

Bilaga 2**SKEDESPLANERING**

Skedesplaneringen har tagits fram då projekten är i ett relativt tidigt skede och mycket planering och projektering återstår. Parternas exakta ytbehov i senare skeden är därför svåra att förutse. Bilagorna är utformade utifrån en preliminär planering och ska ses över inom samordningsarbetet.

1. Om Skedesplaneringen

- i. Skedesplaneringen ska läsas ihop med bilagt bildmaterial (Bilagorna 1-9).
- ii. Skedesplaneringen utgör underlag för kommande markupplåtelse i enlighet med Samordningsavtalet.
- iii. Offentlig plats; för upplåtelse av Arenavägen och Rökerigatan söks polistillstånd i särskild ordning.
- iv. Skedesplaneringen redogör i huvuddrag för vilka arbeten som utförs inom området under respektive skede, vilken part som ska ianspråka markområdet eller del därav samt vilka inskränkningar som finns för nyttjandet, förbehåll för eventuellt samnyttjande och andra föreskrifter. Färgmarkeringen syftar till att visa vilken part som är ansvarig för ytan (gult = ALAB, blått = Staden och grönt = Regionen) och att därmed visa vilken part som har företräde till marken för sina arbeten. Tvåfärgat randig visar att två parter behöver samordna sig inom ytan eller att det föreligger annan typ av begränsning för användandet.
- v. Skedesplaneringen kommer att justeras i enlighet med §3 i Samordningsavtalet.

2. Övergripande förutsättningar och risker för samtliga skedenFörutsättningar

Alla aktiviteter i skedena nedan kräver någon form av tillstånd eller lov för att kunna genomföras. Det handlar exempelvis om polistillstånd, TA-planer samt mark-, bygg- och rivningslov. Parterna ansvarar för att erforderliga tillstånd eller lov inhämtas inför respektive skedesstart.

Utöver olika tillstånd kan avtal krävas för att skedena ska vara genomförbara. Det kan gälla såväl exploateringsavtal som nyttjanderättsavtal. Vidare behövs oftast interna beslut inom parternas organisationer inför uppstart av nytt skede.

Framkomlighet för fotgängare på Rökerigatan måste beaktas och säkerställas av parterna i samtliga skeden.

Huvudägare till respektive skede ska medge part tillträde till arbetsområdet under förutsättning att möjlighet finns och att det samordnas i god tid innan.

Risker

Nedan listas ett antal risker som parterna identifierat och som parterna löpande och gemensamt ska verka för att minimera:

- Förutsättningar att gå vidare till nästa skede saknas.
- Samarbetet mellan parterna och deras entreprenörer fungerar inte som önskat
- ALAB/Regionens gemensamma genomförande med tillhörande avtal drar ut på tiden eller tecknas inte
- Regionens krav enligt miljödom efterlevs inte
- ALAB erhåller inte miljödom eller processen försenas
- Detaljplan för kv Sandhagen 2 vinner inte lagakraft i tid
- Försening, utebliven leverans eller annan konsekvens av Covid-19
- TA-plan erhålls inte. För infart, utfart, lastning och lossning från Arenavägen
- Normala entreprenadrisker

3. Beskrivning av skeden

Skede 1 2020-02-03 – 2020-06-30

Kommentar:

Skedet höll tidplanen och aktiviteterna är genomförda

Skede 2 2020-07-01 – 2021-06-30

Arbeten i skede 1 förutsätter att:

- Staden erhåller TA-plan
- Staden har startbesked för ombyggnad hus 5 (Sandhagen 15)
- Staden ska upphandla entreprenör för rivning och ombyggnad och tecknat avtal.

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Rivning/ombyggnad hus 5 (Sandhagen 15)	Staden

Skede 3 2021-07-01 – 2021-12-31

Arbeten i skede 3 förutsätter att:

- Staden och ledningsdragande verk har avtalat med Regionen om ett eventuellt intrång i skyddszonen för tunnelbanan om Arenavägen ska sänkas.

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Byggnation hus 5 för skyddsrum genom arbete med betong, smide, tätskikt, isolering, installationer fyll etc	Staden
Ev Ledningsomläggningar moln nät	Staden/ALAB
Uppförande nedgång skyddsrum	Staden
Rivning av stödmur och väg mellan Rökerigatan och Arenavägen.	Staden
Eventuellt utförs staden förberedande marksänkning av befintlig trottoar västra sidan Arenavägen samt eventuell gashantering (mars 2021- juni 2022)	Staden

Skede 4 2022-01-01 – 2022-06-30

Regionens och ALABs ledningsomläggningar ska samordnas och genomförandet förutsätter att:

- ALAB har avtal med SVOA rörande ledningsflytt nya tillfälliga servislägen (kallvatten och kombiledning). SVOA har projekterat ledningar, schakt i gatan och nya tillfälliga servislägen (kallvatten och kombiledning).
- ALAB har färdigställt de invändiga arbetena i hus 13/26 som krävs för ledningsarbetena i Rökerigatan. Dessa arbeten ska vara klara 31 mars 2022.
- Regionen har handlat upp erforderliga markarbeten för ledningsomläggningarna
- Regionen har genomförandeavtal med Skanova, Tele2 och Gasnätet Stockholm
- Regionen har beställt urkoppling av Ellevios 11kV-ledning

