternas skyltning ska samordnas i största möjliga utsträckning. Områdets storlek motiverar lokala variationer. Orienteringsskytning utvecklas och kompletteras bland annat för platstillgång inom olika parkeringsanläggningar. Den samordnade basbelysningen, armatur Victor, kompletteras med effektbelysning och dekorationer. Väderskydd byggs för besökarnas bekvämlighet. Särskilt utformade utemöbler och pollare mm tillämpas i området.



Några goda exempel från Sickla ur Miljö- och Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer för skyltar



Handwritten signature



MRP

SERVITUTSAVTAL FÖR GÅNGBRO**§ 1 Parter**

Mellan Nacka kommun, genom fastighetsdirektören för enligt kommunstyrelsens delegationsordning, ägare till fastigheten Sicklaön 40:12, nedan kallad kommunen och Sickla Industrifastigheter AB (org.nr 916616-1720), nedan kallade exploatören, ägare till fastigheten Sicklaön 83:22, har träffats följande servitutsavtal.

§ 2 Servitutsupplåtelse

Exploatören upplåter utan kostnad i fastigheten Sicklaön 83:22 (tjänande) till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 40:12 (härskande), innebärande rätt att för kommunen att bibehålla, nyttja och underhålla gångbro med tillhörande anordningar och fundament inom området markerat på kartbilaga.

Bron utförs med dilatationsfog mot byggnad på tjänande fastighet så att den endast funktionsmässigt och inte konstruktivt hör samman med denna.


§ 3 Inskrivning

Exploatören medger kommunen rätt att på egen bekostnad söka inskrivning av detta servitut.

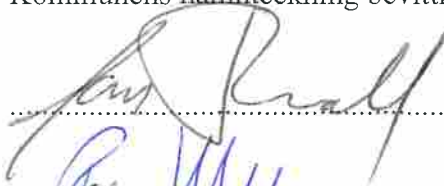


.....

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.



Nacka den 2008-12-23
För NACKA KOMMUN


.....
Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Kommunens namnteckning bevittnas:


.....

.....

Nacka den 26/11 2007
För LjungbergGruppen AB


.....


Exploatörens namnteckning bevittnas:

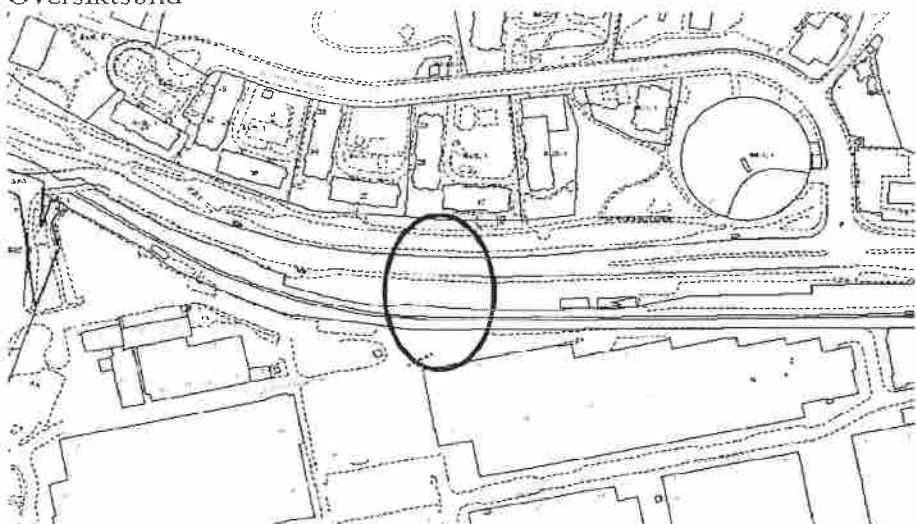

.....

.....

