

## Bilaga 7: Projektering och produktion jämte genomförande av allmänna anläggningar och kvartersmark

### Bilagor till denna bilaga:

Bilaga A: Behovsanalys Nacka strand, Wiklunds 161028

Bilaga B: Organisationsstruktur mötesforum

Bilaga C: Utbyggnadsordning

Bilaga D: Åtgärder på enskilda anläggningar för allmänna anläggningar

Bilaga E: Separering av konstruktioner

## Innehåll

<b>§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR</b> .....	3
1.1 BAKGRUND .....	3
1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
<b>§ 2 SAMORDNING OCH ORGANISATION</b> .....	4
2.1 SAMORDNING .....	4
2.2 ORGANISATION.....	5
<b>§ 3 GENERELLT OM GENOMFÖRANDE</b> .....	8
3.1 UTBYGGNADSORDNING .....	8
3.2 LEVERANSER TILL BYGGOMRÅDE.....	8
3.3 INFÖR PRODUKTION .....	9
3.4 UNDER PRODUKTION .....	10
3.5 SAMORDNING MED LEDNINGSÄGARE .....	10
<b>§ 4 ANSVAR OCH OMFATTNING AV PROJEKTERING OCH PRODUKTION RELATERAT TILL ALLMÄN PLATS</b> .....	10
4.1 ANSVAR FÖR PROJEKTERING OCH PRODUKTION .....	10
4.2 OMFATTNING .....	11
4.3 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER .....	11
4.4 ÄNDRING AV OMFATTNING .....	12
<b>§ 5 ALLMÄN PLATS – EXPLOATERINGSBOLAGET BYGGER UT</b> .....	12
5.1 ALLMÄNT, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR .....	12
5.2 PROJEKTERING OCH GRANSKNING, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR .....	12
5.3 INFÖR PRODUKTION, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	13
5.4 UNDER PRODUKTION ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR .....	14
5.5 BESIKTNING OCH GARANTI, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR .....	14
5.6 RELATIONSHANDLINGAR, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR.....	14
<b>§ 6 ALLMÄN PLATS – KOMMUNEN BYGGER UT</b> .....	14
6.3 ENTREPRENADUPPHANDLING.....	15
6.4 UTBYGGNAD.....	16
<b>§ 7 KOMMUNIKATION</b> .....	17
7.1 INFORMATION OCH KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN M.FL. ....	17
7.2 INFORMATIONS- OCH BYGGSKYLTA .....	17
7.3 KONSTEN ATT SKAPA STAD .....	18

## **§ 1 BAKGRUND, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH ANSVAR**

### *1.1 BAKGRUND*

För att kunna genomföra detaljplanerna inom Nacka strand behöver arbetena samordnas. Nacka strand är ett störningskänsligt område inom vilket flertalet olika typer av arbeten ska äga rum parallellt samtidigt som det finns begränsad tillgång till in- och utfart, etableringsytor mm. Det är dessutom flera parter som ansvarar för projektering och byggnation av områden som direkt angränsar till varandra. I anslutning till Nacka strand planerar och genomför Kommunen, Trafikverket och Förvaltningen för utbyggd tunnelbana projekt som kan komma att påverka genomförandet inom Nacka strand. Detta ger upphov till stora behov av samordning av genomförandet i Nacka strand. Kommunen har låtit ta fram en tidig behovsanalys kring logistikförutsättningarna i Nacka strand, Bilaga A, som visar behovet av samordning under utbyggnadsperioden. Till undvikande av missförstånd antecknas att Bilaga A endast biläggs i informationssyfte och således inte i sig är styrande.

Samma definitioner som anges i Exploateringsavtalet tillämpas inom denna bilaga.

### *1.2 FÖRUTSÄTTNINGAR*

Exploateringsbolaget är införstådd med att tidplanen för utbyggnad av Planområdet ska samordnas med utbyggnaden av Centrala Nacka, övriga Nacka stad samt med övrig exploatering och utbyggnad av allmän plats inom Nacka strand.

Exploateringsbolaget är även införstådd med att det kring Planområdet finns många inblandade aktörer och parallella projekt samt att en grundförutsättning för exploateringen enligt Exploateringsavtalet därmed är att samverkan sker med dessa andra aktörer.

Exploateringsbolaget är införstådd med att det finns begränsat utrymme för upplagsplats och etablering och att Exploateringsbolaget och/eller Kommunen och/eller övriga exploatörer inom området kommer att behöva samsas om samma områden. De slutliga formerna för detta är inte fastlagda vid Exploateringsavtalets ingående. Kommunens vidare arbete ska leda fram till en planering av utbyggnaden med tidplan, etableringsytor, byggtransportstyrning, utbyggnadsordning, tillfälliga anordningar med mera som har fokus på att skapa förutsättningar för ett effektivt byggande för Exploateringsbolaget, Kommunen samt övriga exploatörer i området samt för att befintliga boende och verksamheter ska kunna bedriva sin verksamhet/vardag på bästa sätt möjligt. Kommunen och Exploateringsbolaget ska samverka i dessa frågor och vad det fördjupade arbetet resulterar i.

