

IN - Informationsmaterial

Förutsättningar och restriktioner vid genomförande för byggherrar i Barkarbystaden

Datum: 2019-09-17

Rev datum: 2020-03-17

Status: Under bearbetning

Ansvarig part: P2 - Projektledning

Dokumentnamn: Förutsättningar och restriktioner vid
genomförande för byggherrar i Barkarbystaden

Innehållsförteckning

1.	Inledning	3
2.	Bakgrund	3
3.	Byggherresamordning.....	3
4.	Planering av byggnation.....	3
4.1.	Etableringsplan.....	3
4.2.	APD-plan	4
4.3.	TA-planer	4
4.4.	Arbetsmiljöplan	4
4.5.	Kontrollprogram för omgivningspåverkan	4
4.6.	Plan för förberedande markundersökningar.....	4
5.	Markföreningar	4
6.	Nedskräpning och Byggdamm	5
7.	Hantering av länshållningsvatten.....	5
8.	Bygg-el	5
9.	Arbeten inom exploateringsområdet	5
9.1.	Gatubyggnation och ledningar	5
9.1.1.	Schakter	6
9.1.2.	Servisanmälan	6
9.1.3.	VA-ledningar	6
9.1.4.	Fjärrvärme.....	6
9.1.5.	Sopsug.....	6
9.1.6.	Kabeldragning el, tele, opto	6
9.1.7.	Ledningar utanför fastighetsgräns	6
9.1.8.	Finplanering	6
9.1.9.	Skyltning av gatunamn.....	7
9.2.	Markarbeten på kvartersmark	7
9.3.	Husbyggnation.....	7
10.	Byggtrafik och fordon	7
10.1.	Logistik och trafikföring.....	7
10.2.	Miljökrav på fordon och arbetsmaskiner	7
10.3.	Tillåtna fordonsvikter på arbetsgator.....	7
11.	Bygglogistiklösning	8
11.1.	Logistiklösning Barkarbystaden	8
11.1.1.	Leveransplaneringssystem	8
11.1.2.	Checkpoint.....	8
11.1.3.	Sam- och omlastningsterminal	8
11.2.	Tider	8
11.3.	Kostnader	8

1. INLEDNING

Denna information redogör för ett antal förutsättningar och restriktioner av central betydelse för samverkan mellan Järfälla Kommun och Byggherrar inom Projekt Barkarbystaden. Tider och villkor angivna i detta dokument gäller om inte annat avtalats mellan Kommunen och repektive byggherre.

2. BAKGRUND

Järfälla Kommun planerar att genomföra projekt Barkarbystaden i enlighet med Stockholmsöverenskommelsen och bygga 14 000 lägenheter inom tunnelbanans influensområde till år 2032.

Hög utbyggnadstakt och växande stad med befintliga invånare ställer stora krav på såväl Kommunen som Byggherrar vad gäller samordning i tid och rum. För att möjliggöra denna utbyggnad har projekt Barkarbystaden en skedesplan som reglerar utbyggnadsordning för kvarter och allmän platsmark. Utbyggnad av tunnelbanan kommer att pågå parallellt med stadsutbyggnaden under en period om sex år.

3. BYGGHERRESAMORDNING

Kommunen är sammankallande till byggherresamordningsmöten. Byggherrarna ansvarar för att samordna sig med avseende på tid, tillgänglighet, APD-plan, arbetsmiljö och säkerhetsfrågor. Samtliga Byggherrar alternativt deras entreprenör är skyldig att närvara på dessa möten.

Huvudfrågor vid byggherresamordningsmöten:

- Samordning av Kommunens och Byggherrarnas arbeten
- Löpande avstämning mot tid- och skedesplaner
- Arbetsmiljö
- Omgivningspåverkan
- Extern kommunikation
- Transporter och logistik

Om behov finns kallar Kommunen även Byggherren till projekteringsmöten för samprojektering av t.ex. höjder, teknisk infrastruktur m.m. Berörda byggherrar kommer även att kallas till samordningsmöten gällande tunnelbanans utbyggnad.

4. PLANERING AV BYGGNATION

Byggherren ska inför byggstart lämna in en etableringsplan, APD-plan, arbetsmiljöplan, TA-plan samt ett kontrollprogram för omgivningspåverkan till Kommunen för godkännande. Om förberedande markundersökningar ska utföras ska Byggherren ta fram en provtagningsplan och arbetsmiljöplan för fältarbete för Kommunens godkännande innan dessa arbeten startas.

