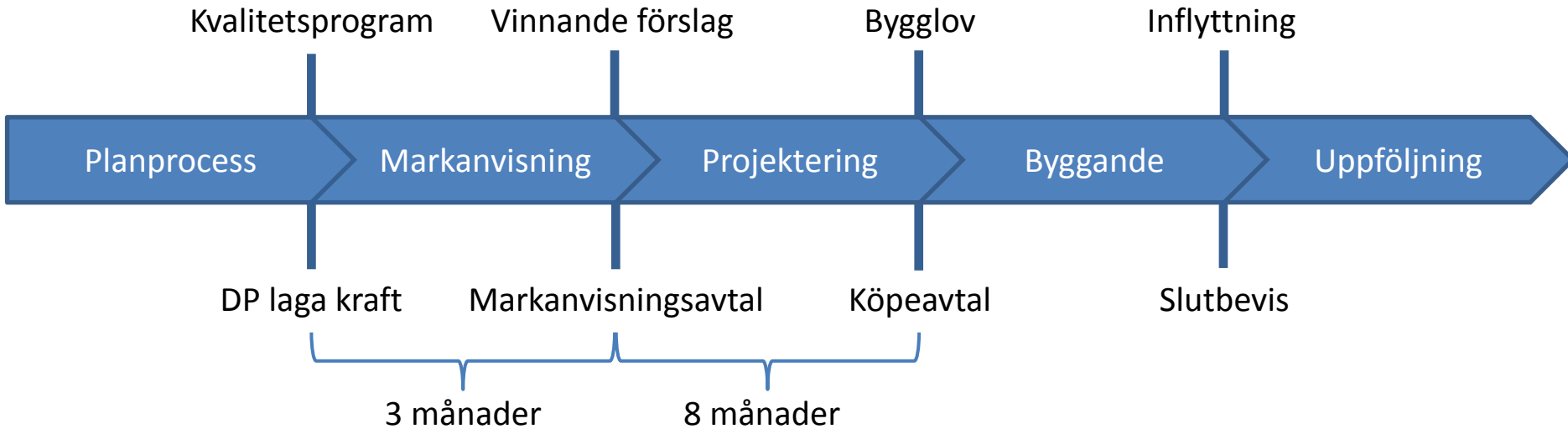


# Kvalitetssäkring i Barkarbystaden

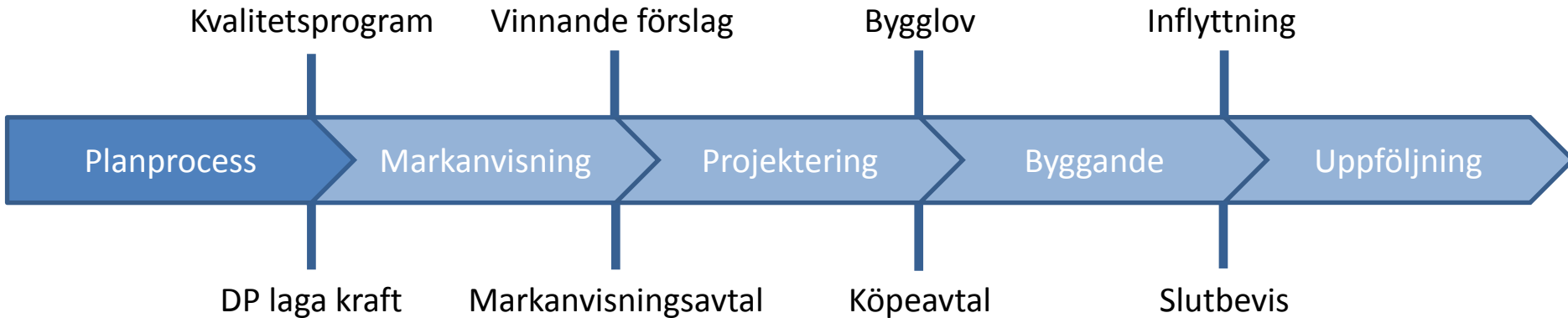


Detta dokument beskriver arbetet med kvalitetssäkring på kvartersmark i Barkarbystaden. Syftet är att beskriva kommunens process för externa byggherrar. Processen för kvalitetssäkring på allmän plats är en intern angelägenhet för kommunen och beskrivs inte i föreliggande dokument.