Parterna är införstådda med att Nacka strand är ett område med många skolelever, företag och boende och att hänsyn måste tas till deras behov och situation när utbyggnaden av allmän plats och kvartersmark planeras och genomförs. Detta innebär bl.a. att det vid planering och genomförande av arbeten inom Planområdet ska tas erforderlig hänsyn till befintlig verksamhet jämte bebyggelse inom och i anslutning till Planområdet.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Exploateringsbolaget och Kommunen ska kontinuerligt samråda under tiden från antagen Detaljplan fram till färdigställd exploatering enligt Exploateringsavtalet. Samråd ska i första hand ske mellan Kommunens projektledare och Exploateringsbolagets projektgrupp.

Exploateringsbolaget ska delta i informations- och kommunikationsgivning rörande utbyggnaden av Planområdet i stort, se paragraf 7.2 nedan, och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och det närliggande utbyggnadsområdet tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.

Vad som anges i §§ 1-3 och 7 gäller för Exploateringsbolagets arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som Exploateringsbolaget enligt § 4 ska utföra. Vad som anges i §§ 1-3 och 7 relaterat till Exploateringsbolaget ska i tillämpliga delar även gälla i förhållande till Fastighetsbolags produktion enligt Detaljplanen relaterat till ny byggrätt inom kvartersmark i Delområde.

Vad som anges i §§ 2-7 nedan gäller såväl permanenta som provisoriska anläggningar inom Planområdet som anläggs/utförs under genomförandet av exploateringen enligt Exploateringsavtalet.

## **§ 2 SAMORDNING OCH ORGANISATION**

### *2.1 SAMORDNING*

Kommunen ansvarar för att samordna entreprenader mellan allmän plats och kvartersmark för alla ingående entreprenader som ska utföras i Nacka strand från och med Detaljplanens antagande så länge Kommunen anser att det finns ett samordningsbehov.

Exploateringsbolagets arbeten enligt Exploateringsavtalet ska samordnas med Kommunens och övriga exploatörers arbeten. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmän platsmark respektive kvartersmark inte krockar. Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

Kommunen och Exploateringsbolaget ska löpande samråda i samordningsfrågor som rör Planområdet och åtaganden enligt Exploateringsavtalet vid möten enligt § 2.2 nedan. Exploateringsbolaget är införstådd med Kommunens roll som samordnare för hela Nacka strand och ska rätta sig efter de detaljbeslut kring genomförande, utbyggnadsordning, logistik, utbyggnadsordning, etableringsytor mm som Kommunen, med beaktande av vad som regleras i Exploateringsavtalet jämte därmed sammanhängande avtal/överenskommelser, fattar med hänsyn till att få en fungerande utbyggnad inom hela Nacka strand samt intilliggande utbyggnadsområden, såtillvida sådant beslut inte medför oskäligen kostnader eller andra, ur objektiv mening, negativa konsekvenser för Exploateringsbolaget, de Fastighetsbolag som Exploateringsbolaget företräder och/eller exploateringen av Planområdet. Utgångspunkten är

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

att Kommunen och Exploateringsbolaget i mötesforum som anges i § 2.2 nedan ska söka finna samförståndslösningar.

Exploateringsbolaget är skyldigt att löpande med täta intervaller informera Kommunen om åtgärder inom Nacka strand som Exploateringsbolaget planerar att utföra. På motsvarande sätt ska Kommunen informera Exploateringsbolaget om åtgärder inom Nacka strand eller i Nacka stad i övrigt som Kommunen avser att utföra och som är av relevans för Exploateringsavtalet och/eller genomförandet härav. Former för hur detta ska ske beskrivs nedan, se § 2.2 nedan.

### *2.2 ORGANISATION*

#### *Exploateringsbolagets och Kommunens organisation*

Parterna ska sträva efter att ha en kompetent och beslutsam organisation i arbetet med detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling, anbudsutvärdering och i genomförandeskedet. Kommunens avsikt är härmed att arbeta utifrån den projektmodell som Exploateringsbolaget inför avtalstecknandet har tagit del av. Se även punkt 10.1 i Exploateringsavtalet. Till undvikande av missförstånd antecknas att Kommunen inte är bunden av att i alla delar arbeta i enlighet med projektmodellen, eftersom anpassningar i projektmodellen bl.a. kan behöva ske från fall till fall.

Kommunen genom dess projektledare ska senast 30 dagar efter att Detaljplanen är antagen skriftligen informera Exploateringsbolaget vilka personer inom Kommunen som utgör Kommunens organisation i projektet. Detta gäller även vid eventuellt byte av personer.

Exploateringsbolaget ska presentera en organisation för Kommunens projektledare och projektgrupp senast 30 dagar efter att Detaljplanen är antagen, så att samordning kan påbörjas. I Exploateringsbolagets organisation ska hänsyn tas till de parter som faktiskt ska genomföra utbyggnaden av kvartersmark enligt Detaljplanen och ska involvera de personer som har direkt kunskap om hur exploateringen ska genomföras. Exploateringsbolaget ska informera Kommunen om eventuellt utbyte av person(er).

Då stor samordning behövs kring logistik och logistiklösningar ska Exploateringsbolaget namnge minst en person som är dedikerad att arbeta med logistik relaterat till Exploateringsbolagets åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploateringsbolagets logistikansvarige ska närvara på veckoliga logistikmöten för att planera logistik och samordning.

