

Vitsand norra allmän platsmark – avtalsbilaga 6 gällande detaljprojektering, produktion och överlämning

Denna avtalsbilaga, bilaga till exploateringsavtalet, anger principerna för detaljprojektering, produktion och överlämning av allmän platsmark samt för hur samordningen med staden ska gå till.

Innehåll

1	Bakgrund.....	2
2	Syfte och mål	2
3	Planering, samverkan och kommunikation.....	2
3.1	Samverkan och kommunikation.....	2
3.2	Planering.....	3
4	Detaljprojektering allmän platsmark	3
4.1	Kvalitet	4
4.2	Materialkrav för anläggningar på allmän plats	4
4.3	Ledningar	5
4.4	Belysning allmän plats	5
4.5	Styrdokument	5
4.6	Rutiner för ändringar mot systemhandling	6
4.7	Leverans, granskning och godkännande av bygghandlingar.....	6
5	Produktion (byggnation).....	8
5.1	Samordning med staden under produktion	8
5.2	Rutiner för ändringar under produktion	8
5.3	Stadens mark och allmänheten.....	9
6	Överlämning	9
6.1	Överlämningsplan	10
6.2	Överlämning till mottagare	11
7	Garantitid	14

1 Bakgrund

Telestaden i Farsta består idag av privatägda kommersiella fastigheter, gator och torg. Staden äger gator och naturmark. Efter att detaljplanen, Dp 2021-02505, vunnit laga kraft kommer området att genomgå exploatering i form av rivning, nybyggnation och ombyggnationer för att skapa nya bostäder/kommersiella lokaler, förskola och skola, gator och park. Driftsansvaret för allmän plats ska övertas av staden, efter att den är färdigställd och uppfyller samtliga krav enligt exploateringsavtalet, inklusive denna avtalsbilaga.

2 Syfte och mål

Benämningen exploatör, nedan kallad **Exploatören**, är ett gemensamt begrepp för de byggherrar eller fastighetsägare som omfattas av den nya detaljplanen och som med anledning av denna tecknat exploateringsavtal med staden. Denna bilaga är en del av exploateringsavtalet. Den anger rutiner och principer för detaljprojektering, produktion och överlämning mellan Exploatören och Staden, samt beskriver hur samordningen med staden ska gå till. Detaljprojektering, produktion och överlämning är återkommande benämningar i denna avtalsbilaga och beskriver projektets nästkommande skeden som inträffar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

3 Planering, samverkan och kommunikation

Vikten av god kommunikation och samverkan förordas mellan parterna. Båda parter ska bidra till ett transparent och öppet arbetssätt.

3.1 Samverkan och kommunikation

Inför detaljprojekteringen ska parterna gemensamt ha upprättat en samverkansplan som ska beskriva parternas respektive projektorganisationer med roll- och mandatbeskrivning, samt hur man avser att kommunicera och samverka genom projektets alla återstående skeden, dvs. detaljprojektering, produktion och överlämning.

Kommunikation mellan Exploatören och staden för frågor som gäller allmän platsmark sker främst via stadens byggprojektledare. För vissa arbetsmoment beskrivet i denna bilaga kan stadens arbetsgrupp behöva involveras. Arbetsgrupp från staden innefattar:

- projektledare med övergripande ansvar och avtalsfrågor, exploateringskontoret
- byggprojektledare, kontaktperson allmän platsmark, exploateringskontoret
- kontrollant
- landskapsarkitekt, exploateringskontoret
- miljöspecialist, exploateringskontoret
- trafikplanerare, exploateringskontoret
- konstbyggnadsteknik, trafikkontoret
- stadsdelsförvaltningen
- drift och underhåll, trafikkontoret
- belysningsingenjör, trafikkontoret
- Ev. fler deltagare från staden som byggprojektledaren bjuder med vid behov

3.2 Planering

Exploatören ska för samtliga projektskeden, såsom detaljprojektering, genomförande och överlämning, uppdatera staden om projektets status främst genom den huvudtidplan som enligt exploateringsavtalet, punkten 3.1, ska upprättas. Uppdateringar till denna tidplan ska ske löpande och i samråd med staden.