Kvalitetssäkringsprocessen delas upp i fem delmoment. Varje delmoment beskrivs på två sidor. Den första sidan beskriver delmomentet i löpande text samt kommunens bemanning under det aktuella delmomentet. Den andra sidan beskriver vilka styrande dokument som ligger till grund för arbetet inom delmomentet.

Dokumentet är framtaget av en arbetsgrupp bestående av representanter från kommunstyrelseförvaltningen (Peter Granström, Anders C Eriksson, Malin Danielsson, Jenny Ångman) och bygg- och miljöförvaltningen (Karin Seleborg och Amanda Touman Redstorm).

# Steg I: Planprocessen



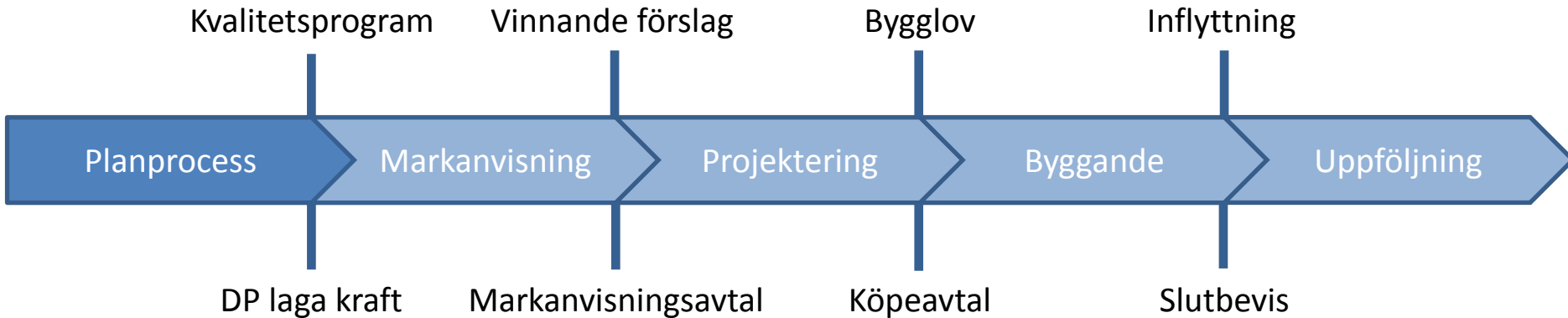
Planprocessen administreras av delprojektets projektgrupp, ledd av exploateringsingenjören. Parallellt med planprocessen tas ett kvalitetsprogram fram för detaljplanen, omfattande utformning av både kvartersmark och allmän plats. Arbetet utgår i tillämpliga delar från det övergripande Kvalitetsprogrammet för Barkarbystaden. Arbetet med kvalitetsprogrammet leds av planarkitekten. Löpande avstämningar sker med ledningsgruppen och med Barkarbystadens kvalitetsansvarige.

Detaljplanerna görs flexibla. I idealfallet regleras enbart användnings-bestämmelser, exploateringsgrad och högsta hushöjd. Exploateringsgraden beräknas utifrån scenariot slutet kvarter med ett fixt antal våningar (normalfall: 6). I de kvarter där variation av hushöjder eftersträvas sätts högsta hushöjd något högre (normalfall: 8). Detaljutformning av byggnaderna regleras i kvalitetsprogrammet och i en förberedande gestaltningsdiskussion inför bygglov.