Även kommunikationen kring byggnation och framtida planering är viktig och Exploateringsbolaget ska därför namnge minst en person, som är ansvarig för kommunikation relaterat till Exploateringsavtalet och genomförandet härav, som ska samarbeta med Kommunens kommunikatör.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Kommunen har tagit fram en organisationsstruktur med mötesforum för samverkan och Exploateringsbolaget respektive Kommunen ska namnge personer med rätt mandat till respektive mötesforum.

Efter Exploateringsbolagets respektive Kommunens projektgrupp är meddelad ska ett möte bokas för genomgång av Exploateringsavtalet för att ytterligare tydliggöra Exploateringsbolagets respektive Kommunens ansvar och vad Exploateringsavtalet innebär för respektive part.

### Gemensam samverkansorganisation

Kommunen har tagit fram en mötesstruktur för hur samverkan mellan Exploateringsbolaget, Kommunen och övriga exploatörer ska ske, Bilaga B. Kommunen och Exploateringsbolaget förbinder sig att delta med rätt person på de möten som ingår i mötesstrukturen samt handla efter det som bestäms i respektive mötesforum. Exploateringsbolaget är även införstådd med möten, organisation och deltagare kan komma att ändras under arbetets gång efter överenskommelse mellan deltagande parter.

Nedan redogörs för den övergripande mötesstrukturen och vad de ska behandla för typ av frågor. Kommunen är sammankallande till samtliga möten. Berörda fastighetsägare inom Planområdet ska vid behov kallas till möte enligt nedan. Exploateringsbolaget ska ombesörja sådan kallelse.

### Övergripande samordningsmöten genomförande

Mötena är inriktade på genomförandefrågor och behandlar de frågor som inte löses i samordningsmöten för projektering och produktion. Vad gäller tidsplan för utbyggnadsordning ska Parterna i detta forum och med utgångspunkt i utbyggnadsordning enligt Bilaga C, i direkt anslutning till att Detaljplanen vinner laga kraft, stämma av tidplanen för utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Planområdet i enlighet med Exploateringsavtalet. Mötet har mandat att besluta om avvikelser i ekonomi och tidplan relaterat till åtgärder/kostnader som är hänförliga till åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Deltagare på mötet är Kommunens projektledare och motsvarande roll hos Exploateringsbolaget med mandat att besluta om ekonomi och tidplan i nämnda avseenden. Mötena hålls var 3-6 vecka.

### Samordnande projekteringsmöten

Mötet behandlar projekteringstidplaner, fångar upp oklarheter vad gäller projektering, synkar projektering (tex höjder, anslutningar mellan olika projekteringar mm). På mötena informeras om eventuellt behov av ändring av eller kompletterande utredning till systemhandling. Beslut rörande avvikelse från ekonomi och/eller tidplan kan dock ej fattas vid sådant möte. Deltagare på mötena från Kommunen är produktionssamordnare eller motsvarande roll samt

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

delprojektledare genomförande som ansvarig för kommunens projektering.

Exploateringsbolaget deltar med ansvariga för projektering (allmän plats och vid behov även kvartermark). Kommunen kallar ledningsägares ansvariga för projektering. Mötena hålls var 2-4 vecka.

### Arbetsmöten samordnande projektering

Arbetsmöten bokas vid behov och kan gälla projektering vid ett specifikt gränssnitt, en särskild lösning eller annat som det finns behov av. Även granskningsmöten för de delar Exploateringsbolaget ansvarar för att projektera kan räknas som ett arbetsmöte projektering. Kommunen deltar med delprojektledare genomförande samt sakkunniga. Exploateringsbolaget deltar med ansvarig för projektering för aktuellt område. Mötena hålls vid behov.

### Samordnande produktionsmöten

Mötena behandlar detaljerade tidplaner för produktion, APD-planer, trafikavstängningsfrågor samt övergripande logistikfrågor. Beslut rörande avvikelse från ekonomi och/eller tidplan kan dock ej fattas vid sådant möte. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller motsvarande roll, delprojektledare genomförande och/eller bygglidare. Exploateringsbolaget deltar med ansvariga för utbyggnad (ex platschef). Kommunen kallar ledningsägarnas ansvariga för utbyggnad. Mötena hålls var 3-6 vecka.

### Arbetsmöten samordnande produktion

Mötena behandlar specifika produktionsfrågor i detalj. Kommunen deltar med lämplig person med kunskap om frågan och Exploateringsbolaget deltar med person med liknande roll. Mötena hålls vid behov.

### Arbetsmöte logistik

Mötena behandlar logistikfrågor i detalj, leveransbokning, frågor kring checkpointlösning mm. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller liknande roll samt bygglidare. Exploateringsbolaget deltar med ansvarig för logistik. Mötena hålls cirka en gång per vecka.

### Samordnande kommunikationsmöten

Mötena behandlar gemensamma förhållningssätt, gemensam skyltning, avstämning av planerade aktiviteter för samordning mm. Mötena ska ha en övergripande karaktär. Kommunen deltar med kommunikatör, Exploateringsbolaget deltar med ansvariga personer för kommunikation/marknadsföring. Respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

deltar även med ansvarig person från förvaltare av befintliga lokaler/bostäder. Mötena hålls cirka en gång per kvartal.

