

## 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 samt separering av konstruktioner

## Innehåll

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

## **§ 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*

Exploatörerna är införstådda 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.

Exploatörerna är även införstådda 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.

Exploatörerna är införstådda med att det finns begränsat utrymme för upplagsplats och etablering och att respektive Exploatör 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 Exploatörerna, 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 Exploatörerna, jämte övriga exploatörer i området, 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 4, projekt 9239

Exploatörerna 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 Exploatörernas respektive projektgrupp.

Exploatörerna 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 Exploatörernas arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som respektive Exploatör enligt § 4 ska utföra.

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. Exploatörernas 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 Exploatörerna ska löpande samråda i samordningsfrågor som rör Planområdet och åtaganden enligt Exploateringsavtalet vid möten enligt § 2.2 nedan. Exploatörerna är införstådda 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 oskäliga kostnader eller andra, ur objektiv mening, negativa konsekvenser för Exploatör, Fastighetsbolag och/eller exploateringen av Planområdet. Utgångspunkten är att parterna i mötesforum som anges i § 2.2 nedan ska söka finna samförståndslösningar.

Exploatör är skyldig att löpande med täta intervaller informera Kommunen om åtgärder inom Nacka strand som Exploatören planerar att utföra. På motsvarande sätt ska Kommunen

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

informera Exploatörerna, Fastighetsbolag jämte berörda fastighetsägare inom Planområdet 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*

#### *Exploatörernas och Kommunens organisation*

Parterna ska sträva efter att ha en kompetent och beslutsmässig organisation i arbetet med detaljprojektering, framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling, anbudsutvärdering och i genomförandeskedet. Kommunens avsikt är härmed att arbeta utifrån den projektmodell som Exploatörerna inför avtalstecknandet har tagit del av. Se även punkt 9.1 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 Exploatörerna vilka personer inom Kommunen som utgör Kommunens organisation i projektet. Detta gäller även vid eventuellt byte av personer.

Exploatör ska presentera en organisation för Kommunens projektledare och projektgrupp senast 30 dagar efter att Detaljplanen är antagen, så att samordning kan påbörjas. Exploatör ska informera Kommunen om eventuellt utbyte av person(er).

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

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

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

Efter att Exploatörernas respektive Kommunens projektgrupper är meddelade ska ett möte bokas för genomgång av Exploateringsavtalet för att ytterligare tydliggöra Exploatörernas respektive Kommunens ansvar och vad Exploateringsavtalet innebär för respektive part.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

### Gemensam samverkansorganisation

Kommunen har tagit fram en mötesstruktur för hur samverkan mellan Exploatör, Kommunen och övriga Exploatörer ska ske, Bilaga B. Kommunen och Exploatören förbinder sig att delta med rätt person på de möten som ingår i mötesstrukturen samt handla efter det som bestäms i respektive mötesforum. Exploatörerna är även införstådda 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. Fastighetsbolag och andra berörda fastighetsägare inom Planområdet ska vid behov kallas till möte enligt nedan. Kommunen 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 tidplan för utbyggnadsordning ska Kommunen och Exploatörerna 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 respektive Exploatör 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 delprojektledare genomförande som ansvarig för kommunens projektering. Respektive Exploatör 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 som

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatör ansvarar för att projektera kan räknas som ett arbetsmöte projektering. Kommunen deltar med delprojektledare genomförande samt sakkunniga. Exploatör 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 byggledare. Respektive Exploatör 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 respektive Exploatör 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 byggledare. Respektive Exploatör 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 och respektive Exploatör deltar med ansvariga personer för kommunikation/marknadsföring. Respektive berörd fastighetsägare inom Planområdet 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.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

### 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 respektive Exploatör har i Exploateringsavtalet. Kommunen deltar med projektledare. Respektive Exploatör liksom Kommunen deltar med representant med mandat att fatta beslut kring tid och ekonomi i nämnda avseenden. Mötet hålls ca en gång per månad. Enskilda möten mellan Kommunen och Exploatör 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 Exploatörerna 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 kommer eventuellt samutnyttjas med övriga stadsbyggnadsprojekt norr om väg 222. Exploatör förbinder sig att använda checkpointlösningen.