**Projektgrupp detaljplan**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Anläggningsingenjör

**Arbetsgrupp kvalitetsprogram**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Anläggningsingenjör  
Bygglovarkitekt  
Miljöplanerare

# Steg I: Planprocessen



## Styrdokument

### Översiktsplan "Järfälla - Nu till 2030"

#### Fokus

- Vägen dit - att växa med kvalitet
- Vägledning

### Arkitektur Järfälla (tematiskt tillägg till ÖP)

#### Fokus

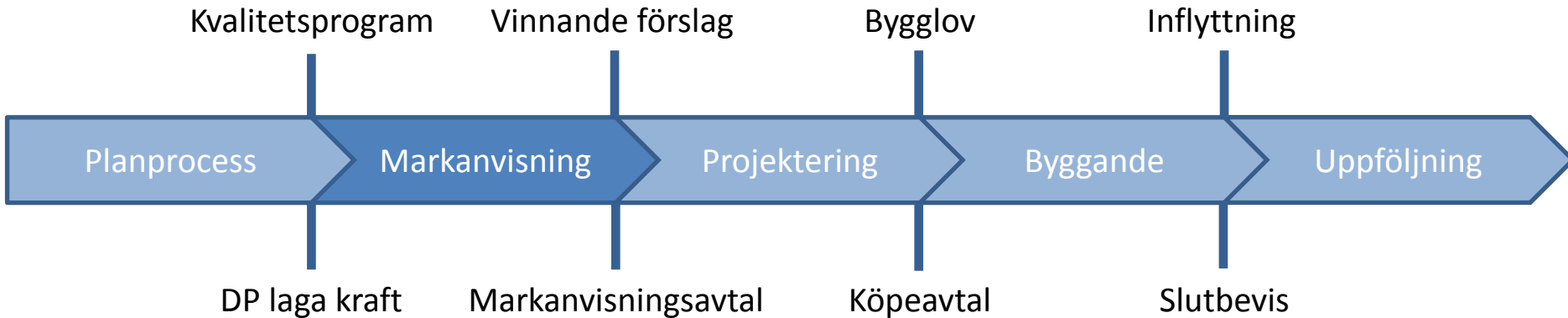
- Fördjupning kring alla hållbarhetsaspekter
- Övergripande arkitektoniska kärnvärden
- Textbaserad
- Visionsbilder
- Principskisser

### Program för Barkarbystaden (inklusive strukturplan)

#### Fokus vad gäller gestaltungsfrågor

- Fördjupning stadsbyggnadskaraktärer
- Tematisk inriktning för olika platser
- Typsektioner gaturum (funktioner, ej mått)
- Höjdskalor i olika lägen (våningsantal)
- Exempel goda dagvattenlösningar
- Textbaserad
- Visionsbilder
- Principskisser

# Steg II: Markanvisningsprocessen



Markanvisning kan ske genom tävling eller direktanvisning

Delmoment markanvisningstävling

1. Beslut i KS inriktning och förutsättningar för markanvisningstävling
2. Inbjudan
3. Tävlingsstid
4. Bedömning av inkomna förslag
5. Upprättande av markanvisningsavtal

Markanvisningstävlingen administreras av delprojektets projektgrupp, ledd av exploateringsingenjören. Löpande avstämningar sker med Barkarbystadens ledningsgrupp.