### Arbetsmöten samordnande kommunikation

Arbetsmötena behandlar frågor i detalj med en eller flera exploatörer i området. Behov av arbetsmöten som identifierats idag är möten kring bygginformation (sprängningar, avstängningar mm), konsten att skapa stad samt kommunikation till skolor/verksamheter i området. Respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet deltar även med ansvarig person från förvaltare av befintliga lokaler/bostäder. Mötena hålls vid behov, arbetsmöten kring bygginformation hålls cirka en gång per månad.

### Avstämningsmöten exploateringsavtal

Mötena behandlar avstämning av Exploateringsavtalet, övergripande frågor kring ekonomi och tidplan relaterat till åtgärder/kostnader som är hänförliga till åtaganden enligt Exploateringsavtalet samt de övriga åtaganden som Exploateringsbolaget har i Exploateringsavtalet. Kommunen deltar med projektledare. Exploateringsbolaget respektive Kommunen deltar med representant med mandat att fatta beslut kring tid och ekonomi i nämnda avseenden. Övriga exploatörer i området deltar. Mötet hålls ca en gång per månad. Enskilda möten mellan Kommunen och Exploateringsbolaget kan hållas vid behov.

### Logistikmöten med befintliga aktörer

Kommunen kommer även att hålla logistikmöten med befintliga aktörer i området. Kommunen deltar med produktionssamordnare eller likande roll. Från respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet deltar ansvarig för befintliga lokaler/bostäder i området.

## **§ 3 GENERELLT OM GENOMFÖRANDE**

### *3.1 UTBYGGNADSORDNING*

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark och allmän plats byggs ut i den ordning som är uppställd i Bilaga C, om inte Kommunen och Exploateringsbolaget, i egenskap av företrädare för Fastighetsbolagen, skriftligen och dessförinnan kommit överens om en annan ordning. Respektive part är införstådd med att utbyggnadsordningen kan komma att förändras under arbetets gång med hänsyn till nya förutsättningar som inte kunde förutses vid Exploateringsavtalets tecknande, varför parterna i gemensamt ska söka bra lösningar.

### *3.2 LEVERANSER TILL BYGGOMRÅDE*

En gemensam bemannad checkpointlösning kommer, under del av projekttiden då faktiskt behov av sådan lösning föreligger, att upprättas för samtliga transporter till Nacka strand. Checkpointens exakta placering är inte bestämt vid Exploateringsavtalets tecknande. Denna



## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

kommer eventuellt samutnyttjas med övriga stadsbyggnadsprojekt norr om väg 222. Exploateringsbolaget förbinder sig att använda checkpointlösningen.

Exploateringsbolaget förbinder sig att skriva in villkor för användande av checkpointlösning i sina kontrakt med entreprenörer inklusive leverantörer och distributörer så att dessa ska följa villkoret.

### *3.3 INFÖR PRODUKTION*

Exploateringsbolagets produktion inom Planområdet enligt Exploateringsavtalet ska samordnas med övrig produktion i området. Exploateringsbolaget ska efter erforderlig underhandskontakt med Kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan för Kommunen. Av planen ska framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning, logistikplan och tider för provisorier.

Logistikplanen ska innehålla:

- a) APD-plan
- b) Utkast till leveransplan
- c) Tidplan med skeden för mark, grund, stomme respektive inflyttning
- d) Organisation
- e) TA-plan

Exploateringsbolaget ska särskilt redovisa trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar, företagare 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. Exploateringsbolaget ansvarar för och bekostar trafikordningsplaner samt att dessa görs i god tid innan avstängning. Planerna inlämnas till och granskas av Nacka kommuns enhet för planering och tillstånd. Trafikanordningsplanerna måste godkännas av Nacka kommun innan arbete får påbörjas av Exploateringsbolaget och/eller av Exploateringsbolagets entreprenörer/underentreprenörer. Avstängningar och kommunikation kring dessa ska samordnas med övrig avstängning och kommunikation i området.

I förekommande fall kan även schakttillstånd behövas för utförandet av Exploateringsbolagets åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploateringsbolaget ansvarar för och bekostar ansökan om schakttillstånd, vilket granskas av Nacka kommuns enhet för planering och tillstånd. Schakttillstånd måste lämnas av Nacka kommun innan arbete får påbörjas av Exploateringsbolaget och/eller av Exploateringsbolagets entreprenörer/underentreprenörer.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Innan Exploateringsbolaget påbörjar sin produktion i enlighet med Exploateringsavtalet ska syn hållas för arbetsområde som gränsar till allmän plats. Vid syn ska arbetsområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen ska dokumenteras på sätt som överenskomms av parterna. Exploateringsbolaget tar kontakt med Kommunen senast två veckor före produktionsstart för att boka tid för syn. Motsvarande ska gälla innan Kommunen påbörjar sin produktion för arbetsområde som gränsar till kvartersmark och/eller enskilda anläggningar, varvid Kommunen senast två veckor före produktionsstart tar kontakt med Exploateringsbolaget för att boka syn.

### *3.4 UNDER PRODUKTION*

Tidplaner för arbeten enligt Exploateringsavtalet ska hållas aktuella. Eventuella förseningar i gällande tidplan(er) ska anmälas till den andra Parten och ska tas upp på samordnande produktionsmöten.