4.1. Etableringsplan

Arbets- och etableringsytor ska i första hand lösas inom egen fastighet. För nyttjande av Kommunens mark krävs alltid Kommunens skriftliga medgivande. För nyttjande av offentlig plats krävs polistillstånd. Grundprincipen är att Byggherren ska få använda minst en kvarterssida mot kommunens mark alternativt allmän platsmark.

Där så är möjligt kan Byggherren efter överenskommelse med Kommunen få rätten att nyttja del av framtida gång- och cykelbana. Om Byggherren har behov av ytterligare etableringsytor ska Byggherren inkomma med en förfrågan om detta till Kommunens projektledare exploatering. I det fall möjlighet till upplåtelse finns, formaliseras detta i ett arrendavtal mellan parterna och ersättning tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Förfrågan från Byggherren ska innehålla uppgifter om önskade ytor och tider. Byggherren ska redovisa behov av arbets- och etableringsytor i en etableringsplan. Planen ska vara etappindelad och tidsatt och redovisa hela projektetiden fram till avetablering.

Om intilliggande gata är öppen för allmän trafik måste Byggherren ordna en säker gångpassage t.ex. portal med skydd för att få nyttja gång- och cykelbanan som arbets- och etableringsområde. Tunga arbeten såsom schakt och stomresning måste i dessa fall ske inifrån kvarteret.

Byggherren ska etablera stängsel i gräns för arbets- och etableringsområdet samt vid behov tillse att nödvändiga barriärer skyddar tredje man.

4.2. APD-plan

APD-planer ska lämnas till Kommunens arbetsmiljösamordnare för godkännande samt till Kommunens arbetsmiljösamordnare i dwg-format för samordning i Kommunens skedesplan. APD-planen ska vara etappindelad och tidsatt.

Kranhöjd, räckvidd för kran, krokhöjd och underkant bakre motvikt ska redovisas på APD-planen. Placering av kran inom gemensamma ytor inom Exploateringsområdet t.ex. arbetsgata, ska ansökas och godkännas av Kommunen. Även mobilkranar ska samordnas som en "stationär kran".

4.3. TA-planer

För arbeten som på något sätt påverkar framkomligheten eller säkerheten för bil-, gång- eller cykeltrafik inom gator som är öppna för allmän trafik behövs TA-plan. Upprättande och godkännande av TA-planer sker enligt Kommunens rutin i ISY Case:

<https://www.jarfalla.se/byggaochbo/forentreprenorer/taplantrafikanordningsplan>

4.4. Arbetsmiljöplan

Byggherren ska senast 10 dagar innan byggstart lämna in en arbetsmiljöplan till Kommunen för godkännande. Kommunens arbetsmiljösamordnare granskar och godkänner arbetsmiljöplaner och tillhörande arbetsmiljöfrågor. I de arbetsområden där Kommunen har huvudansvar för arbetsmiljö ska samordning i arbetsmiljöfrågor ske via Kommunens arbetsmiljösamordnare.

Kommunen kallar till regelbundna arbetsmiljösamordningsmöten för Byggherrens BAS-P respektive BAS-U.

4.5. Kontrollprogram för omgivningspåverkan

Byggherren ska upprätta ett kontrollprogram för omgivningspåverkan under byggtiden vilken ska godkännas av Kommunens miljö- och bygglovsnämnd. Kontrollprogrammet ska tas fram i samråd med bygg- och miljöförvaltningen och lämnas in senast 6 veckor innan byggstart.

<https://www.jarfalla.se/naringsliv/tillstandreglerochtillsyn/faktabladmiljo>

4.6. Plan för förberedande markundersökningar

Byggherren ska senast 10 dagar innan förberedande markundersökningar påbörjas lämna in en borrplan, arbetsberedning och arbetsmiljöplan för fältarbete, vilka ska godkännas av Kommunens arbetsmiljösamordnare. Byggherren ska även lämna in en provtagningsplan till Kommunens bygg- och miljöförvaltning för godkännande.

5. MARKFÖRORENINGAR

Förekomst av markföroreningar kan finnas inom exploateringsområdet. Kommunen ansvarar för erforderliga undersökningar och bekostar eventuella saneringsåtgärder. Med anledning av detta ska följande generella arbetsgång tillämpas.

Kommunen utför systematisk miljögeoteknisk undersökning inom aktuellt område och upprättar baserat på gällande saneringskrav en klassningsplan för området. Klassningsplanen utgörs av en karta där området delas in rutor om 20 x 20 m med angivande av vilka eventuella föroreningar som finns inom varje ruta, och hur jorden skall hanteras vid schaktning.