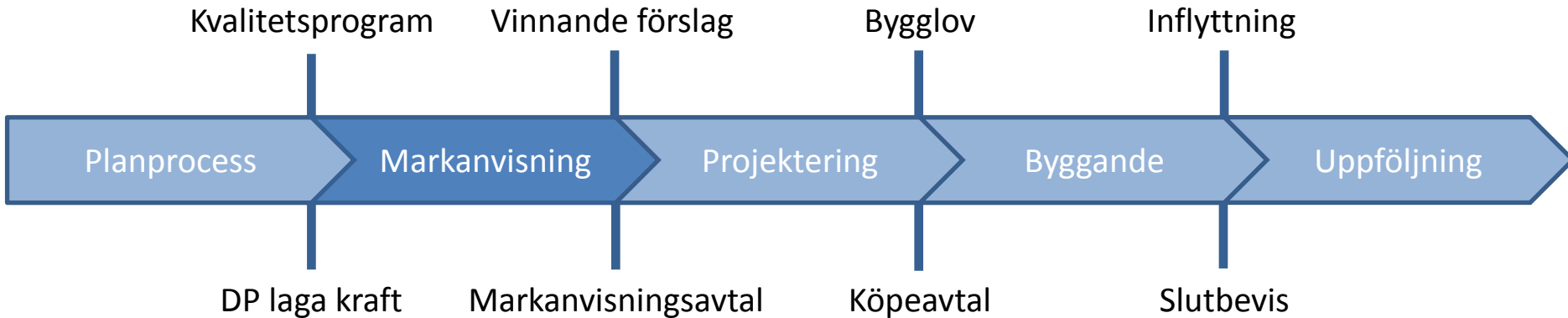
Bedömning av inkomna förslag utförs av en bedömningsgrupp ledd av kvalitetsansvarig för Barkarbystaden. Sammansättning av bedömnings-gruppen varierar utifrån vilka kriterier som ska bedömas.

Processen avslutas med att markanvisningsavtal upprättas med vinnarna.

**Bedömningsgrupp**  
Kvalitetsansvarig  
Projektchef  
Ansvarig detaljplaner  
Ansvarig miljö och hållbarhet  
Ansvarig bygglov

**Arbetsgrupp markanvisning**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Bygglovarkitekt

# Steg II: Markanvisningsprocessen



## Styrdokument

### Planbeskrivning

#### Fokus

- Illustrationsplan (1:2000)
- Måttsatta gatusektioner (1:300)
- Illustration sektion genom kvarter (1:300)
- 3D-perspektiv

### Kvalitetsprogram

#### Fokus

- Fördjupning av de fyra hållbarhetsaspekterna
- Utformning av allmän plats urval detaljer (1:50)
- Material- och växtlighetsbeskrivning
- Riktlinjer för bebyggelse (material, tak, övre våning, bottenvåning, byggnadsdetaljer)
- Riktlinjer för gårdar och förgårdsmark
- Konst

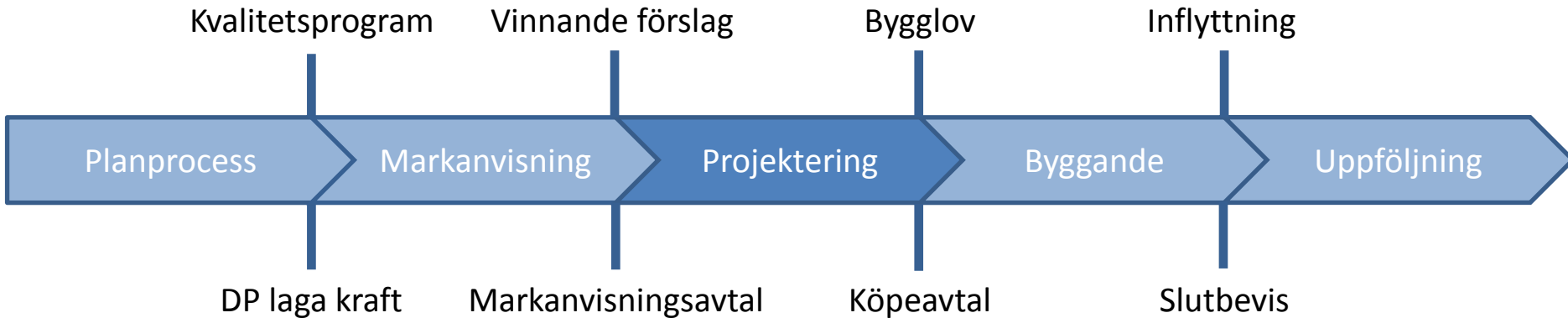
### Tävlingsprogram

Anvisning utifrån pris och/eller kvalitetskriterier enligt kvalitetsprogrammet.