4 Detaljprojektering allmän platsmark

Syftet med detaljprojektering är att utveckla och fördjupa den systemhandling och kvalitetsprogram som finns stadgade i exploateringsavtalet genom att ta fram de handlingar som ligger till grund för byggandet, nedan kallat **bygghandlingar/-na**.

Projekteringen ska utföras av Exploatören i samråd med staden och enligt Stadens standard. Bygghandlingar ska godkännas av staden i form av skriftlig återkoppling i e-post eller motsvarande. Detta gäller även för projektering av ändringar som måste göras i allmän platsmark utanför Exploateringsområdet till följd av

exploateringen. Stadens godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet (uppgifter, undersökningsmaterial och tekniska lösningar) i handlingarna.

Exploatören ska, i samråd med staden, upprätta en tidplan för när bygghandlingar kommer att levereras till staden. Inför detaljprojekteringsstart ska Exploatören även upprätta och delge staden en handlingsförteckning över de dokument som kommer levereras i projekteringsskedet.

4.1 Kvalitet

För projektering av respektive teknikområde gäller att den projekterande organisationen (projekterande konsultbolag) ska vara kvalitetscertifierad för att säkerställa att de utför egenkontroller och interngranskningar på ett korrekt sätt. Exploatören ska presentera detta för staden.

4.2 Materialkrav för anläggningar på allmän plats

Anläggningar som uppförs på allmän plats samt x- och z-områden omfattas av Stadens materialkrav, vilka bifogas som bilaga till exploateringsavtalet. Exploatören ska därför uppvisa dokumentation över miljöprövade varor i samband med projektering samt efter att anläggningen är uppförd. Kemiska produkter och fasta anläggningsvaror ska vara miljöbedömda och dokumenterade i en digital loggbok i Byggvarubedömningen (BVB), eller med likvärdig systematik. Totalbedömningen ska erhålla betyget rekommenderas eller accepteras där rekommenderade varor ska väljas före accepterade varor.

I det fall miljöprövade produkter/varor/material planeras att byggas in i anläggningen, vilka inte rekommenderas eller accepteras i enlighet med BVBs kriterier, ska detta hanteras som en avvikelse där placering och mängd framgår. Planerade avvikelser ska godkännas av Staden. Ansökan om godkännande ska innehålla en motivering där bl.a. undersökta alternativ och genomförd riskbedömning vid användning av materialet beskrivs. I enlighet med punkten 6.2 ska efter slutbesiktning av anläggningen dokumentationen avseende materialval överlämnas till Staden i form av en loggbok där avvikelsehantering tydligt framgår.

4.3 Ledningar

Under samtliga projektskeden ska Exploatören även svara för samordning av ledningsdragningen inom Exploateringsområdet, samt dess följder utanför detta område. Detta ska ske i samråd med de ledningsdragande bolagen. Exploatören ansvarar även för att erforderliga handlingar avseende utförda arbeten överlämnas till berörda ledningsägare efter att arbetet utförts.

Exploatören ansvarar även för att erforderliga avtal tecknas med ledningsägarna och andra berörda.

4.4 Belysning allmän plats

Upphandling och byggande av gatubelysning och signalanläggningar ska ske genom Trafikkontoret.

Exploatörens entreprenör utför schakt, förläggning av kabelskyddsrör samt sättning av fundament för gatubelysning enligt stadens anvisningar. Trafikkontorets belysningsentreprenör anlitas för elarbeten, kabeldragning, montage av belysningsstolpar, inkoppling och driftsättning genom stadens byggprojektledare. Exploatören ska även svara för samordning med belysningsentreprenör vid avrop av material m.m.

4.5 Styrdokument

För framtagande av bygghandlingar ska, förutom de systemhandlingar och kvalitetsprogram som stadgas i exploateringsavtalet, även stadens styrdokument följas. Stadens styrdokument innehåller regler och riktlinjer för byggandet av allmän platsmark.