Schaktning utförs av BH enligt redovisad klassningsplan. Kommunen anger om aktuell jord kan återanvändas eller om materialet skall transporteras till av kommunen angiven mottagningsanläggning. BH skall samråda med kommunens Markmiljökonsult om metod för genomförande av aktuellt saneringsarbete.

Kommunen utför och bekostar följande merarbete om det uppstår pga markföroreningar.

- Eventuella tillkommande provtagningar och analyser gällande aktuella föroreningar.

Kommunen bekostar följande merkostnader om de uppstår pga eventuella markföroreningar.

- Schaktkostnad i det fall behovet av att utföra schaktning endast uppstår pga förorening.
- Eventuell ökad transportkostnad i de fall av kommunen anvisad mottagningsanläggning medför ökad körsträcka relativt tillgänglig mottagningsanläggning för ej förorenad jord av aktuell typ.
- Ökad mottagningskostnad relativt mottagningskostnad för ej förorenad jord av aktuell typ.

Samtliga åtgärder som medför merkostnad som enligt detta avtal skall bäras av Kommunen skall efter samråd med Markmiljökonsult anmälas till och skriftligen godkännas av Kommunen innan åtgärden påbörjas.

Blankett för **efterbehandling av förorenat område** inkl avhjälpandeåtgärder ska inlämnas till miljo.bygglövsnamnden@jarfalla.se 6 veckor innan avhjälpande, för varje område.

<https://www.jarfalla.se/download/18.37944bbb16912f65020ae04e/1551100081408/anmalan-om-efterbehandling-av-fororenat-omrade.pdf>

Järfälla kommuns **Samordnare markföroreningar** är huvudansvarig för alla frågor relaterade till markföroreningar inom projektområdet, vilket medför ansvar både för att markmiljömässiga krav efterlevs och att kostnadsaspekter beaktas. **Markmiljökonsult** är kommunens beställarstöd med expertkompetens inom markmiljö.

6. NEDSKRÄPNING OCH BYGGDAMM

Nedsmutsning och spridning av t.ex. byggmaterial/skräp och byggdamm ska minimeras. Det åligger samtliga Byggherrar att vidta åtgärder för att förebygga byggdamm och nedskräpning. Exempel på sådana åtgärder är bevattning vid dammande arbetsmoment.

Hantering av nedskräpning och byggdamm på gemensamma ytor inom Exploateringsområdet utförs vid behov av Kommunen och bekostas av samtliga parter som för tillfället bedriver verksamhet inom Exploateringsområdet. Kostnadsfördelning bestäms av Kommunen enligt skälig fördelning.

7. HANTERING AV LÄNSHÅLLNINGSVATTEN

Hantering av länshållningsvatten under byggtiden ska följa kraven i Järfälla kommuns gällande riktlinjer för länshållningsvatten, se **"Riktlinjer länshållningsvatten"**. Uppgifter om provtagning av länshållningsvatten ska anmälas i blankett **"Uppgifter om provtagning av länshållningsvatten"**.

Riktlinjer och blankett finns att hämta:

<https://www.jarfalla.se/byggaochbo/vattenochavlopp/vattnetijarfalla/dagvatten>

8. BYGG-EL

Byggherren ansvarar själv för anordning av el till etablering och arbetsområde genom anmälan till ledningsägaren. Om Byggherren har behov av bygg-el med kabelförläggning genom eller invid ett annat arbetsområde ska detta beaktas och lösas mellan berörda parter.

9. ARBETEN INOM EXPLOATERINGSOMRÅDET

9.1. Gatubyggnation och ledningar

Inom Exploateringsområdet bygger Kommunen arbetsgator. Gatorna byggs ut etappvis och har en varierande färdigställandegrad. I vissa fall har arbetsgatan en sådan gatubredd att den sträcker sig ända

fram till fastighets-/kvartersgräns, medan det i andra fall är några meters avstånd mellan arbetsgata och kvartersgräns. Det förekommer att arbetsgatans vägg kropp släntar ned över fastighetsgräns på kvartersmark. Byggherren ansvarar i detta fall för att inte orsaka några skador på arbetsgator.

Schakter

1. Förläggning av ledningar i trottoar mot fasad sker enligt följande:
Senast (9 mån) efter Byggherrens byggstart ska Byggherren frånträda ytor utanför fastighetsgräns så att Kommunen kan återfylla och medge berörda ledningsägare att förlägga ledningar. I det fall Byggherren använder spont ska Byggherren fylla mellan källarvägg och spont. Byggherren ska kapa spont till en av Kommunen angiven höjd innan återfyllnad sker av Kommunens entreprenör. Vanligen ska kapning av spont ske 1,5 meter under färdig mark. Byggherren ska avisera om motfyllning 3 månader i förväg.