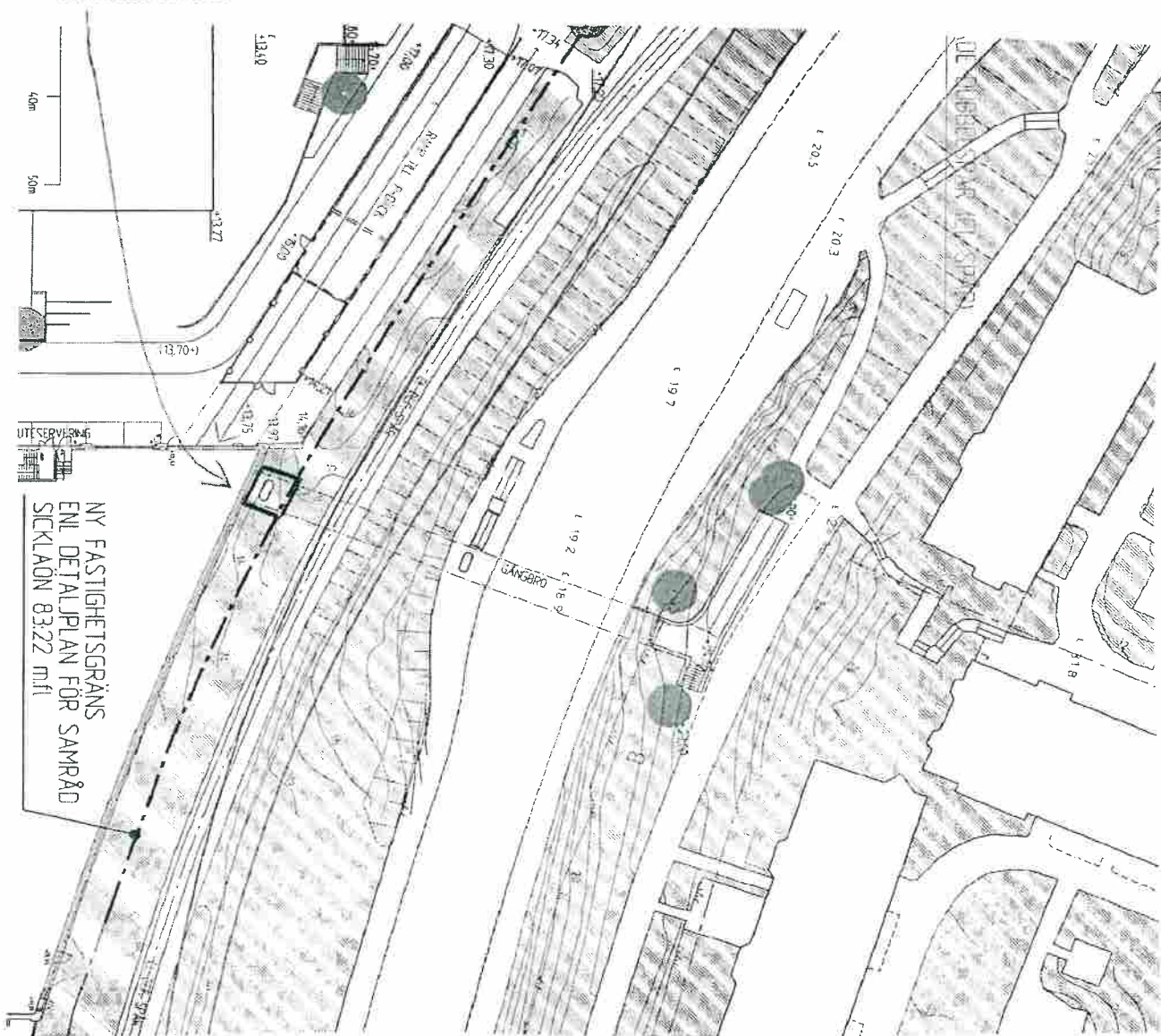


Servitutsavtal för gångbro

Översiktsbild



Servitutsområde



Handwritten signature in blue ink.



Skyddsåtgärder på grund av markföroreningar samt principer kontrollprogram grund- och dagvatten

1. Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 83:22 har under hela 1900-talet nyttjats av Atlas Copco för industriell verksamhet. För den del av fastigheten som omfattas av förslag till detaljplan har översiktliga miljötekniska undersökningar gjorts av J&W (se bilaga 1). För den västra delen av området, kontorsområdet, som inte omfattas av detaljplanen har markundersökningar gjorts i samband med schaktarbeten.

För kontorsområdet har hittillsvarande undersökningar visat på begränsade föroreningar, dvs återfyllning av schaktmassor har varit möjlig.

För den del som omfattas av förslag till detaljplan kan situationen sammanfattas enligt följande:

- Markföroreningar (metaller och organiska ämnen) förekommer inom stora delar av området. Föroreningarna är främst knutna till fyllningsjorden som vanligtvis överlagrar lera och morän.
- Föroreningsnivån i jorden kan generellt sett betecknas som måttlig (i den västra delen av området finns även partier med relativt låga föroreningshalter), i den östra delen av området är dock halterna högre än inom övriga delar.
- Vattnet i det övre grundvattenmagasinet bedöms till största delen vara måttligt förorenat, medan det undre magasinet (under leran) endast synes vara marginellt påverkat av föroreningar.
- Grundvattensituationer i området bedöms vara "stabil" med små gradienter, vilket innebär att såväl ytterligare infiltration som omfattande nya dränerande ingrepp bör undvikas.
- Ingen skadlig förorenings-spridning bedöms ske från området idag.
- Med dagens markanvändning bedöms ingen risk för skadlig exponering föreligga.
- Inga ytterligare undersökningar kan anses vara erforderliga i dagsläget. Inför kommande förväntat begränsade markarbeten utförs detaljerade miljötekniska markundersökningar.

Handwritten signature in blue ink.

2. Skyddsåtgärder

Mot bakgrund av markföroreningsituationen i den del som omfattas av förslag till detaljplan skall exploitören säkerställa att följande skyddsåtgärder vidtagas:

- Förorenade jordmassor med halter överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) hålls fortsatt täckta under hårdgjorda ytor.
- Nya byggnader skall utföras som radonsäkra konstruktioner för att eliminera risken för spridning av gaser från markföroreningar in i husen.
- Allt markarbete skall övervakas och dokumenteras av en miljötekniskt sakkunnig person med fältanalysinstrument. Rapportering skall fortlöpande ske till kommunens tillsynsmyndighet. I samband med schaktningsarbete finns risk att kraftigt förorenad jord kommer i dagen. Vid all schaktning och grävning inom området förutsätts att marken är förorenad.
- Kraftigt förorenade schaktmassor transporteras till av miljömyndigheterna godkänd deponi eller behandlingsanläggning. Massor med en dokumenterad föroreningsgrad understigande Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) kan återanvändas inom området.
- Grundläggning sker så att förbindelser mellan det övre och undre grundvattenmagasinet undviks. Kalkpelare och KC-pelare bör undvikas. Urgrävning och plintschakter skall inte bryta igenom tätande lerlager under grundvattenytan utan att särskilda tätningsåtgärder vidtages.
- Utlakning och spridning av föroreningar via dagvatten skall undvikas. Ingen ökad infiltration av dagvatten får ske. Dränering inom området får ej öka. Länspumpning av gruva bör ej ändras. Kontakt måste ske med kommunens tillsynsmyndighet i förväg i det fall länspumpning av gruva önskas ändras.
- Kontroll skall ske av att ingen skadlig föroreningsspridning sker från området i framtiden. Principerna för ett kontrollprogram för grundvattnet anges nedan. För att göra övervakning möjlig skall grundvattenrör finnas och bevaras.
- Om behov föreligger i framtiden skall skyddspumpning ske. Vatten pumpas upp i ett antal brunnar som i förebyggande syfte installeras i samband med den fortsatta exploateringen. Tomrör skall läggas till plats förberedd för installation av vattenreningsutrustning.
- Schaktningsarbeten undviks så långt det är möjligt för att undvika hantering av förorenade massor.





- För rening av dagvatten inom området finns ett reningsverk placerat under hus 314. En särskild utredning skall genomföras för att klarlägga behov av samt utformning av eventuellt erforderlig kompletterande reningsutrustning. Efter samråd med kommunens tillsynsmyndighet upprättas skötselansvisningar för reningsverket samt kontrollprogram för övervakning av utsläpp från dagvatten.

3. Kontrollprogram

3.1 Principer

Kontrollprogrammen syftar till att övervaka grund- och dagvattenförorenings-situationen på ett sådant sätt att eventuella avvikelser som skulle kunna leda till skadlig förorenings-spridning tidigt kan detekteras, och eventuella erforderliga åtgärder vidtagas.

Kraven på kontrollprogrammen förväntas vara små i de västra delarna av området, medan de i de östra delarna av området blir mer omfattande.

Kontrollprogrammen är levande dokument som i samråd med kommunens tillsynsmyndighet successivt anpassas till förhållandena på platsen, såsom pågående och planerade markarbeten, förändring i föroreningsbelastning, ändrade grundvattennivåer mm.

I samråd med kommunens tillsynsmyndighet upprättas således kontrollprogram som omfattar dagens markanvändning samt beslutande exploateringsåtgärder vilka ligger nära i tiden. Efter färdigställande inges kontrollprogrammet skriftligt till kommunens tillsynsmyndighet som därvid har möjlighet att ge exploitören ett föreläggande att genomföra kontrollen.