Exempel på stadens styrdokument:

Vision 2040 Översiktsplanen Miljöprogrammet Stockholm - en stad för alla Den gröna promenadstaden Framkomlighetsstrategin Teknisk handbok Växtbäddar i Stockholms stad – en handbok
--

Exploatören ska skriftligt redovisa eventuella önskemål om avsteg från stadens styrdokument. Avstegen måste godkännas skriftligen av staden, till exempel i protokoll.

4.6 Rutiner för ändringar mot systemhandling

Vid framtagandet av bygghandlingar ska Exploatören skriftligen redovisa eventuella önskemål om avsteg från handlingar stadgade i exploateringsavtalet, framförallt vad gäller systemhandling (se dock punkt 4.5 om redan godkända avsteg). Avstegen måste godkännas skriftligen av staden, till exempel i protokoll.

4.7 Leverans, granskning och godkännande av bygghandlingar

Nedan angiven process ska följas inför och under leverans, granskning och godkännande av bygghandlingar.

1. Leverans av bygghandlingar

Exploatören tillser att staden får handlingarna i det format (exempelvis pärmar och digitalt) och antal exemplar som staden önskar för att kunna granska dem. Exploatören ska avisera stadens arbetsgrupp senast 3 veckor innan utskick av bygghandlingar. Vid samma tidpunkt ska Exploatören kalla staden till ett presentationsmöte enligt punkt 2 nedan.

En teknisk beskrivning enligt AMA Anläggning skall tas fram. Utöver detta ska ett PM för varje teknikslag tas fram där tekniska lösningar, förutsättningar och avvägningar redovisas.

Samtliga avsteg i bygghandlingarna från andra handlingar stadgade i exploateringsavtalet, och/eller stadens styrdokument ska särskilt redovisas och tydligt framgå i en separat lista som medföljer leveransen av bygghandlingar.

2. Presentationsmöte inför granskning av bygghandlingar

Innan granskning av bygghandlingarna presenterar Exploatören bygghandlingarna för staden på ett presentationsmöte. Exploatören kallar deltagare från stadens arbetsgrupp tillsammans med stadens byggprojektledare.

3. Granskning av handlingar

Staden behöver en granskningsperiod om 3 veckor. Staden förbehåller sig rätten att förlänga denna granskningsperiod om behov finns. Exploatörens projekteringsledare sammanställer stadens synpunkter och distribuerar dessa till stadens arbetsgrupp (se punkt 3.1) före granskningsmötet.

Eventuella godkännanden av avsteg enligt punkt 1 ovan ska tydligt framgå bland stadens synpunkter.

4. Granskningsmöte

Exploatören kallar stadens arbetsgrupp till granskningsmöte senast tre veckor i förväg. Exploatören leder granskningsmötet, där granskningssynpunkter går igenom. Ett slutligt granskningsprotokoll sammanställs av Exploatören och delges staden. Granskningsprotokollet med besvarade granskningssynpunkter ska godkännas av staden i form av skriftlig återkoppling i e-post eller motsvarande.

5. Leverans av slutliga handlingar

Handlingarna revideras i enlighet med slutligt granskningsprotokoll och översänds till staden för slutligt godkännande. Exploatören bilägger överenskommet granskningsprotokoll till leveransen av reviderade handlingar. Godkända handlingar dateras av Exploatören och översänds digitalt till staden. Stadens granskning och godkännande inskränker inte Exploatörens ansvar uppfylla stadens styrdokument eller övriga handlingar som stadgas i exploateringsavtalet. Såsom framgår ovan inskränker inte heller stadens godkännande Exploatörens ansvar för riktigheten av innehållet i handlingarna.

5 Produktion (byggnation)

5.1 Samordning med staden under produktion

Gemensam syn ska göras av allmän plats som ligger i direkt anslutning till och i närheten av området som är föremål för Exploatörens produktion. Syn ska hållas innan Exploatören påbörjar sin produktion. Exploatören ska kalla staden till sådan syn senast 3 veckor innan synen. Exploatören leder och protokollför synen.

Staden har rätt till att delta i syner och besiktningar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten på allmän plats under produktion. Staden har möjlighet att använda sig av kontrollant för dessa aktiviteter på bekostnad av Exploatören.