I övrigt gäller följande:

- Minsta sträcka för återfyllning är en fasadlängd.
- Hänsyn behöver tas till tid för återfyllning och ledningsförläggning i Byggherrens och Kommunens planering.

9.1.1. SERVISANMÄLAN

Kommunen anvisar Byggherren läge för anslutningspunkter i markanvisningsavtal. Byggherren ska anmäla koordinatsatta placeringar och nivåer för anslutningar, serviser etc senast 4 månader efter tecknandet av markanvisningsavtal, eller den senare tidpunkt som parterna kommer överens om. Har Byggherren inte inom denna tid anmält ovan placeringar och nivåer till Kommunen, fastslås dessa ensidigt av Kommunen.

9.1.2. VA-LEDNINGAR

Anslutning ska ske mot anvisad anslutningspunkt enligt 9.1.2.

9.1.3. FJÄRRVÄRME

Byggherren ska tidigt ta kontakt med fjärrvärmeleverantören E.ON fjärrvärme. Anslutning ska ske mot anvisad anslutningspunkt enligt 9.1.2.

9.1.4. SOPSUG

Kommunen innehar huvudmannskapet av sopsugssystemet i Barkarbystaden vilket innebär att Kommunen ansvarar både för drift och för teknik.

Byggherren ska genomföra de bygg- och markarbeten som krävs för Kommunens förläggning av sopsugsledningar och installationer samt ge Kommunen rätt att utföra arbeten med sopsugsanläggningen inom kvartersmarken.

9.1.5. LEDNINGSDRAGNING EL, TELE, OPTO

Servisanmälan ska göras till respektive leverantör. När servisanmälan är gjord ska Byggherren informera Kommunen om val av leverantör för ledningssamordning.

9.1.6. LEDNINGAR UTANFÖR FASTIGHETSGRÄNS

Ledningar får inte placeras utanför fastighetsgräns utan krävs Kommunens skriftliga medgivande. I sådant fall de godkänns av Kommunen formaliseras detta genom tecknande av avtalsservitut. Ledningar som gör intrång på Kommunens mark ska utformas så att Kommunens möjligheter att utnyttja allmän plats och andra anläggningar inte inskränks och får inte placeras mer än 0,5 meter utanför fastighetsgräns.

Provisoriska ledningsarbeten för byggnadsarbeten som exempelvis byggström eller andra ledningar ska samordnas. Extrakostnader pga kanalisation belastas Byggherren.

9.1.7. FINPLANERING

Finplanering av gator och gångbanor sker i en eller flera etapper beroende på tidplan för inflyttning. För att uppnå en optimal boendemiljö till första inflyttning ska arbeten med finplanering av gator, gångbanor, parkeringsytor och parkmark samordnas mellan Kommunen och Byggherren.

9.1.8. SKYLTNING AV GATUNAMN

Byggherren gör adressanmälan i god tid till via Kommunens hemsida. Vidare process för framtagning av skyltar och montering på fasad preciseras vid senare tillfälle.

9.2. Markarbeten på kvartersmark

Sprängning, pålning, spontning och dylikt måste planeras och utföras med hänsyn tagen till pågående arbeten på grannfastigheter och befintlig omgivning. Byggherren har skyldighet att informera övriga entreprenader i området om kommande arbeten inom egen fastighet som kan antas ha påverkan på övriga entreprenader. Byggherren och Kommunen ska samordna kommunikationsinsatser mot boende, allmänheten och tredje man.

Kommunen har genomfört en översiktlig geoteknisk utredning. Byggherren har att själv svara för nödvändiga geotekniska undersökningar och för vidtagande av de grundläggningsåtgärder som kan visa sig erforderliga för genomförandet av planerad bebyggelse inom fastigheten.

9.3. Husbyggnation

Byggordning för respektive kvarter ska samordnas med byggherrsamordnare i så tidigt skede så möjligt för att minimera störningar. Lyft och transporter över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras. Frågor kring kranplacering diskuteras på samordningsmöten mellan byggherrar i området. För arbeten i fastighetsgräns kan det bli nödvändigt att placera ställningar och bygghissar utanför den egna fastigheten, vilket ska redovisas i APD-plan enligt pkt 4.2 ovan.

10. BYGGTRAFIK OCH FORDON

10.1. Logistik och trafikföring

Byggherren är skyldig att följa de anvisningar avseende logistik och trafikföring som Kommunen utfärdar genom Byggherresamordnaren.