Rapporter inges till kommunens tillsynsmyndighet med de intervall som beslutats i kontrollprogrammet, sannolikt årsvis.

Vid notering av eventuella avgörande avvikelser i resultaten samt vid behov av förändring av kontrollprogrammet (t.ex inför nya omfattande markarbeten) kontaktas kommunens tillsynsmyndighet för samråd.

3.2 Principer för kontrollprogram av dagvatten

Kontrollprogrammet för dagvatten antas preliminärt bestå av följande delar:

- Kemisk analys av till dagvattenreningsanläggningen inkommande vatten.
- Kemisk analys av från dagvattenreningsanläggningen utgående vatten.
- Sammanställning, utvärdering och avrapportering av resultat.

21 R G

3.3 Principer för kontrollprogram av grundvatten

Kontrollprogrammet för grundvatten antas preliminärt bestå av följande delar:

- Grundvattennivåavläsning i kontrollrör i det övre och undre grundvattenmagasinet. Observationsrör skall finnas uppströms, i samt nedsröms det mest förorenade området.
- Provtagning av grundvatten samt kemiska analyser enligt samma principer som ovan.
- Sammanställning, utvärdering och avrapportering av resultat.



071122

Skärmbassäng i Kyrkviken

Anläggningens syfte

Syftet med anläggningen är att rena dagvattnet från huvudsakligen olja och tungmetaller.

Utförande av skärmbassäng

Följande utförandebeskrivning utgör en princip. Anläggningen kan utföras på annat sätt om den fortsatta projekteringen visar på en lämpligare utformning.

Bassängens yttre begränsning utgörs av flytbryggor. Bassängväggarna skapas av flytbryggor med dukar som hänger ner från bryggorna till botten och förankras med betongtyngder eller kätting. Dukarna ges tillräcklig buk för att klara förekommande vattenståndsändringar.

Inne i bassängen skapas fördelningsfack med flytlänsar. Dessa fack utgörs eventuellt av flytbryggor.

Det första facket ges en utformning som kan fungera som oljeavskiljare. Facket övertäcks med ett trädäck för att neka fåglar tillträde till det eventuellt oljeförorenade vattnet och för att ge ett trevligare intryck så att olja och flytande skräp inte syns. Detta trädäck ges en utformning som lämpar sig för bänkar/soffor eller dylikt.

Anordning för att bromsa utflödet från utloppsledningarna och förhindra att dessa trycker dukväggarna ur läge utförs det behovet påvisas under den fortsatta projekteringen.

För att undvika att problem med syrebrist uppstår utförs anläggningen med cirkulationspumpning som säkerställer ett basflöde och en största uppehållstid.

Anläggningen utförs med vistelseyta för allmänheten.

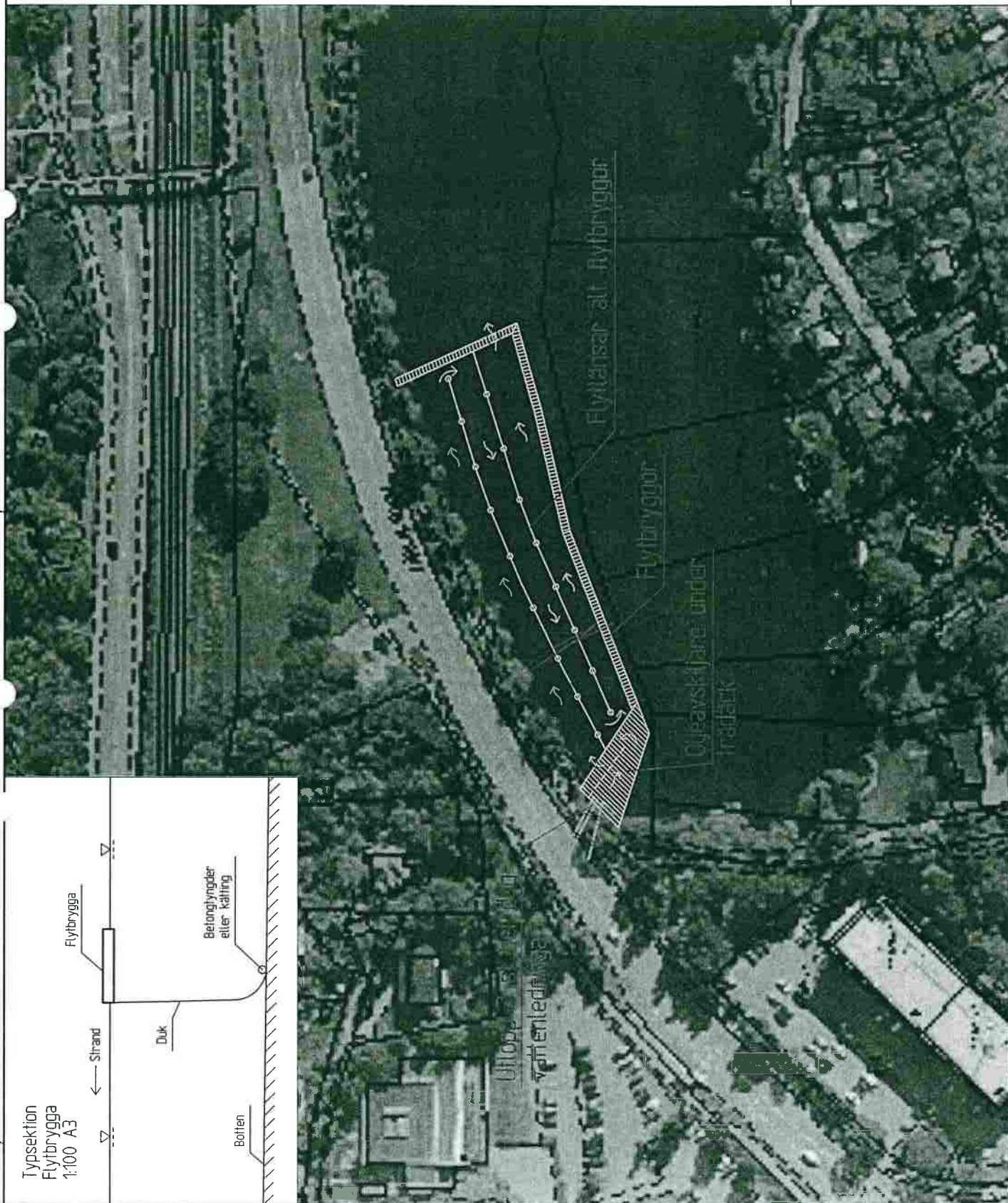
Anläggningens storlek framgår av bifogad karta.