Särskilt tävlingsfokus kan vara t ex

- Arkitektonisk särprägel
- Träbyggande
- Materialbehandling
- Energiinnovation
- Social hållbarhet
- Innovation dagvattenhantering
- Utformning av tak
- Koncept för bottenvåningar

# Steg III: Projekteringsprocessen



## Delmoment projekteringsprocessen

1. Inledande workshop
2. Detaljprojektering per kvarter
3. Bygglovprocess inklusive interna remisser
4. Förhandling av köpeavtal
5. Beslut i MBN/KS/KF

Projekteringsprocessen administreras av delprojektets projektgrupp, ledd av exploateringsingenjören. Löpande avstämningar sker med ledningsgruppen.

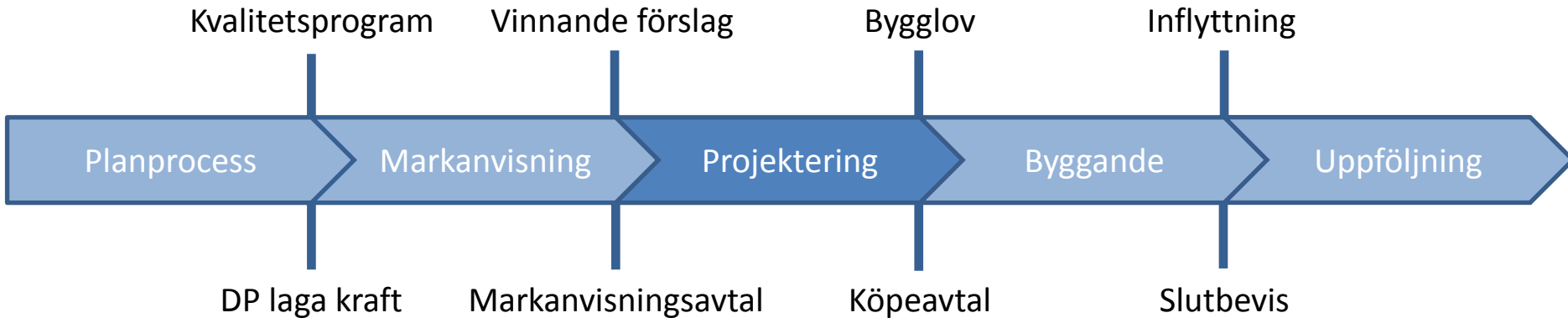
Projekteringen inleds med en gemensam workshop för samtliga kvarter inom etappen. Därefter vidtar detaljprojektering på kvartersnivå. Detta arbete drivs av respektive byggherre med arkitekt och ev. andra konsulter, i nära samarbete med projektgruppen. Fortlöpande avstämning sker mot detaljplan, kvalitetsprogram, tecknat avtal och vinnande förslag. Eventuella avvikelser från vinnande förslag stäms av med kvalitetsansvarig.

Mot slutet av processen förhandlas ett köpeavtal fram. Till köpeavtalet biläggs färdiga bygglovhandlingar. Parallellt med processen projekteras allmän platsmark invid kvarteren.