Exploateringsbolaget ansvarar för att hålla arbetsområdet hållas fritt från klotter under byggtiden. Detta gäller även sådan till arbetsområdet avgränsande sida som gränsar mot allmän plats. Exploateringsbolaget ska i möjligaste mån ta bort klotter inom 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar Kommunen bort klotret på Exploateringsbolagets kostnad.

Exploateringsbolaget ska tillse att Exploateringsbolaget eller av denne anlitad entreprenör eller underentreprenör inte orsakar skador på allmänna anläggningar som Kommunen tagit över drift- och underhåll av. Om skada skulle uppstå ska punkten 9.3.4 i Exploateringsavtalet tillämpas.

Exploateringsbolaget respektive Kommunen ska bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras. Brister i säkerhet för allmänheten som part påtalar ska åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner för allmän plats kan alltid omprövas om trafiksäkerheten så kräver, oavsett datering av planen.

### *3.5 SAMORDNING MED LEDNINGSÄGARE*

Kommunen eller av Kommunen anlitad entreprenör ansvarar för samordningen med ledningsägare inom området.

## **§ 4 ANSVAR OCH OMFATTNING AV PROJEKTERING OCH PRODUKTION RELATERAT TILL ALLMÄN PLATS**

### *4.1 ANSVAR FÖR PROJEKTERING OCH PRODUKTION*

Exploateringsbolaget är införstådd med att samordnad projektering av allmän plats ska ske inom Planområdet. Huvudprincipen är att Kommunen i enlighet med Exploateringsavtalet ansvarar för projektering och produktion av allmän plats inom Planområdet. I enlighet med vad som framgår av Exploateringsavtalet finns det emellertid områden inom Planområdet där

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Exploateringsbolaget ansvarar för projektering och produktion av allmän platsmark samt områden där Exploateringsbolaget ska vidta åtgärder på kvartersmark, men som är nödvändiga för allmän plats.

### *4.2 OMFATTNING*

Exploateringsbolaget ansvarar för projektering och produktion av följande områden inom kvartersmark inom Planområdet genomförs, se vidare systemhandling, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

1. Gångyta utanför fasad under överbyggnad inom Delområde 2
2. Sprängning och dimensionering och byggnation av infartstunnel till parkeringsgarage upp till och med tätskikt för den del som ligger under torgyta mellan hus inom Delområde 1
3. Dimensionering av fasad för belysning av allmän plats inom Delområde 2
4. Samordnad sprängning för kvartersmark och Fabrikörsvägen mot norra delen av Delområde 1
5. Separering av matning från enskild till allmän matning för belysningsanordningar vid befintligt hus (sk Bananhuset) vid JV-Svenssons torg

Som följer av punkt 9.4 i Exploateringsavtalet är vidare vissa åtgärder på enskilda anläggningar nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar i enlighet med systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, se Bilaga D. Parterna är medvetna om att de åtgärder som tas upp i Bilaga D inte är komplett och att ytterligare åtgärder kan framgå av systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Som framgår av punkten 9.4 i Exploateringsavtalet bekostar och projekterar Exploateringsbolaget åtgärder som är nödvändiga för att kunna utföra allmänna anläggningar i enlighet med systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

Exploateringsbolaget ska tillse att Kommunen vid genomförande av exploateringen kan utföra mindre arbeten på kvartersmark i sydöstra hörnet av Tingshuset, vad gäller den mark som är belägen under utskjutande del av Tingshuset som ansluter till torget. Detsamma gäller nordöstra hörnet på Delområde 1 som ansluter till allmän platsmark. Kommunen ska emellertid informera berörda fastighetsägare innan sådana arbeten utförs.

### *4.3 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER*

Inom Planområdet finns flertalet enskilda konstruktioner som är sammanbyggda med allmänna anläggningar som ska övertas av Kommunen från Fastighetsbolagen enligt

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Fastighetsutvecklingsavtalet. Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga sammanbyggda konstruktioner inom Planområdet. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare konstruktioner som måste separeras kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad. De konstruktioner som idag är kända beskrivs och regleras i Bilaga E.

Samtliga sammanbyggda konstruktioner ska separeras, om inte annat redovisas i Bilaga E, så att de allmänna anläggningarna är fristående, exempelvis vid nyanläggning av allmänna anläggningar intill befintlig fasad. Enskilda anläggningar får inte vara beroende av funktionen från de allmänna anläggningarna eller vice versa.

För avsteg från denna paragraf för varje specifik anläggning krävs skriftligt godkännande från chefen för Exploateringsenheten i Nacka kommun.

Parterna är införstådda med att kännedom saknas om samtliga sammanbyggda konstruktioner inom Planområdet. Parterna är därmed införstådda med att ytterligare konstruktioner som måste separeras kan tillkomma under detaljprojektering eller utbyggnad och att samma principer för utförande och kostnadsansvar enligt Exploateringsavtalet gäller för sådana tillkommande sammanbyggda konstruktioner.

### *4.4 ÄNDRING AV OMFATTNING*

Om det under projekterings gång skulle framkomma att arbetet löses mer effektivt genom en ändring i ansvar för produktion kan ändringar göras enligt principer i punkten 11.6 i Exploateringsavtalet.