FÖRHANDSKOPIA 2007-10-01

Nacka kommun
Kyrkviken
Dagvattenbassänger

Plan
Skärmbassäng
Skala 1:1000, A3

Bilaga 2 



Handwritten signature or initials in blue ink.

Mellan Vägverket Region Stockholm (Vägverket) och Nacka kommun (Kommunen) har följande

AVTAL

träffats angående finansiering av framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder inför antagandet av en ny detaljplan för Sicklaön 83:22 m fl i Nacka kommun.

Bakgrund

Kommunen har tagit fram förslag till detaljplan för Sicklaön 83:22 m fl och del av Sickla industriområde, nedan kallad Sickla köpkvarter, inom Nacka kommun under år 2007, projektnummer 9145. En trafikanalys för området Sickla har genomförts av Tyréns AB under oktober 2007 (Trafikanalys Sickla, 071025) för att undersöka konsekvenserna på kort och lång sikt för trafik och vägnät i och kring området för den nya detaljplanen. Vägverket och Kommunen är överens om att finna lösningar som beaktar

- trafiksäkerhetsaspekten för oskyddade trafikanter,
- att Södra Länkens framkomlighet inte påverkas negativt,
- framkomligheten för trafikanter vid Sickla Allé/Järlaleden.

Objektet återfinns inte i gällande Länsplan för transportinfrastruktur i Stockholm län 2004-2015. Inför kommande Länsplan ska parterna verka för att objektet införs.

§ 1 Avtalets syfte

Avtalet skall reglera finansiering av de framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder som parterna identifierat kommer att krävas för att trafikförsörja Sickla köpkvarter inom Nacka kommun samt finansiering av de handlingar som enligt den formella planeringen erfordras enligt väglagen och Plan- och Bygglagen för åtgärder på allmän väg.

§ 2 Omfattning

Parterna är överens om att framkomlighets- och trafiksäkerhetsåtgärder krävs för att trafikförsörja området Sickla köpkvarter vid en utbyggnad enligt aktuell detaljplan. Dessa åtgärder har identifierats i "Trafikanalys Sickla" och är i stora drag:

1. Ombyggnad av cirkulationsplats Atlas till en signalreglerad korsning
2. Ombyggnad av cirkulationsplats Gille till en signalreglerad korsning
3. Breddning av väg 260 med ytterligare ett körfält på sträckan mellan cirkulationsplats Nacka till cirkulationsplats Atlas
4. Breddning av väg 260 med ytterligare två körfält på sträckan mellan cirkulationsplats Atlas till cirkulationsplats Gille samt ombyggnad av gång- och cykelvägen på sträckan
5. Planskildhet för oskyddade trafikanter någonstans utmed sträckan mellan cirkulationsplats Atlas och cirkulationsplats Gille.



§ 3 Genomförande

Punkt 1 och troligen 2, enligt § 2, kan utföras inom befintligt vägområde och erfordrar därmed enbart framtagande av bygghandling. Övriga punkter erfordrar nytt vägområde varför handlingar enligt väglagen krävs. Framtaget material, såsom program för planområdet och trafikanalys, skall användas i förstudien.

Genomförandet av åtgärderna enligt § 2 skall ske enligt nedanstående prioritering:

- Projektering och bygghandling tas fram för ombyggnation av åtgärd 1.
- Åtgärd 1 genomförs
- Förstudie tas fram för att inventera planförutsättningarna för åtgärderna 2-5.
- Arbetsplan tas fram för åtgärderna 2-5. Arbetsplanen ska ligga till grund för att få markåtkomst samt för eventuella detaljplaneåtgärder. För punkt 2 kan arbetsplan utgå om åtgärden ryms inom befintligt vägområde.
- Projektering och byggnation av åtgärderna 2-4 genomförs.
- Projektering och byggnation av åtgärd 5 genomförs, förutsatt att den är samhällsekonomiskt lönsam.

Åtgärderna 2-5 genomförs i den ordning och den takt som utvecklingen av Sickla köp kvarter påfordrar, dock senast enligt vad som framgår under rubriken tidplan.

Det arbete som kan genomföras utan stöd i väglagen kan tas fram av kommunen. Handlingar ska granskas och godkännas av Vägverket samt ett genomförandeavtal tecknas innan åtgärder vidtas på den allmänna vägen.

Det arbete som krävs enligt väglagen, såsom förstudie och arbetsplan, leds av Vägverket som utser en ansvarig projektledare. Vägverket skall upphandla en konsult för upprättande av förstudien och därefter arbetsplanen i samråd med kommunen.

Efter upprättad och fastställd arbetsplan ska bygghandling tas fram av kommunen. Kommunen genomför och bekostar åtgärderna enligt arbetsplanen i samråd med Vägverket.

Innan några byggnadsåtgärder påbörjas som berör den allmänna vägen eller dess vägområde ska ritningar granskas och godkännas av Vägverket. Dessa ritningar ska utgöra underlag för ett genomförandeavtal mellan Vägverket och kommunen. Avtalet ska reglera trafik under byggnadstiden, garantitider, utförande, drift- och underhåll m m.

§ 4 Kommunens åtagande

Kommunen åtar sig att finansiera de handlingar som erfordras enligt Väglagen för åtgärder på allmän väg, d v s förstudie, arbetsplan och bygghandling. Kommunen deltar aktivt med utsedd kontaktperson i arbetet.

Kommunen åtar sig att projektera, utföra och bekosta samtliga åtgärder som enligt § 2 krävs för genomförandet av såväl detaljplanen som arbetsplanen. Detta inbegriper projektering, framtagande av handlingar, upphandling och produktion samt ansvara för alla kostnader och för eventuell skada eller intrång.

Kommunen ansvarar för justering av berörda detaljplaner och tillhandahåller kartmaterial (analogt och digitalt), för upprättande av handlingar enligt väglagen, utan kostnad.

§ 5 Vägverkets åtagande

Vägverket ansvarar, som väghållningsmyndighet, för planprocessen enligt väglagen och utser ansvarig projektledare som leder arbetet med att ta fram erforderliga handlingar. Planering och projektering skall ske enligt väglagen, Vägverkets föreskrifter och praxis. Avseende framtagandet av förstudie finns handbok Vägverkets publ 2002:46.

Vägverket fakturerar Kommunen för den faktiska kostnad som Vägverket har vid framtagandet av handlingarna, vilket inkluderar kostnaderna för upphandlad konsult, Vägverkets interna kostnader och övriga utlägg. Fakturering sker kvartalsvis med betalning inom 30 dagar.