Exploatören ska under produktionen sammanställa kvartalsvisa statusrapporter som delges staden genom byggprojektledaren. Statusrapporterna ska uppdatera staden om hur byggnads- och anläggningsarbeten på allmän plats fortskrider i förhållande till huvudtidplanen samt övrig information som exploatören bedömer vara av synnerlig vikt för staden som framtida ägare av anläggningarna.

Stadens byggprojektledare och kontrollant ska erbjudas att närvara på Exploatörens byggmöten och andra samordningsmöten under produktion på allmän plats. Om staden ser behov av möten under produktion för samordning och avstämning ska Exploatören kalla, leda och protokollföra dessa.

5.2 Rutiner för ändringar under produktion

Om Exploatören under produktion gör bedömningen att byggnation av allmän plats i större utsträckning måste ändras i förhållande till de av staden godkända handlingarna samt stadens styrdokument ska Exploatören omgående informera staden om detta. Staden ska lämna Exploatören skriftligt besked om ändringen godkänns eller inte. Samtliga avvikelser från bygghandlingar för allmän platsmark ska godkännas av staden innan utförandet. ÄTA arbeten avseende allmän plats ska delges och godkännas av staden innan utförandet.

Vid behov, t ex vid mer omfattande ändringar från godkänd bygghandling, ska Exploatören på stadens begäran, upprätta ett tekniskt PM som beskriver ändringen inklusive ritning som tydligt illustrerar nytt förslag samt avsteg från bygghandling.

5.3 Stadens mark och allmänheten

Exploatören ansvarar för att värna om allmänhetens säkerhet under produktion, både inom Exploateringsområdet, som definieras i exploateringsavtalet, men även på de angränsande gator som påverkas av Exploatörens produktion och som är öppna för allmänheten.

Skador på intilliggande allmän plats som orsakats av Exploatören ska anmälas till staden och åtgärdas av Exploatören. Om inte detta sker inom skälig tid äger staden rätt att åtgärda skadan på Exploatörens bekostnad.

Nedsmutsning av allmänna vägar och damm som kommer från produktionen, som upplevs störande utanför arbetsområdet, ska minimeras. Det åligger Exploatören att vidta de rätta åtgärderna för att minimera nedsmutsning av allmänna vägar eller vid damning. Exempel på sådana åtgärder är bevattnings vid dammande arbetsmoment, däcktvätt, etc.

Det åligger även Exploatören att kontinuerligt renhålla och städa upp smuts, byggskräp och damm på allmän plats som kommer från Exploatörens produktion. Trafikkontoret har även rätt att utföra rengöring på exploatörens bekostnad.

Gatubelysning måste vara i drift på gator där väg-, gång- och cykeltrafik kommer fortgå under byggtiden. Kan permanent belysning inte hållas i drift ska tillfällig vägbelysning ordnas i samråd med Trafikkontoret.

6 Överlämning

Detta kapitel beskriver hur överlämning av kommunala anläggningar ska ske. Utgångspunkten är att utöver nedanstående rutiner ska även stadens styrdokument, såsom Teknisk Handbok, följas.

Staden övertar drift- och underhållsansvaret för kommunala anläggningar, inklusive anläggningar inom eventuella x- och z-områden, efter godkänt övertagande enligt punkterna nedan. Exploatören ansvarar dock på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar, enligt stadens anvisningar, fram till garantitidens slut, se paragraf 7 nedan. Innan överlämning ligger ansvaret för drift- och underhåll hos Exploatören.

6.1 Överlämningsplan

Inför överlämning ska Exploatören i samråd med staden upprätta en överlämningsplan som beskriver hur överlämnandet ska genomföras. Överlämningsplanen ska beskriva föreslagna etapper för överlämning vad gäller gränssnitt, leveransobjekt som ingår i överlämningen (såsom storlek på ytor, typ av ytor och objekt) samt tider. Staden ska granska och skriftligen godkänna överlämningsplanen. Exploatören måste räkna med att det kan ta upp till ett år mellan godkänd övertagandeplan till det att staden kan ta över ett område (efter godkänd övertagandebesiktning). Detta beror främst på att Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen måste lägga in området i sin planering, äska medel i budget mm. Eventuella uppdateringar eller ändringar till överlämningsplanen ska ske i samråd med staden. Generellt önskar staden överta så stora sammanhängande ytor med kommunala anläggningar som möjligt åt gången. Samtliga ytor som överlämnas ska vara tillgängliga för drift- och underhållsfordon samt vara nåbara från det allmänna gatunätet.

