

Bilaga 2 - Exploatör som projekterar och bygger ut allmän plats

Denna bilaga beskriver processen i exploateringsprojekt där exploatör projekterar och bygger ut allmän plats. Teknisk handbok i sin helhet ska tillämpas och vara styrande för utformningen i de fall exploatör projekterar och bygger ut allmän plats.

Processen

Processen startas på exploatörens initiativ genom att exploatören inkommer till kommunstyrelsens förvaltning med en begäran om att få projektera och bygga ut allmän plats inom aktuell detaljplan. Begäran ska inkomma i god tid innan detaljplanens samrådshandling färdigställs. Detta för att genomförandet av detaljplanen ska kunna anpassas efter denna förutsättning.

Kommunstyrelsen begär därefter enligt gällande reglemente beslut från hamn- och gatunämnden huruvida exploatörens önskemål kan medges eller inte. Prövning kommer att ske utifrån två parametrar, exploatörens tekniska och ekonomiska förmåga samt den aktuella exploateringen lämplighet för det aktuella arbetssättet. Det kan bli aktuellt att begära in dokumentation för att styrka exploatörens förmåga. Kompetenskrav ska godkännas av hamn- och gatuförvaltningen. Om arbetssättet tillämpas övergår det fulla ansvaret för genomförandet av projektering och byggnation, med uppfyllande av kommunal standard och kommunens objektsspecifika krav som framgår av teknisk handbok, detaljplan och där tillhörande PM, på exploatören.

Det kan vara aktuellt att undanta delar av exploateringen från exploatörens åtagande. Detta kan till exempel innebära att en

ingående lekplats projekteras och byggs av hamn- och gatuförvaltningen medan resterande delar av allmän plats projekteras och byggs ut av exploatören. Detta preciseras i samband med beslutet om att tillåta exploatören att projektera och bygga ut.

Detaljplan och PM

Efter beslutet om att tillåta exploatören att projektera och bygga ut allmän plats görs detaljplanen klar för samråd. Utredningar kring till exempel natur- och parkområden, vatten och avlopp med mera drivs något längre än brukligt för att omfattningen av exploatörens åtagande klart ska framgå när exploateringsavtal tecknas. Tillhörande PM som beskriver hur dessa delar ska utformas kan därför förekomma.

När detaljplanen antagits och vunnit laga kraft har exploatören ansvar för att den genomförs och att anläggningen uppfyller kommunal standard kommunens objektsspecifika krav. Exploatören får på egen risk och bekostnad påbörja projektering innan dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Vid det förfarandet poängteras dock vikten av att den slutliga utformningen följer den lagakraftvunna detaljplanen och dess tolkade gränser (Lantmäterimyndigheten ansvarar för tolkning och fastställelse av detaljplanens gränser).

Exploatören ansvarar för att exploateringen genomförs på ett sådant sätt att alla gällande lagar och andra krav kopplat till exploateringen uppfylls.

Projektering

Vid uppstarten av projekteringen ska ett startmöte hållas. Inför detta startmöte ska exploatören presentera sin organisation som även ska godkännas av kommunen. På startmötet ska exploatören presentera en tidplan för projektet. Tidplanen ska redovisa:

- när exploatören avser lämna över dokument och handlingar till kommunen.
- när exploatören behöver beslut eller granskningssynpunkter från kommunen.

- tider för samtliga projekterings- och byggmöte inom projektet.
- tider för besiktning och kontroll.

Tidplanen ska kontinuerligt uppdateras under projektets gång för att hålla god framförhållning till möten och deltider för projektet.

Projekteringen ska inledas med ett skiss-skede för parker och grönområden, där den utformningen som beskrivs i PM för allmän plats bearbetas och vidareutvecklas, som underlag inför fortsatt detaljprojektering. Skisserna ska godkännas av kommunen innan detaljprojektering påbörjas.

Samordning och besiktning

Hamn- och gatuförvaltningen och övriga berörda kommunala förvaltningar och bolag ska beredas möjlighet att:

- delta i samtliga möten där projektering och byggnation av området avhandlas. Det innebär till exempel startmöten, projekteringsmöten, teknikmöten, byggmöten och platsmöten.
- granska alla framtagna handlingar i projektet och godkänna dessa innan de används som arbetshandlingar i byggnationen.
- delta i de dagliga frågeställningar som uppkommer under byggnationen.
- delta i samtliga syner, kvalitetskontroller och besiktningar under genomförandet av byggnationen samt under den efterföljande garantitiden.

Beslut om förändringar från de godkända arbetshandlingarna tas av kommunens bevakande projektledare (från berörd förvaltning eller bolag).

Exploatören ansvarar för de kontraktuella åtagandena gentemot en eventuell entreprenör.

Gentemot hamn- och gatuförvaltningen ska en överlämnandebesiktning genomföras där anläggningen går igenom och godkänns för

att övergå i hamn- och gatuförvaltningens drift och skötsel.

Handlingar

Inför överlämnandebesiktning ska kompletta handlingar överlämnas till hamn- och gatuförvaltningen. Handlingarna ska innefatta:

- de handlingar som i Teknisk handbok, avsnitten om Överlämnande och Besiktning i kapitel 3, beskrivs ska lämnas över inför slutbesiktning.
- beslut som krävts för byggnationens genomförande samt dokumenterad uppföljning/slutredovisning efter utförda åtgärder. Exempel på detta kan vara beviljad ansökan och slutredovisning för biotopskyddsdispenser.
- alla byggmötesprotokoll.

Drift, skötsel och garanti

Exploatören ansvarar för drift och skötsel av anläggningen intill dess att en godkänd överlämnandebesiktning hållits. Efter godkänd överlämnandebesiktning övergår drift- och skötselansvaret till hamn- och gatuförvaltningen. Om anläggningen inte kan godkännas kvarstår drift- och skötselansvaret hos exploatören till dess att bristerna har åtgärdats.

Garantitiden för projektet avseende en eventuell entreprenörs åtagande ska vara 5 år från godkänd slutbesiktning. Garantitiden för exploatörens åtagande ska vara 5 år från godkänd överlämnandebesiktning.

I vissa exploateringsprojekt där exploatör projekterar och bygger ut allmän plats kan krav på garantiskötsel ställas. Denna ska följa teknisk handbok enligt bilaga 3, Tidsintervall för garantiskötsel.