§ 6 Tidplan

Arbetet med att ta fram handlingar för ombyggnation av cirkulation Atlas påbörjas snarast med målsättningen att byggstart kan ske under 2008.

Arbetet med framtagande av erforderliga handlingar enligt väglagen kommer att påbörjas snarast möjligt med start av en förstudie, beroende på när detta avtal undertecknas av parterna. Målsättningen är att påbörja förstudien under 2008.

Om inte parterna kommer överens om annat skall punkt 1 vara utförd senast 2 år efter att detaljplan för Sickla köp kvarter vunnit laga kraft, punkterna 2 – 4 senast 5 år efter laga kraft och punkt 5 senast efter 15 år efter laga kraft.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

Solna 2007-

Nacka 2007-

För Vägverket Region Stockholm

För Nacka kommun

.....
Kristina Söderberg
Avd.chef Regional utveckling

.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande i Nacka
Kommun

.....
Pia Ström Sjöberg
Exploateringsenheten Nacka Kommun

AVTAL

1. Parter

- 1.1 Nacka kommun, ägare till fastigheten Sicklaön 40:11 ("Kommunen").
- 1.2 AB Storstockholms Lokaltrafik, org.nr 556013-0683, Lindhagensgatan 100, 105 73 Stockholm ägare till fastigheten Sicklaön 76:1 ("SL").
- 1.3 Parterna i punkt 1.1 och 1.2 ovan kallas nedan gemensamt för "Parterna" och var och en för sig för "Part".

2. Bakgrund

- 2.1 För att förbättra kommunikationerna för gående mellan Alphyddan och Sickla köp-
kvarter skall en gångbro anläggas mellan övre gångbanan söder om Värmdövägen
och ny byggnad på Fastigheten Sicklaön 83:22 ("Bron"). Bron ska även kunna nås
via trappa från Värmdövägens södra sida.
- 2.2 Uppförandet av Bron förutsätter att SL upplåter servitut till förmån för Kommunen i
fastigheten Sicklaön 76:1.
- 2.3 Sickla Industrifastigheter KB, org nr. [556013-0683 har fått Kommunens uppdrag att
uppföra Bron i enlighet med bilagda tidplan, Bilaga 1.
- 2.4 Mot ovanstående bakgrund har Parterna kommit överens om att ingå detta avtal ("Av-
talet").

3. Servitutsupplåtelse

- 3.1 SL upplåter servitut i fastigheten Sicklaön 76:1 (tjänande fastighet) till förmån för
Kommunens fastighet Sicklaön 40:11 (härskande fastighet). I servitutsrätten ingår,
med de begränsningar som följer av denna punkt 3:
 - a) rätt att utan ersättning använda det område som i plan och profil markerats på
Bilaga 2 för att bibehålla, nyttja, komplettera, förnya och underhålla Bron med
tillhörande anordningar;
 - b) rätt att beträda tjänande fastighet för tillträde till servitutsutrymmena i den mån
så krävs för inspektion, besiktning, underhåll och andra åtgärder för Bron och
dess anordningar. Vid beträdande av tjänande fastighet gäller vad som stad-
gas nedan under punkterna 4 – 8.
- 3.2 Kommunen medger SL rätt att bibringa erforderliga infästningar för kontaktledningar i
Bron med tillhörande säkerhetsanordningar.

- 3.3 Till säkerhet för ovan upplåtna servitutsrätt äger Kommunen, utan ytterligare medgivande från SL, rätt att på egen bekostnad söka inskrivning av detta servitut. SL medger att Avtalet även utgör överenskommelse om bildande av officialservitut. Förrättningskostnaden betalas av Kommunen.

4. Åtgärder under byggtiden

- 4.1 Kommunen förbinder sig att följa SLs säkerhets- och planeringsrutiner för järnvägsanläggningen samt att bedriva anläggningsarbetena enligt de allmänna föreskrifter som gäller för arbeten inom och invid SLs spåranläggningar. Bl.a. FÖ-I-364 och FÖ-I-366.
- 4.2 Kommunen har skyldighet att inhämta gällande säkerhetsföreskrifter och ansvarar för att samtliga erforderliga skyddsåtgärder vidtas när arbeten hänförliga till Bron och tillhörande anordningar utförs inom och invid Saltsjöbanans område. Vid arbetenas utförande skall största försiktighet iakttas. Säkerheten i järnvägstrafiken får inte i något avseende äventyras. Alla arbeten som vidtas i samband med uppförandet av Bron skall utföras och bedrivas i enlighet med av SL lämnade anvisningar. Samråd om anpassning av tider m m kommer att ske mellan parterna.
- 4.3 Förfrågningshandlingar, ritningar, arbetsförfarande, arbetsmetod och material skall i berörda delar godkännas av SL innan anbudsinfordran sker. SLs granskningsarbete och svar på granskningen skall ske inom fyra veckor från det att SL tagit del av handlingarna.
- 4.4 Innan arbetena påbörjas skall arbetsritningar, arbetsförfarande, arbetsmetod, material och kvalitetsplaner föreligga godkända av SL. SLs granskningsarbete och svar på granskningen skall ske inom fyra veckor från det att SL tagit del av handlingarna.
- 4.5 Det åligger Kommunen att tillse att SL kallas till slutbesiktning av Bron. Kallelse skall ske skriftligen till SL minst 14 dagar före slutbesiktningdagen.
- 4.6 SLs granskningar, godkännande och deltagande enligt punkterna 4.3-4.5 ovan innebär inte att SL påtar sig något ansvar för utförandet och uppföljning av arbetena.
- 4.7 Det åligger Kommunen tillse att LGAB och annan av Kommunen anlita uppdragstagare iakttar bestämmelserna i detta Avtal vid såväl anläggande som drift, underhåll och förnyelse av Bron.

5. Drift och underhåll av Bron m m

- 5.1 Alla kostnader för drift, underhåll, förnyelse, inspektion, besiktning och bevakning av Bron med tillhörande anordningar åvilar Kommunen.
- 5.2 Om Bron skadas eller är i behov av underhåll i sådan utsträckning att den kan utgöra en säkerhetsrisk för kollektivtrafiken och dess resenärer, ska SL, efter att Kommunen beretts tillfälle att utföra eller låta utföra erforderliga reparations- eller underhållsåtgärder, ha rätt att vidta sådana åtgärder på Kommunens bekostnad.
- 5.3 Då Kommunen skall vidta drifts- och underhållsåtgärder eller förnyelse av Bron ansvarar Kommunen för att dessa utförs så att de inte påverkar Saltsjöbanan eller

busstrafiken, med tillhörande anläggningar, och dess resenärer, samt i övrigt i enlighet med bestämmelserna i detta Avtals punkter 4 - 8.