All transport till Exploateringsområdet kommer att ledas via nuvarande infart från Norrviksvägen. Allmän trafik kommer att ledas utanför Exploateringsområdet via en temporär väg söder om infarten till Exploateringsområdet. På detta sätt skapas ökad säkerhet och effektivare arbetsförhållanden runt byggarbetsplatserna.

En infartskontroll kommer att etableras och direkttransporter till arbetsområden kommer vid behov tilldelas bestämda tider för in- och uttransport (s.k. slottider).

Ett bygglogistikcenter planeras på Barkarbyfältet för att bl.a. erbjuda korttidsparkering för fjärrtransporter samt hantering av gods vilket ej kan tas emot inom arbetsområdet, se vidare under 11).

Parkering av arbetsmaskiner och byggfordon får endast ske inom eget arbets- och etableringsområde. Parkering av privata fordon får ej ske på arbetsgator inom Exploateringsområdet. Vid behov av tillfällig uppställning av fordon, maskiner eller gods på arbetsgata ska tillstånd sökas hos Kommunen (avser behov utöver 20 minuters lossningstid för styckegodstransport). Uppställning, lastning och lossning får endast ske utan påverkan på framkomligheten.

10.2. Miljökrav på fordon och arbetsmaskiner

Miljökravet är EURO 5 på lastbilar och steg 3 på entreprenadmaskiner som framförs inom Exploateringsområdet, detta gäller dock ej tillfälliga godsleveranser.

Tomgångskörning får ske i max 1 minut.

10.3. Tillåtna fordonsvikter på arbetsgator

Arbetsgatorna är dimensionerade för normal trafiklasts vikter enligt BK1.

Förutsättning är att fordonen framförs så att avståndet mellan yttre hjulkant och släntkrön är minst 0,5 meter (minst 0,75 meter vid exceptionell belastning).

Ovanstående laster kan även tillämpas i byggskedet. Vid schakt som utförs djupt eller nära intilliggande byggnads grundläggning kan stabilitetsutredning erfordras.

Byggtrafik med 24 meter fordonslängd tillåts på av Kommunen anvisade arbetsgator.

11. BYGGLOGISTIKLÖSNING

11.1. Logistiklösning Barkarbystaden

Den logistiklösning som kommer nyttjas för Barkarbystaden eftersträvar en smidig hantering av byggrelaterade transporter under exploateringen för att byggnationer och anläggningsarbeten ska kunna ske på ett ekonomiskt, effektivt och miljömässigt hållbart sätt. Logistiklösningen kommer drivas av en operatör utifrån följande tre delar:

11.1.1. LEVERANSPLANERINGSSYSTEM

En tjänst där byggtransporter, direkttransporter och samlastade transporter bokas in på byggarbetsplatsernas lossningsplatser. För att styra och kontrollera samtliga leveranser till, från och inne på byggområdet nyttjas det gemensamma leveransplaneringssystemet som samtliga byggherrar/entreprenörer ska använda. Systemet möjliggör styrning av Just-In-Time leveranser, uppföljning av flöden och planering och koordinering av byggtransporter.

11.1.2. CHECKPOINT

En plats till vilket samtliga byggtransporter anländer, placeringen av checkpointen planeras lokaliseras norr om krossen vid Norrviksvägen. På checkpoint inväntar leverans godkännandesignal innan den färdas vidare till sin lossningsplats. På checkpointen ges möjlighet för transporter att vänta innan de får tillåtelse att åka in på Exploateringsområdet. Direkttransporter för exempelvis betong, schaktmassor etc. kommer inte behöva invänta slot-tid för att komma in på området, däremot måste de bokas in i leveransplaneringssystemet.

11.1.3. SAM- OCH OMLASTNINGSTERMINAL

En terminal till vilket samtliga transporter åker som inte uppfyller uppställda krav om exempelvis fyllnadsgrad, terminalen planeras finnas inom 3 mil från Barkarbystaden. De tjänster som ingår i lösningen är mottagning, kontroll samt samlastning och utkörning av gods.

11.2. Tider

Utifrån den utbyggnadstakt som är planerad för Barkarbystaden planeras logistiklösningen som ska nyttjas vara i drift från 2021 t.o.m. 2030. Lösningen ska vara effektiv, enkel och skalbar så att den kan utvecklas över tid. Logistiklösningen kommer att utvärderas utifrån fortsatt nyttjande i utbyggnaden av Barkarbystaden efter 2030 och sluttiden kan därför komma att ändras.

11.3. Kostnader

Finansieringen för logistiklösningen utgörs av uttag av kostnader från anslutna byggherrar. Kostnader preciseras i samband med att kommunen tecknar avtal om logistiklösningen.