**Projektgrupp projektering  
(kvartersmark)**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Bygglovarkitekt

**Projektgrupp projektering  
(allmän plats)**  
Exploateringsingenjör  
Anläggningsingenjör  
Landskapsarkitekt

# Steg III: Projekteringsprocessen



## Styrdokument

### Vinnande förslag

#### Fokus

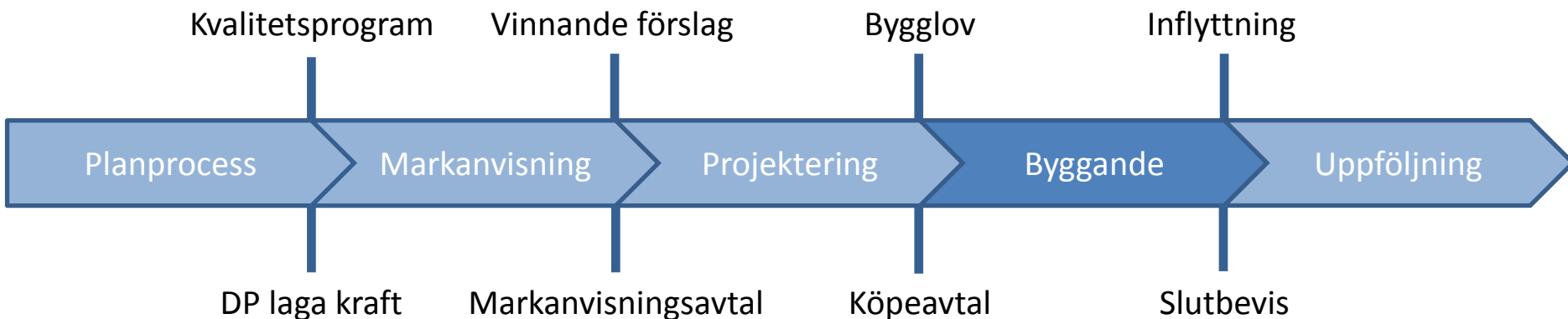
- Nybyggnadskarta
- Planer, fasader, sektioner (1:100)
- Detaljer (1:20/50)
- Materialbeskrivning
- Perspektiv
- Innehåll
- Tekniska lösningar

### Markanvisningsavtal

#### Fokus

- Option på överlåtelse
- Ansvarsfördelning
- Tidplan
- Ekonomi
- Kvalitet (vinnande förslag biläggs)

# Steg IV: Byggprocessen



## Delmoment byggprocessen

1. Avstämning inför byggstart/bygglöv check
2. Eventuella ändringar i utförande och utformning som berör bygglöv och skrivna avtal ska tas upp till bedömning. Initiativ kan tas både från byggherre/entreprenör och kommunen.
3. Frågorna ska tas upp i tid och medgivande eller avslag ska meddelas skriftligt av kommunen.
4. Byggherren /entreprenören får besked om bygglövs ställningstagande
5. Ändringar av mindre art redovisas på relationshandlingar. Mer omfattande ändringar tas upp i ny bygglövprövning.

För uppföljningen under byggtiden är det mycket viktigt att byggherrens/entreprenörens arbetschef, (platschef) och främst kommunens bygglövarkitekt (handläggare) och byggnadsinspektör har en tät och bra kontakt. Ett mycket vanligt uppföljningsmoment under byggprocessen är provmålning av fasader som föreskrivits i bygglövet. Det kan tex. gälla avfärgning av betong eller putsade fasader.

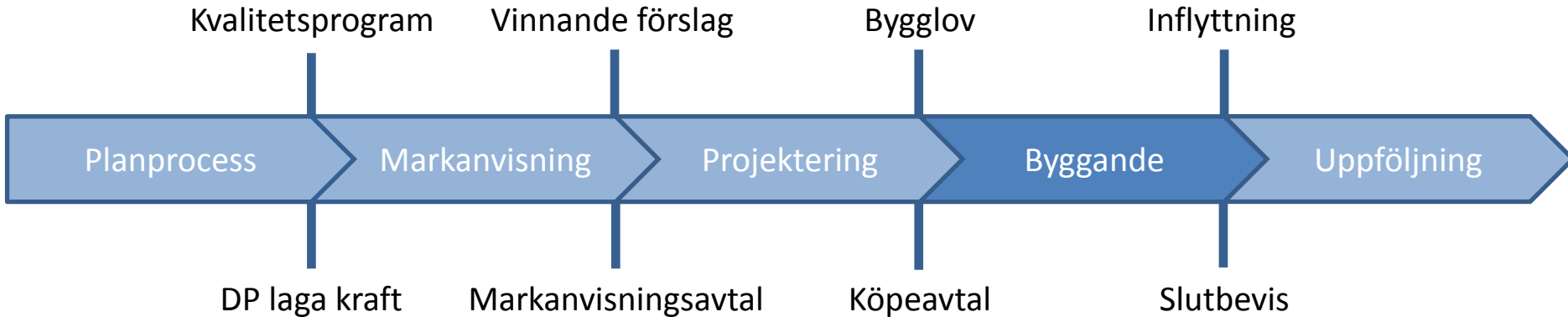
Byggherrens arkitekt och kommunens bygglövarkitekt och oftast medverkar stadsarkitekten också för att bedöma provmålade kulörer för att slutligen bestämma vilken nyans som ska utföras.