Då SL vidtar sådan drifts- och underhållsåtgärd eller förnyelse av järnvägsanläggningen som påverkar Bron förbinder sig Kommunen att samarbeta med SL avseende tids- och åtgärdsplanering.

6. Kostnader m m

Samtliga kostnader för åtgärder m m avseende järnvägsanläggningen i samband med uppförande, drift, underhåll och förnyelse eller rivning av Bron skall bestridas av Kommunen. Dessa kostnader inkluderar – men är icke begränsade till – projektering och utförande av arbetena enligt detta avtal, avhjälpande av uppkomna skador, besiktningar, ersättningar till tredje man förorsakade av Kommunens vållande samt verifierade, faktiska kostnader för bevakningar, kontroller, ersättningstrafik och övriga verifierade, faktiska kostnader som uppkommer för SL med anledning av dessa arbeten. SL avgör när ersättningstrafik erfordras.

SL skall för utförda åtgärder och arbeten enligt detta avtal redovisa och fakturera nedlagd tid.

7. Störningar i järnvägstrafiken

Om Kommunens arbeten orsakar trafikstörningar i järnvägstrafiken skall Kommunen utge ersättning härför. Med trafikstörning skall även förstås planerat tågstopp i järnvägstrafiken överstigande 10 minuter vid varje tillfälle. Ersättning utgår med ett belopp som svarar mot verifierad uppkommen skada, dock minst det belopp som fastställs enligt följande stycke.

SL äger rätt till ersättning med visst belopp per förseningstillfälle för varje påbörjad 5-minutersperiod och därefter per påbörjad förseningsminut. SL har rätt till ersättning även om ej någon förlust på grund av förseningen kan styrkas. Inställda tåg likställs med försenade tåg. Förseningen anses härvid ha upphört när tågtrafiken förbi avbrottsstället återupptagits. Ersättningsbeloppet för tågförseningar utgör för närvarande 10.000 kronor per förseningstillfälle för de första 5 minuterna och därefter 10.000 kronor per påbörjad förseningsminut.

8. Störningar i busstrafiken

Om Kommunens arbeten orsakar trafikstörningar i busstrafiken skall Kommunen utge ersättning härför. Med trafikstörning skall även förstås planerat busstopp i kollektivtrafiken överstigande 10 minuter vid varje tillfälle. Ersättning utgår med ett belopp som svarar mot verifierad uppkommen skada, dock minst det belopp som fastställs enligt följande stycke.

SL äger rätt till ersättning med visst belopp per förseningstillfälle för varje påbörjad 10-minutersperiod och därefter per påbörjad förseningsminut. SL har rätt till ersättning även om ej någon förlust på grund av förseningen kan styrkas. Inställda bussar likställs med försenade bussar. Förseningen anses härvid ha upphört när busstrafiken förbi avbrottsstället kan återupptas. Ersättningsbeloppet för förseningar i busstrafiken utgör 50 000 kr per förseningstillfälle för de första 10 minuterna och därefter 10.000 kronor per påbörjad förseningsminut.

9. Skador

Såväl Kommunens som SLs skadeståndsansvar framgår av gällande lagstiftning. Kommunen svarar dock gentemot SL för all skada som uppstår till följd av Bron.

Kommunen har varken med stöd av detta Avtal eller annat, så även lag, rätt att framställa krav på ersättning, skyddsåtgärd eller försiktighetsmått i anledning av störningar från verksamheten vid Saltsjöbanan.

10. Framtida överlåtelse eller upplåtelse

Kommunen förbinder sig att i samband med en eventuell framtida överlåtelse eller upplåtelse av Bron säkerställa innehållet i detta Avtal överförs på nästa ägare eller innehavare av rättighet. Kommunen skall i god tid innan överlåtelse eller upplåtelse sker underrätta SL om den planerade överlåtelsen eller upplåtelsen samt, sedan överlåtelsen eller upplåtelsen skett, snarast översända en bestyrkt avskrift av relevanta handlingar.

11. Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta Avtal skall avgöras av allmän domstol.

.....
 Detta Avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Nacka den
 För NACKA KOMMUN

Stockholm den
 För AB Storstockholms Lokaltrafik

.....

.....

Kommunens namnteckning bevittnas:

Bolagets namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Per Elias
2007-11-12 (2007-11-12)