Exploatör 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*

Exploatörernas produktion inom Planområdet enligt Exploateringsavtalet ska samordnas med övrig produktion i området. Exploatör ska efter erforderlig underhandskontakt med Kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan för



## Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

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

Exploatör 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. Exploatör ansvarar för och bekostar trafikanordningsplaner 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 Exploatör och/eller av Exploatörens 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 Exploatörs åtaganden enligt Exploateringsavtalet. Exploatör 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 Exploatör och/eller av Exploatörens entreprenörer/underentreprenörer.

Innan Exploatör 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. Exploatör 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 Fastighetsbolag 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 Kommunen och övriga Exploatörer ska tas upp på samordnande produktionsmöten.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatörerna ansvarar för att hålla sina respektive arbetsområden fria från klotter under byggtiden. Detta gäller även sådan till arbetsområdet avgränsande sida som gränsar mot allmän plats. Exploatör ska i möjligaste mån ta bort klotter inom 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar Kommunen bort klottret på Exploatörens kostnad.

Exploatör ska tillse att Exploatören eller av denne anlita d entreprenör eller underentreprenör inte orsakar skador på allmänna anläggningar som Kommunen tagit över drift- och underhåll av. Om skada skulle uppstå ska punkten 8.3.3 i Exploateringsavtalet tillämpas.

Exploatör 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 anlita d 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*

Fastighetsbolagen är införstådda 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 nedan under denna paragraf (§ 4) finns det emellertid områden inom Planområdet där Exploatör ansvarar för projektering och produktion av allmän platsmark samt områden där Fastighetsbolag kan komma att vidta åtgärder på kvartersmark, men som är nödvändiga för allmän plats.

### *4.2 OMFATTNING*

Nacka 3 AB ansvarar för projektering och produktion av följande områden inom allmän plats inom Planområdet genomförs, se vidare systemhandling, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

1. Trappa mellan hus 9 och Delområde 3

Som följer av punkt 8.4 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.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

### *4.3 SEPARERING AV KONSTRUKTIONER*

Inom Planområdet finns ett antal enskilda konstruktioner som är sammanbyggda med allmänna anläggningar som ska övertas av Kommunen från Fastighetsbolag enligt Exploateringsavtalet. 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. De konstruktioner som idag är kända beskrivs och regleras i Bilaga D samt i systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet.

Samtliga sammanbyggda konstruktioner ska separeras, om inte annat redovisas i Bilaga D eller i systemhandlingen, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, 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.

### *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 11.8 i Exploateringsavtalet.

## **§ 5 ALLMÄN PLATS – EXPLOATÖR 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 § 5 gäller för arbeten relaterade till allmän plats inom Planområdet som Exploatören enligt § 4 ska utföra.

Kommunen förutsätter att Exploatören 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.

På motsvarande sätt som gäller för Kommunen enligt Exploateringsavtalet, ska Exploatören för Kommunen och övriga Exploatörer redovisa och följa upp budget för arbete som Exploatören enligt § 4 ska utföra före påbörjandet sådant arbete. Exploatören ska även i

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

övrigt, på motsvarande sätt som gäller för Kommunen enligt Exploateringsavtalet, ha kostnadsstyrning och lämna löpande ekonomisk redovisning till Kommunen och övriga Exploatörer.

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

För punkten 1 under § 4.2 ska Exploatören ta fram ett PM för konstruktion som ska godkännas av Kommunen. Exploatör ska även ansvara för att ta fram bygghandlingar som är i överensstämmelse med framtagna systemhandling, Bilaga 6 till Exploateringsavtalet, godkänt PM för konstruktion samt med Nackas tekniska handbok (Bilaga 8 till Exploateringsavtalet) samt Detaljplanen med tillhörande beskrivningar (Bilaga 1 till Exploateringsavtalet).

Projektering av Exploatörens ansvar enligt § 4 ska samordnas och stämmas av på *Samordnande projekteringsmöte*. Exploatören 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 10 arbetsdagar. Kommunens granskning fritar inte Exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att Exploateringsavtalet följs.

Om Kommunen anser att Exploatörens 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. Exploatören har inte rätt att påbörja arbeten eller förberedande arbeten innan en godkänd bygghandling finns framtagna, 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.