**Projektgrupp genomförande  
(kvartersmark)**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Bygglövarkitekt

**Projektgrupp genomförande  
(allmän plats)**  
Exploateringsingenjör  
Anläggningsingenjör  
Landskapsarkitekt



# Steg IV: Byggprocessen



## Styrdokument

### Bygglövhandlingar

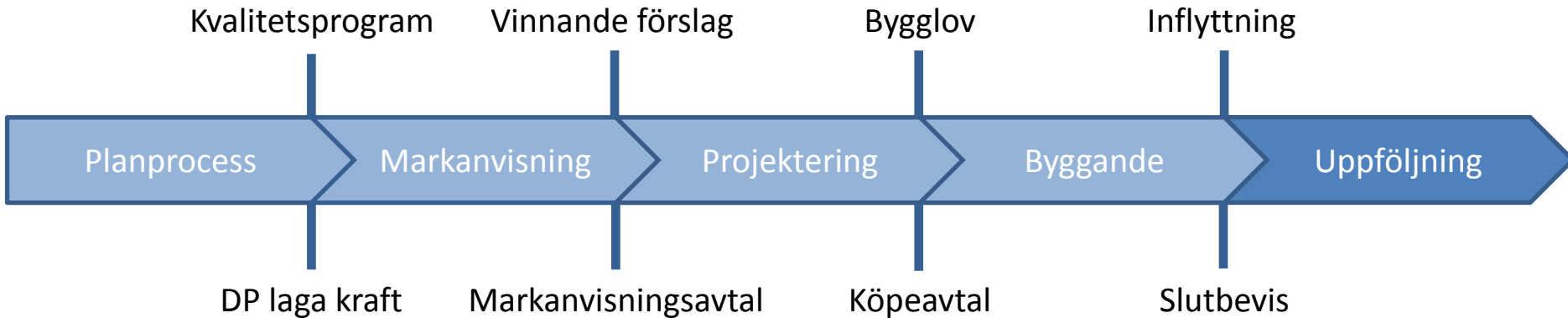
Fokus

### Köpeavtal

Fokus

- Villkor för överlåtelse av mark
- Ansvarsfördelning
- Tidplan
- Ekonomi
- Kvalitet (bygglövhandlingar biläggs)
- Viten

# Steg V: Uppföljningsprocessen



Delmoment uppföljning, utvärdering:

1. Uppföljning och utvärdering görs enligt utarbetad modell, uppföljningsplan.
2. Tillämpning av modellen styrs av projektets art, omfattning och läge. Den tidsperiod som uppföljningen avser bestäms.
3. Kommunen och byggherren, fastighetsägaren formar gemensamt innehållet i uppföljningsplanen, de punkter som ingår i avtal, bygglov etc. och i övrigt särskilt viktiga och intressanta punkter för erfarenhetsåterföring.
4. Resultatet redovisas i rapport (erforderlig omfattning).
5. Rapporten delges både politiken och tjänstemannagrupper inför pågående och kommande etapper.

**Projektgrupp uppföljning  
(kvartersmark)**  
Exploateringsingenjör  
Planarkitekt  
Bygglovarkitekt