## **§ 5 ALLMÄN PLATS – EXPLOATERINGSBOLAGET BYGGER UT**

### *5.1 ALLMÄNT, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Denna paragraf är avsedd att användas i kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar inom Planområdet. Denna paragraf 5 gäller för arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som Exploateringsbolaget enligt § 4 ska utföra.

Kommunen förutsätter att Exploateringsbolaget för in tillämplig reglering enligt denna paragraf i sina entreprenadkontrakt. Därmed ska entreprenören få bättre möjlighet att bedöma den arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena ska kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med Kommunen.

### *5.2 PROJEKTERING OCH GRANSKNING, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

För punkten 1 under § 4.2 ansvarar Exploateringsbolaget för att ta fram bygghandlingar som är i överensstämmelse med framtagen Systemhandling (Bilaga 6 till Exploateringsavtalet), Nackas tekniska handbok (Bilaga 8 till Exploateringsavtalet) samt Detaljplanen med tillhörande beskrivningar (Bilaga 1 till Exploateringsavtalet).

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

För punkten 2 under § 4.2 ska Exploateringsbolaget ta fram handlingar för bjälklag som underbyggs den allmänna platsen ”Torg” för att säkerställa dess hållfasthet. För den allmänna platsen (Torget) ska bärighetsklass 2, BK2, upprätthållas.

För punkten 3 under § 4.2 ska Exploateringsbolaget tillse att infästningspunkt i fasad är dimensionerad att hålla Kommunens belysningsarmatur för belysning av allmän plats samt X-område samt att infästning i fasad kan göras av Kommunens utpekade belysning. Matning till allmän belysning ska ske via egen matning och ej sammanbyggas med bostadshusets matning.

För punkten 4 under § 4.2 ska Exploateringsbolaget samordna den sprängning som ska göras för Fabrikörsvägen.

För punkten 5 under § 4.2 ska Exploateringsbolaget ta fram handlingar för separering av belysning vilket ska granskas av Kommunen.

Projektering av Exploateringsbolagets ansvar enligt § 4 ska samordnas och stämmas av på *Samordnande projekteringsmöte*. Exploateringsbolaget ansvarar för att tillse att Kommunen underrättas om viktig information i samband med projekteringen som kan ha betydelse för utformning eller konstruktioner som Kommunen i framtiden ska äga eller använda.

Kommunen ska få handlingarna för granskning vilket ska meddelas kommunen i förväg. Handlingar för granskning ska redovisa hur den projekterade delen samverkar med övriga allmänna anläggningar och hur de knyter an till omgivande allmän plats.

Granskningshandlingarna ska innehålla relevant information för Kommunens granskning, exempelvis kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser enligt detaljplan samt aktuella fastighetsgränser. Granskningstiden är 5 arbetsdagar. Kommunens granskning fritar inte Exploateringsbolagets från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att Exploateringsavtalet följs.

Om Kommunen anser att Exploateringsbolagets redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas ska ny tid för leverans bestämmas. Samtliga handlingar märks granskningshandling, omstämpling till bygghandling får inte göras innan Kommunens skriftliga godkännande. Exploateringsbolaget har inte rätt att påbörja arbeten eller förberedande arbeten innan en godkänd bygghandling finns framtagen, om sådan handling krävs för aktuellt arbete enligt vad som framgår ovan.

### **5.3 INFÖR PRODUKTION, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**

Senast två arbetsdagar före byggstart ska Kommunen erhålla två (2) omgångar bygghandlingar, om sådan handling enligt § 5.2 ska framtas för arbetet, en (1) digital i pdf och en (1) i DWG-format.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

### *5.4 UNDER PRODUKTION ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Exploateringsbolaget är byggherre- och driftansvarig för respektive allmän anläggning, som denne enligt § 4 ovan ska utföra, fram till dess respektive anläggning godkänts vid övertagandebesiktning. Därefter övergår anläggningen till Kommunen utan ersättning till Exploateringsbolaget, varvid även Exploateringsbolagets åtagande och ansvar relaterat till produktionen av anläggningen är slutligt reglerat (för garantiansvar se nedan).

Kommunen ska bjudas in till byggmöten. Syftet med att Kommunen deltar är att kunna bevaka att de allmänna anläggningarna byggs enligt bygghandling samt tidigt få information om eventuella problem med valda lösningar samt förändringar i produktionstidplanen.

Kommunen har rätt att utan anmälan utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som Exploateringsbolaget utför som Kommunen finner erforderlig.

### *5.5 BESIKTNING OCH GARANTI, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Exploateringsbolaget ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör görs för de utförda anläggningarna enligt Exploateringsbolagets ansvar enligt § 4.2. Sedan anläggningarna har slutbesiktigats och relationshandlingar i enlighet med Nacka kommuns tekniska handbok, Bilaga 8 till Exploateringsavtalet, överlämnats till Kommunen ska anmälan om övertagandebesiktning göras av Exploateringsbolaget. Kallelse till besiktning ska ske minst 15 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av Kommunen efter samråd med Exploateringsbolaget. Besiktning ska inte utföras under tiden november-april i den mån väderleken är otjänlig.