Sickla Köpvarter - Bro till Alphyddan
HUVUDTIDSPLAN

Atrium Ljungberg AB

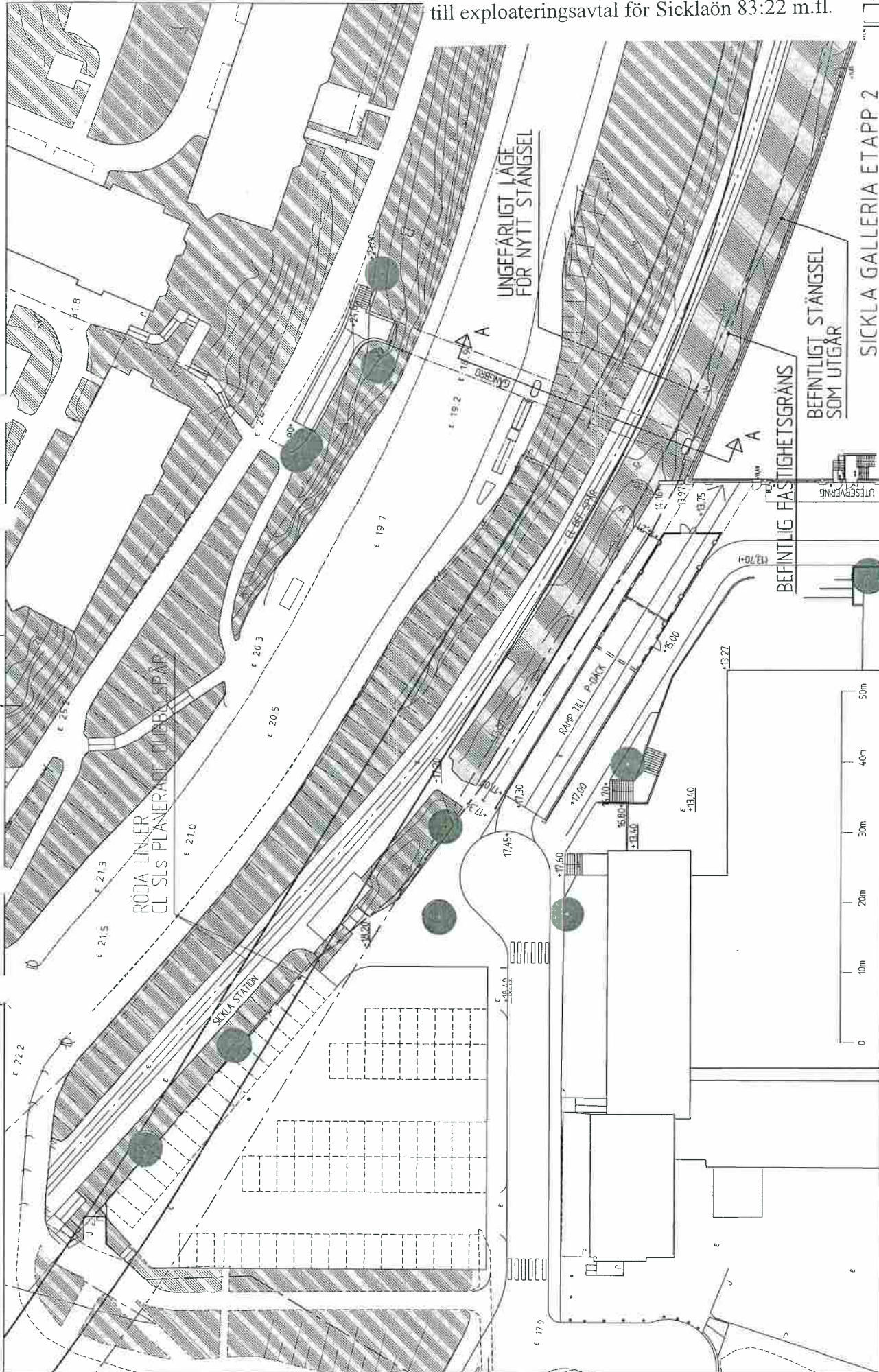
ID	Aktivitet	01 november	01 december	01 januari	01 februari	01 mars	01 april	01 maj	01 juni	01 juli	01 augusti	01 september	01 oktober	01 november	01 december
1	<u>Projektering/inköp</u>	44	145	146	147	148	149	150	151	152	1	2	3	4	5
2	Fu för totalentreprenad														
3	Upphandling & inköp														
4															
5	<u>Produktion</u>														
6	Fundament														
7	Pelare														
8	Farbana														
9	Överbyggnad inkl. värme och el														
10	Räckben														
11															
12	<u>Överlämnande</u>														
13	Besiktning														

◆ -12-03

◆ -01-01

◆ -11-28

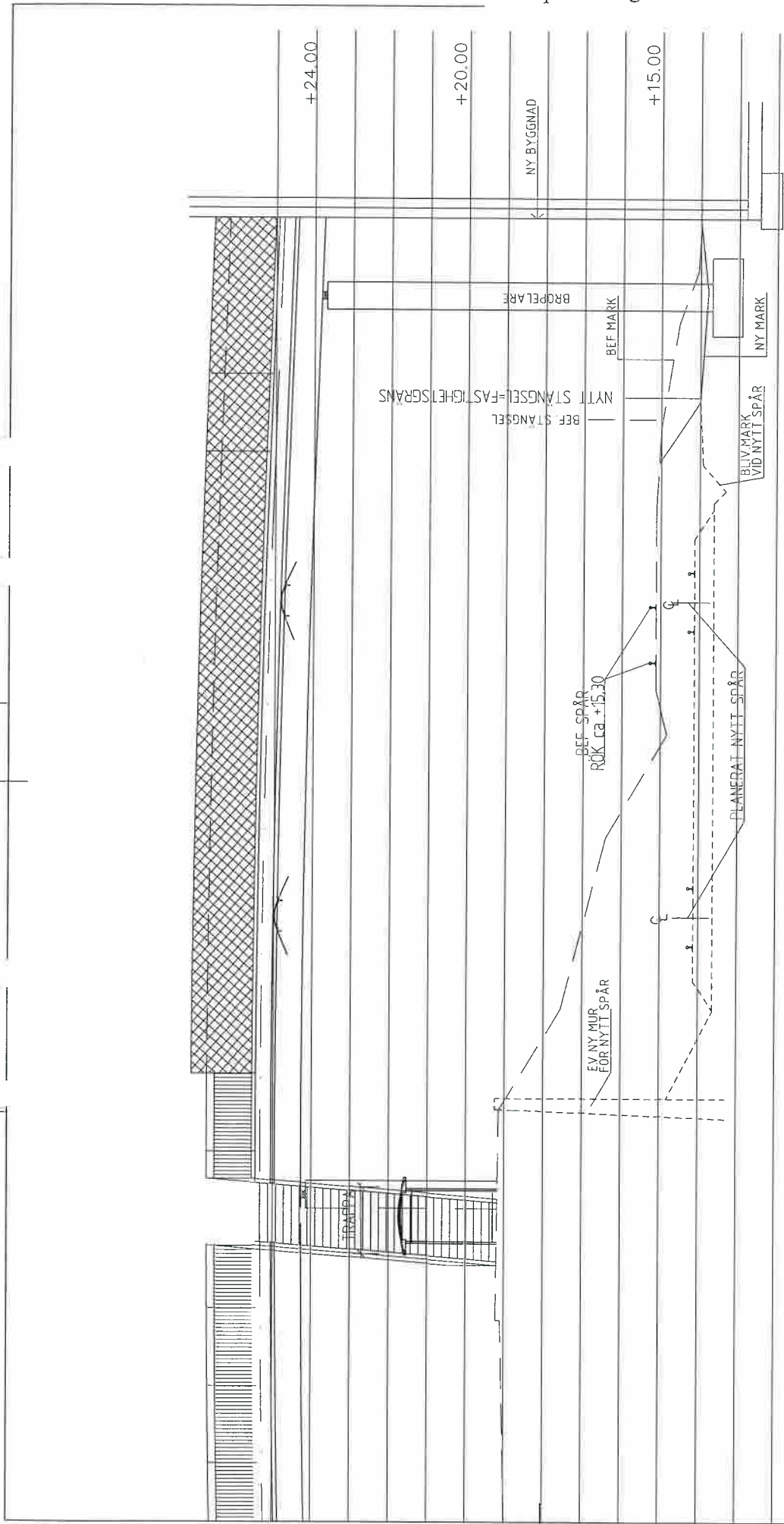
Handwritten signatures and initials in blue ink.