Tider för samtliga besiktningar och syner ska redovisas och löpande uppdateras i en särskilt upprättad tidplan som tillhör överlämningsplanen.

Vid överlämning av ytor till staden ska både stadens byggprojektledare samt Exploatören tillse att rätt mottagande organisation hos staden underrättas i god tid om överlämningen samt är delaktiga i övertagandet. Stadens mottagande organisation listas i tabell nedan.

Vid ändringar i stadens organisation under projektets gång ska Exploatören tillse att överlämningen sker till rätt organisation hos staden.

Leveransobjekt typ	Mottagande organisation
Gata, drift och underhåll	TK Stadsmiljö
Park	Stadsdelsförvaltningen
Gatuträd	TK Stadsmiljö
Gatugrönt	Stadsdelsförvaltningen
Trafikföreskrifter	TK Trafikreglering
Belysning	TK Infrastruktur

6.2 Överlämning till mottagare

Överlämningen av en yta görs enligt följande rutin:

1. Syn innan slutbesiktning

Vid behov genomförs en syn, mellan Exploatören och staden, innan slutbesiktning. Brister dokumenteras och åtgärdas av Exploatören. Kvarstående åtgärder tas till en slutbesiktning.

2. Slutbesiktning

Slutbesiktning genomförs mellan Exploatören och Exploatörens entreprenör. Det är entreprenörens arbete som ska besiktigas. Staden och dess kontrollant ska bjudas in och ges möjligheten att delta under denna besiktning. Exploatörens besiktningsman kallar till slutbesiktning. Stadens byggprojektledare tar fram närvarolista från staden och lämnar över den till Exploatörens besiktningsman. Kvarstående fel och brister från slutbesiktningen ska dokumenteras och Exploatören ansvarar för att dessa åtgärdas.

Anläggningarna ska vara färdigställda och kunna användas för avsett ändamål senast vid utgången av Detaljplanens genomförandetid.

Underlag till relationshandlingar överlämnas från Exploatörens entreprenör till Exploatören. Exploatören tillser att projekterande organisation tar fram slutliga relationshandlingar som ska överlämnas till staden snarast, dock senast tre veckor innan mötesgenomgången.

3. Mötesgenomgång överlämning och dokumentation

Mötesgenomgång sker minst 3 veckor innan tillfället för övertagandebesiktning. Exploatören kallar staden till mötesgenomgång senast 3 veckor innan mötesgenomgången. Exploatören leder och protokollför mötet. Under mötet går Exploatören och staden gemensamt igenom de handlingar som staden ska ta emot inför att staden ska ta över allmän plats. Vid mötesgenomgången levererar Exploatören handlingar enligt nedan:

- Färdigställda relationshandlingar ska överlämnas i arkivbeständig plastfilm samt digitalt enligt stadens anvisningar. De ska vara försedda med stadens stämpel och ritningsnummer.
- Relationshandlingar för park lämnas enligt checklista från staden.
- Drift-, skötsel- och underhållsinstruktioner
- Besiktningsprotokoll från samtliga besiktningar mellan exploatören och dess entreprenör
- Protokoll från mottagningssyn av allt växtmaterial
- Protokoll från etableringskontroll av allt växtmaterial (etableringskontroll genomförs efter en växtsäsong), se punkten 7 nedan
- Sammanställning med avsteg och stadens godkännande från stadens styrdokument som tex Teknisk handbok
- Sammanställning med avsteg och stadens godkännande från systemhandling
- Sammanställning med avsteg och stadens godkännande från bygghandling
- Dokumentation avseende materialval i form av en loggbok där avvikelshantering tydligt framgår
- Arbetsmiljöplan för drift och underhåll

För respektive anläggningsobjekt utförs kontroller och dokumentation enligt stadens styrdokument, såsom Teknisk Handbok. Dokumentation och protokoll från kontroller överlämnas till staden, enligt stadens styrdokument.