Garantitiden ska vara fem år från tidpunkten för godkänd slutbesiktning. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

### *5.6 RELATIONSHANDLINGAR, ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Anvisningar för relationshandlingar till Kommunen anges i Teknisk Handbok, Bilaga 8 till Exploateringsavtalet.

## **§ 6 ALLMÄN PLATS – KOMMUNEN BYGGER UT**

### **6.1 ALLMÄNT**

I och med Exploateringsavtalet fastställs en systemhandling för utbyggnad av Detaljplanen, se Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Kommunen har inte vid Exploateringsavtalets tecknande bestämt upphandlingsförfarande för utbyggnaden av allmän plats för vilket Kommunen ansvarar för. Nedan redogörs för Kommunens respektive Exploateringsbolagets gemensamma

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

arbete och enskilda roller under projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt systemhandlingen.

Exploateringsbolaget är den part som, i enlighet med de principer som följer av Exploateringsavtalet, bekostar projektering och utförandet av de allmänna anläggningar enligt systemhandlingen som Kommunen ansvarar för. Mot bakgrund härav är Kommunen skyldig att, före påbörjandet av projekteringsarbete eller annat arbete, redovisa kostnadsuppskattning och budget för projekteringen enligt punkten 9.1.2 i Exploateringsavtalet. Hur detta närmare ska ske – utöver vad som framgår av Exploateringsavtalet – ska Kommunen och Exploateringsbolaget komma överens om, exempelvis kan detta ske genom månadsvisa ekonomiuppföljningsmöten. Exploateringsbolaget ska även bjudas in till projekteringsmöten och ekonomimöten som hålls med av Kommunen anlidade entreprenörer/konsulter. Vad gäller ordning för ändring av och/eller tillägg till systemhandlingen, se punkt 9.1 i Exploateringsavtalet.

### **6.2 FRAMTAGANDE AV FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG**

Kommunen och Exploateringsbolaget ska sträva efter ett gott och effektivt samarbete där Kommunens roll är att vara beställare av uppdraget och Exploateringsbolagets roll är att vara en rådgivande part/expert. Kommunen har ansvaret att driva framtagandet av förfrågningsunderlaget (detaljprojekteringen). Projekteringen, innefattande även framtagandet av förfrågningsunderlaget, ska hållas inom ramarna för systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, och vad som i övrigt gäller enligt Exploateringsavtalet.

Den upphandlade projekterande konsulten har enbart Kommunen som motpart och får inte träffa några överenskommelser med Exploateringsbolaget. Exploateringsbolaget får delta under projekteringen i den utsträckning som denne önskar men har inget mandat att fatta beslut i frågor som rör projekteringen.

### **6.3 ENTREPRENADUPPHANDLING**

#### **6.3.1 FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG**

Inför entreprenadupphandling tas ett förfrågningsunderlag med ritningar inklusive allmänna föreskrifter fram för vilket entreprenörer lämnar anbud på.

Vid en utförandeentreprenad är systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, underlag till förfrågningsunderlag för detaljprojektering. Detaljprojektering utgör sedan förfrågningsunderlag för entreprenadupphandling. Kommunen ropar i regel av projekteringar på ramavtal för teknikkonsulter eller genom en ramavtalad konsultförmedlare. Inför projektering kommer inga allmänna föreskrifter att tas fram då den redan ingår i ramavtalet.

Vid en total-/samarbetsentreprenad kan nämnd systemhandling som utgångspunkt utgöra förfrågningsunderlag för detaljprojektering och entreprenadupphandling.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

Vid framtagande av förfrågningsunderlag oavsett vilken entreprenadtyp som väljs har Exploateringsbolaget insyn och kan komma med inspel gällande allmänna föreskrifter för att försäkra att förfrågningsunderlaget innehåller all relevant information och är utformad på tilltalande sätt och i enlighet med vad som följer av Exploateringsavtalet samt när i tiden det kan vara lämpligt att gå ut på en upphandling, undantaget avrop av detaljprojektering. Tiden för upphandling kommer dock att behöva anpassas till den samordnade tidplanen för Nacka strand.

### *6.3.2 ANNONS OCH UTVÄRDERINGSMODELL*

När förfrågningsunderlaget är färdigställt ska utvärderingsmodell med kriterium för anbudsutvärderingen tas fram tillsammans med annons. Kommunen ansvarar för framtagandet av utvärderingsmodell och annons. För att få så bra anbud som möjligt krävs en god framförhållning och marknadsanalys. Här får Exploateringsbolaget få ha en aktiv roll i val av utvärderingskriterier och analys av marknaden. Fram till dag för annonsering har Exploateringsbolaget möjlighet att påverka val av utvärderingskriterier och annons. Kommunen är dock den enda parten med beslutanderätt men ska verka för ett gott samarbete med Exploateringsbolaget.

### *6.3.3 ANBUDSUTVÄRDERING*

Kommunen ansvarar för anbudsutvärderingen och utvärderar de anbud som inkommit på annons. Utvärderingen sker enligt gemensamt framtagen utvärderingsmodell. Kommunen tilldelar en konsult/entreprenör kontrakt genom tilldelningsbeslut. Kommunen är konsultens/entreprenörens enda motpart.