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Eventuellt utförs staden förberedande marksänkning av befintlig trottoar värsta sidan Arenavägen samt eventuell gashantering (mars 2021- juni 2022)	Staden
Ledningsomläggningar (11 kV-ledning, gas, Skanova och tele 2)	Regionen
Nya tillfälliga serviser till ALAB fastighet (hus 13-26)	ALAB
Schakt och återfyllning till nya tillfälliga serviser längs Rökerigatan mellan Stora skorstensgatan och Styckmästargatan.	Regionen
Ev Ledningsomläggningar molnät	Staden/ALAB

Skede 5 2022-07-01 – 2024-12-31

Arbeten i skede 5 förutsätter att:

- ALAB erhåller genomförandebeslut produktion av byggnad
- ALAB har fått vattendom (klart Q2 2022) för tillfällig grundvattensänkning
- Regionens upphandling av spontarbeten klar
- Regionens upphandling rivning av mothåll mot Rökerigatan klar
- Regionen erhåller entreprenör för station Slakthusområdet, där Norra stationshuset ingår. Upphandling sker inom ramen för LUF.
- Regionen erhåller bygglov och startbesked för tunnelbaneuppgången.
- Regionen erhåller tillfälligt bygglov för arbetsområdet
- Regionen har tecknat nyttjanderättsavtal för sitt arbetsområde med Staden resp. ALAB
- ALAB, Regionen, ledningsägare och staden har fastställt anslutningspunkter för ALABs byggnad och Regionen.
- Ellevios elnätstation läge och eventuell kundstation är fastställd

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Spontmontage	Regionen
Rivning resterande grundkonstruktion, platta och kvarvarande källarväggar hus 6 (Sandhagen 2)	Regionen
Jord- och bergschakt för påslag rulltrappschakt, grundkonstruktion teknikvåning (plan 1) samt grundkonstruktion och källarvåning (plan 1) för ALABs hus	Regionen

Skede 6 2025-01-01 – 2026-03-31

Arbeten i skede 6 förutsätter att:

- ALAB erhåller bygglov och startbesked för byggnaden inkl stationsentré (allt utom källare)
- ALAB har tecknat avtal med entreprenörer för byggnation av huset

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Etablering, Stomresning	ALAB
Stomresning, stomkomplettering	ALAB
Påbörjar Fasad- och installationsarbeten	ALAB

Skede 7 2026-04-01 – 2026-07-30

Arbeten i skede 7 förutsätter att:

- Staden har erhållit genomförande - och investeringsbeslut för anpassning och ombyggnation av gator, torg, ledningar etc. och att staden har skrivit kontrakt och upphandlat entreprenad för sina arbeten.
- Staden och ledningsdragande verk har avtal med Regionen om ett eventuellt intrång i skyddszonen för tunnelbanan.
- Detaljplan 2a har vunnit laga kraft (möjliggör sänkning av delar av Arenavägen)
- Access från minst två anslutande gator in i Stationskvarteret för personal, utrustning och byggnadsmaterial, ordnas.
- Primär plats för ALAB avseende lastning och lossning är på Arenavägen, i omedelbar anslutning till huvudentré. Alternativ likvärdig plats för lastning och lossning kan ordnas på annan anslutande gata.
- Gatuvagnsnitt anslutande mot Norra Gränd ska vara tillgängligt och körbart för transporter, mobilkran och liknande.

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Stomkomplettering och installationsarbeten	ALAB
Fasadarbeten på Norra Gränd.	ALAB
Om – och nyförläggning ledningar och serviser, gatuombyggnad, eventuell finplanering samt sänkning/ombyggnad del av Arenavägen	Staden

Skede 8 2026-07-31 – 2027-09-30

- Arbeten i skede 8 förutsätter att:
Intelligande gatuarbeten inom Slakthusområdet och norra torget ska planeras ihop med inflytt av ALABs hus och uppgångens drifttagande.
- Primär plats för ALAB avseende lastning och lossning är på Arenavägen i omedelbar närhet till huvudentré. Alternativ likvärdig plats för lastning och lossning kan ordnas på annan anslutande gata.
- Access från minst två anslutande gator in i Stationskvarteret för personal, utrustning och byggnadsmaterial, ordnas.
- Till Stationskvarteret anslutande gator är tillgängliga och körbara för mobilkran eller liknande fr o m 20270101.
- Till Stationskvarteret anslutande gator är tillgängliga för finplaneringsarbeten fr o m 202704-01.

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Stomkomplettering, och installationsarbeten, avslutande arbeten besiktningar med mera.	ALAB
Komplettering av fasadarbeten under perioden 20270101 t o m 20270331.	ALAB
Finplanering från 20270301 (samordnas med stadens arbeten)	ALAB
Stomkomplettering och installationsarbeten invändigt	Regionen
Ev. kompletterande finplanering och besiktningar	Staden

Skede 9 2027-10-01- tom öppning tunnelbanan

Arbeten i skede 9 förutsätter att:

- Angöring och framkomlighet för tredjeman till ALAB:s byggnad

Arbeten och ansvarig part

Arbete	Ansvarig part
Stomkomplettering och invändiga arbeten	Regionen
Eventuell finplanering Norra entrétorget	Staden
Fortsatt ombyggnation av östra sidan av Arenavägen	Staden
Provdrift av tunnelbanan	Regionen
Öppnande av tunnelbana	Regionen