SICKLA GALLERIA ETAPP 2 SITUATIONSPLAN 2007-10-26
 UNDERLAG FÖR AVTAL SKALA 1:500 (A3)
 S-ön 83:22

Nyréns Arkitektkontor

[Handwritten signature]



SEKTION A-A



2007-10-26

SEKTION

SICKLA GALLERIA ETAPP 2
UNDERLAG FÖR AVTAL
S-ön 83:22

Nyréns Arkitektkontor

SKALA 1:100 (A3)

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1991-01-22	1991-01-22
Utskriftsdatum/tid	Sida
2007-10-26, 19.34	1

Org.nummer: 916616-1720

Firma: SICKLA INDUSTRIFASTIGHETER KOMMANDITBOLAG

Adress: Box 4808
116 93 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

KOMPLEMENTÄR(ER)

556175-7047 Atrium Ljungberg AB, Box 6474, 113 82 STOCKHOLM

KOMMANDITDELÄGARE556282-8052 Fastighetsaktiebolaget Blästern, Box 6474, 113 82 STOCKHOLM
INSATS: 1.000,00 Kr**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av komplementären.

VERKSAMHET

Förvärva, äga och med nyttjanderätt upplåta fastigheter samt detaljhandels- och servicerörelse inom bok, papper och foto, hantverk och ateljé, hus, hem och inredning, elektronik, teknik, hälsa och skönhet, kultur och nöjen, lek, spel och hobby, livsmedel, restauranger och caféer, mode, biografier, underhållning, konferens och utbildning, skor och väskor, sport och fritid, blommor, kemptvätt och skrädderi, färg och järn, fordon och transport.

BIFIRMA

Sickla Köp kvarter

VERKSAMHET:

För den del av verksamheten som avser förvärva, äga och med nyttjanderätt upplåta fastigheter för detaljhandel, kontor och serviceverksamhet, däri ingående upplåtande av lokaler för bank-, försäkrings- och fastighetsmäklarverksamhet, samt detaljhandels- och servicerörelse inom bok, papper och foto, hantverk och ateljé, hus, hem och inredning, elektronik, teknik, hälsa och skönhet, kultur och nöjen, lek, spel och hobby, livsmedel, restauranger och caféer, mode, biografier, underhållning, konferens och utbildning, skor och väskor, sport och fritid,

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

KOMMANDITBOLAG

ORG.NUMMER: 916616-1720

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1991-01-22	1991-01-22
Utsiftsdatum/tid	Side
2007-10-26, 19.34	2

blommor, kemptvätt och skrädderi, färg och järn, fordon och transport.

REGISTRERINGSDATUM OCH LÄN FÖR FIRMASKYDD:
2007-10-19 Stockholms

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

Objektets registreringsdatum 1973-01-30	Nuvarande firmas reg.dat. 2007-10-22
Utskriftsdatum/tid 2007-11-13, 19.11	Sida 1

Org.nummer: 556175-7047

Firma: Atrium Ljungberg AB

Adress:
Box 4808
116 93 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: -

Anmärkning:

Detta är ett publikt aktiebolag.

BILDAT DATUM

1972-12-12

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital.....: 333.051.840 SEK	Lägst: 125.000.000 SEK
	Högst: 500.000.000 SEK
Antal aktier.....: 133.220.736	Lägst: 100.000.000
	Högst: 400.000.000

FÖRDELNING AV UTGIVNA AKTIER

Aktieslag: A
Antal.....: 4.000.000
Röstvärde: 10

Aktieslag: B
Antal.....: 129.220.736
Röstvärde: 1

A-aktier kan utges till ett antal av högst 4.000.000 stycken.
B-aktier kan utges till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

461209-9418 Kriss, Laszlo, Karlavägen 9, 114 24 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

491219-1071 Andersson, Karl Gunnar, Artillerigatan 4, 114 51 STOCKHOLM
470722-8534 Holmlund, Karl Ulf, Måsvägen 10 A, 183 57 TÄBY
401007-0185 Holmström, Karin Birgitta, Kevinge Strand 37 A,
182 57 DANDERYD

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

FORTS



REGISTERUPPGIFT

AKTIEBOLAG

ORG.NUMMER: 556175-7047

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1973-01-30	2007-10-22
Utskiftsdatum/tid	Sida
2007-11-13, 19.11	2

400407-4698 Israelsson, Mats Gunnar, Lotsvägen 2, 183 57 TÄBY
480105-0453 Klackenbergs, Dag Gunnar, Köpenhamngatan 6-8, 164 42 KISTA

STYRELSESUPPLEANTER

481129-1196 Dahlqvist, Sune Anders, Spånlötsvägen 23, 184 34 ÅKERSBERGA
720727-0278 Ljungberg, Johan Tage, Östermalmsgatan 99, 114 59 STOCKHOLM

EXTERN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

520921-3999 Nylander, Jan Anders Rutger, Matrosvägen 4,
133 33 SALTSJÖBADEN

EXTERN(A) VICE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR(ER)

450710-0651 Linde, Mats Erik Staffan, Mosebacke Torg 6,
116 46 STOCKHOLM

REVISOR(ER)

556271-5309 Deloitte AB, 113 79 STOCKHOLM
Representeras av: 540819-0238

HUVUDANSVARIG REVISOR

540819-0238 Egenäs, Lars Göran, Sidensvansvägen 5 E, 178 39 EKERÖ

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas tre i förening av
ledamöterna

Firmän tecknas av
Kriss, -Laszlo
i förening med en av
Holmlund, Karl Ulf
Nylander, Jan Anders Rutger

Firman tecknas av
Nylander, Jan Anders Rutger
i förening med två av
ledamöterna

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter
med högst 5 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2007-10-17

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll
Företrädesrätt i bolagsordningen
Avstämningsförbehåll, gäller från och med 1989-06-01
Bolagsordningen innehåller förbehåll om att A aktier skall kunna
omvandlas till B aktier.

FORTS

REGISTERUPPGIFT

AKTIEBOLAG

ORG.NUMMER: 556175-7047

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
1973-01-30	2007-10-22
Utsiftsdatum/tid	Sida
2007-11-13, 19.11	3

VERKSAMHET

Bolaget skall bedriva byggnadsrörelse, äga och förvalta fast egendom eller tomträtt samt värdepapper, idka handel med fastigheter samt driva annan med ovanstående ändamål förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse skall ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar samt Dagens Nyheter.

FIRMAHISTORIK

1988-08-18 LjungbergGruppen Aktiebolag
1984-03-30 T.L. Invest Aktiebolag
1976-11-17 Niab Invest Aktiebolag
1973-01-30 NIAB Norrorts Ingenjörbyrå Aktiebolag