### *6.4 UTBYGGNAD*

Kommunen har i egenskap av beställare ansvaret att driva entreprenaden. Den upphandlade entreprenören har enbart Kommunen som motpart och får inom ramen för entreprenadens omfattning ej utföra arbete på uppdrag av någon annan än Kommunen. Detta kommer att regleras i entreprenadkontraktet.

Exploateringsbolaget, i sin roll som rådgivare/expert, bistår Kommunen med kunskap och erfarenhet i samband med entreprenaden. Exploateringsbolaget har inget mandat att fatta beslut i frågor som rör ändringar, tillägg och avgående arbeten från bygghandling. Beslut om avvikelser från färdigprojekterad bygghandling ska hanteras på samma sätt som ändringar från systemhandlingen, se punkten 9.1 till Exploateringsavtalet. Exploateringsbolaget har rätt att ta del av sådana handlingar rörande entreprenaden som Kommunen har möjlighet att dela med sig av med beaktande av gällande regler enligt Offentlighet och sekretesslagen (2009:400). Därutöver har Exploateringsbolaget exempelvis rätt att syna entreprenörens mängdregelring och stötta/rådgiva Kommunen i regleringsfrågor. Kommunen är dock den enda part som har beslutanderätt i regleringsfrågor



## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

### *6.5.1 SAMORDNINGSFRÅGOR*

Samordningsfrågor gällande projektering och produktion för Kommunens projektering/entreprenad ingår i samordningen inom området och konsult/entreprenör deltar på samordningsmöten enligt mötesstruktur.

### *6.5.2 EXPLOATERINGSBOLAGETS DELTAGANDE VID BYGGMÖTEN*

En representant från Exploateringsbolaget äger rätt att närvara vid byggmöten, i syfte att hålla sig informerad om framdriften av utbyggnaden av allmänna anläggningar. I den mån som Exploateringsbolagets representant har frågor eller synpunkter på det som avhandlas mellan Kommunen och upphandlad entreprenör, ska detta istället tas upp enskilt med Kommunen. I den mån som Exploateringen vid upprepade tillfällen skulle intervensera vid byggmöten i strid med denna bestämmelse, äger Kommunen rätt att besluta att Exploateringsbolagets representant inte längre äger rätt att närvara vid byggmöten.

## **§ 7 KOMMUNIKATION**

### *7.1 INFORMATION OCH KOMMUNIKATION TILL ALLMÄNHETEN M.FL.*

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Kommunen har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av genomförandet av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

Till undvikande av missförstånd antecknas att denna paragraf inte avser marknadsföring och kommunikation avseende produkter/lägenheter/lokaler inom Delområde, vilken berör(t/d) Fastighetsbolag/exploaterare själv svarar för.

### *7.2 INFORMATION- OCH BYGGSKYLTA*

Exploateringsbolaget bekostar och ansvarar för att informera om utbyggnaden av Planområdet i stort via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. På byggskylten ska Kommunens logotyp anges efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 3, projekt 9240

med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept. Exploateringsbolaget och Kommunen ska vid samordnade kommunikationsmöten samråda kring utformningen av skyltar utifrån sådant koncept. Kommunen ansvarar för gemensamma informationsskyltar för Nacka strand samt visionsskyltar, Exploateringsbolaget bekostar desamma med femtio (50) procent av kostnaden.

### *7.3 KONSTEN ATT SKAPA STAD*

Kommunen driver ”Konsten att skapa stad”, ett arbete med konst, kultur, konstnärlig kompetens och medskapande som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Aktiviteter och insatser inom ”Konsten att skapa stad” syftar till att skapa attraktiva och innovativa platser, uppmärksamma platser eller händelser, utveckla identitet, aktivera en byggnad eller erbjuda oaser i byggkaos. ”Konsten att skapa stad”-aktiviteterna kompletterar andra dialogformer som behövs för att skapa medverkan och delaktighet.

Exploateringsbolaget är införstådd med Kommunens arbete med ”Konsten att skapa stad” och att levandegöra Nacka strand på ett nyskapande sätt och driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av varje aktuellt område.

Exploateringsbolaget åtar sig att driva och stötta insatser enligt ”Konsten att skapa stad”s fyra strategier: Ansvarsfullt och hållbart; Mod, kreativitet och innovation; Tillsammans i samspel; Välkomnande under tiden.

Utformningen av Strandparken ska ske i samråd med de som ska använda platsen genom en medborgardialog och medskapandeprocess. Den utformning som i slutändan väljs för Strandparken ska emellertid vara ekonomisk likvärdig den skiss som upprättats inför exploateringen, vilken utgör del av Bilaga 6 till Exploateringsavtalet. Kommunen bekostar medborgardialog och medskapandeprocess (utskick, workshops, projektledning) för Strandparken. Exploateringsbolaget bekostar projektering (översättning av resultat från workshops) och utförande av Strandparken i enlighet med punkt 9.3.1 i Exploateringsavtalet, se även punkt 8.4.3 i Exploateringsavtalet rörande Kommunens ansvar för eventuell saneringskostnad. Exploateringsbolaget ska vara delaktig i medborgardialog och medskapandeprocessen för Strandparken genom att delta på av Kommunen anordnade workshops och möten för utformningen av parken.