### *5.4 UNDER PRODUKTION ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR*

Exploatören 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

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

Exploatören, varvid även Exploatörens 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 enligt § 4 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 Exploatören utför som Kommunen finner erforderlig.

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

Exploatören ansvarar för att slutbesiktning gentemot entreprenör görs för de utförda anläggningarna enligt Exploatörens 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 Exploatören. Kallelse till besiktning ska ske minst 15 arbetsdagar i förväg. Besiktningsman utses av Kommunen efter samråd med Exploatören. 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 Exploatörernas gemensamma arbete och enskilda roller under projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt systemhandlingen.

Exploatörerna är de parter 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

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

att, före påbörjandet av projekteringsarbete eller annat arbete, redovisa kostnadsuppskattning och budget för projekteringen enligt punkten 8.1.2 i Exploateringsavtalet. Hur detta närmare ska ske – utöver vad som framgår av Exploateringsavtalet – ska Kommunen och Exploatörerna komma överens om, exempelvis kan detta ske genom månadsvisa ekonomiuppföljningsmöten. Exploatörerna ska även bjudas in till projekteringsmöten och ekonomimöten som hålls med av Kommunen anlitade entreprenörer/konsulter. Vad gäller ordning för ändring av och/eller tillägg till systemhandlingen, se punkt 8.1 i Exploateringsavtalet.

### 6.2 FRAMTAGANDE AV FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Kommunen och Exploatörerna ska sträva efter ett gott och effektivt samarbete där Kommunens roll är att vara beställare av uppdraget och Exploatörens 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 Exploatör. Exploatör 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 utförandentreprenad 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 teknik konsulter 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.

Vid framtagande av förfrågningsunderlag oavsett vilken entreprenadtyp som väljs har Exploatör 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

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

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 Exploatör ha en aktiv roll i val av utvärderingskriterier och analys av marknaden. Fram till dag för annonsering har Exploatör möjlighet att påverka val av utvärderingskriterier och annons. Kommunen är dock den enda parten med beslutanderätt men ska verka för ett gott samarbete med Exploatörerna.

### *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.

Exploatörerna, i sin roll som rådgivare/expert, bistår Kommunen med kunskap och erfarenhet i samband med entreprenaden. Exploatörerna 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 8.1 till Exploateringsavtalet. Exploatörerna 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 Exploatörerna exempelvis rätt att syna entreprenörens mängdregelring och stötta/rådgiva Kommunen i regleringsfrågor. Kommunen är dock den enda part som har beslutanderätt i regleringsfrågor

### *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.

## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

### *6.5.2 EXPLOATÖRERNAS DELTAGANDE VID BYGGMÖTEN*

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

### *7.2 INFORMATION- OCH BYGGSKYLTA*

Exploatör bekostar och ansvarar för att informera om utbyggnaden av Delområde 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 med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept. Exploatörerna och Kommunen ska vid samordnade kommunikationsmöten samråda kring utformningen av skyltar utifrån sådant koncept. Kommunen ansvarar för gemensamma informationsskyltar för Nacka strand samt visionsskyltar, Exploatör bekostar desamma med sådan andel av kostnaden som följer av Bilaga 4 till Exploateringsavtalet.



## **Bilaga 7 – Projektering och produktion av allmänna anläggningar** till exploateringsavtal för Nacka Strand, detaljplan 4, projekt 9239

### *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.

Exploatörerna är införstådda 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.

Exploatörerna 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 Västra hållmarksparken ska ske i samråd med de som ska använda platsen genom en medborgardialog och medskapandeprocess. Den utformning som i slutändan väljs för Västra hållmarksparken 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 Västra hållmarksparken. Exploatörerna bekostar projektering (översättning av resultat från workshops) och utförande av Västra hållmarksparken i enlighet med punkt 8.3.1 i Exploateringsavtalet, se även punkt 7.3.3 i Exploateringsavtalet rörande Kommunens ansvar för eventuell saneringskostnad. Exploatören ska vara delaktig i medborgardialog och medskapandeprocessen för Västra hållmarksparken genom att delta på av Kommunen anordnade workshops och möten för utformningen av parken.