Handlingar ska överlämnas i enlighet med stadens önskemål gällande format och antal exemplar. Innan övertagandebesiktningen ska staden granska handlingar för övertagande. Eventuella synpunkter listas och delges

Exploatören. Exploatören ansvarar för att åtgärda dessa och därefter lämnar staden sitt skriftliga godkännande.

4. Övertagandebesiktning

Övertagandebesiktning genomförs mellan Exploatören och staden och består av fysisk besiktning av den aktuella ytan.

Exploatören kallar staden till övertagandebesiktning senast 3 veckor i förväg. Staden har rätt att kalla en extern besiktningsperson på Exploatörens bekostnad. Övertagandebesiktningen ska protokollföras som en besiktning. De punkter som noteras vid övertagandebesiktningen ska vara åtgärdade innan staden kan ta över anläggningen. Vid besiktningstillfället ska samtliga fel och brister från samtliga besiktningsanmärkningar mellan Exploatören och dess entreprenör som gjorts inom aktuellt område vara åtgärdade och inga restpunkter får kvarstå. Såväl B som E punkter ska vara åtgärdade. Lekplatser ska vara säkerhetsbesiktigade.

Exploatören är berättigad och skyldig att utan dröjsmål på egen bekostnad avhjälpa eventuella fel som upptäcks vid övertagandebesiktningen. Om allvarliga brister kvarstår och inte åtgärdas inom skälig tid så har staden rätt att åtgärda dessa på Exploatörens bekostnad.

5. Skriftligt godkännande avseende övertagandet

Stadens skriftliga godkännande avseende övertagande görs då samtliga handlingar enligt punkt 3 ovan är godkända av staden, och då samtliga besiktningsanmärkningar från övertagandebesiktningen är åtgärdade. Överenskommelsen signeras av båda parter.

Garantitiden för anläggningar som lämnas över till staden börjar löpa vid stadens skriftliga godkännande avseende övertagandet. Vidare om garantitid, se punkt 7.

6. Garantibesiktning

Före garantitidens utgång görs en garantibesiktning, om inte parterna har överenskommit om något annat. Garantibesiktning genomförs mellan Exploatören och staden.

Exploatören kallar staden till garantibesiktning senast 3 veckor i förväg.

7 Garantitid

Exploatören garanterar att det av Exploatören utförda byggnadsarbetet är fritt från fel ifråga om material och arbetenas utförande, i förhållande till stadens standard och godkända handlingar, under en garantitid om fem år från den dag staden övertagit anläggningarna.

För att staden ska kunna överta träd och planteringar mm, dvs. växtmaterial, ska övertagandebesiktning ha skett, växtmaterialet ska vara väl etablerat och ha genomgått två växtsäsongers etableringsskötsel på plats. Exploatören ansvarar på sin bekostnad för drift och skötsel av träd och planteringar, enligt stadens anvisningar, fram till den tvååriga garantitidens slut. En etableringskontroll genomförs efter en växtsäsong. Färdigställandeskötsel ska ingå av växtmaterial som besiktigas/avsynas vid etableringskontrollen av växtmaterialet. Stadens övertagande av växtmaterial kan inte göras förrän den tvååriga garantitiden löpt ut och etableringskontrollen genomförts. Vid övertagande ska växtmaterialet ha uppfyllt den tillväxt som kan förväntas efter den gångna tidsperioden från planteringstillfället.

Exploatören är ansvarigt för väsentliga fel som visar sig efter utgång av ovan angivna garantiperioder under en ansvarstid om tio år från den dag staden övertagit anläggningarna, om felet visas ha sin grund i vårdslöshet hos Exploatören eller dess anlitade entreprenör. Exploatören är vidare i förhållande till staden ansvarigt för stadens eventuella skadeståndsskyldighet gentemot tredje man till följd av byggnationen, under en ansvarstid om tio år från den dag staden övertagit anläggningarna. Detta gäller dock inte om Exploatören kan visa att Exploatören inte rimligen kunnat förebygga eller begränsa skadan.