

HSB Bostad AB
Ref. Urban Jonsson, Projektchef
Box 8160
104 20 Stockholm

PM – FINNBODABERGET GENOMFÖRANDE, BYGG

Bakgrund

Uppförande av nya flerbostadshus och garage i detta område medför att speciell hänsyn måste tas, framför allt till Seniorhuset men även till befintliga tjänstemannavillor och kontorshuset. Produktionens tidplanering och logistik måste i möjligaste mån beakta störningar och olägenheter för boende i området.

Byggnaders utförande

Södra och Östra husen planeras att utföras med prefabricerad stomme. Dock skall de Östra husen utföras utan synliga fogar i putsen mellan stomelementen. Garage utföres i möjligaste utsträckning med prefabricerad stomme. Skäl för detta anges nedan under Genomförande.

För övriga byggnader och den nya entrén har i nuläget inget ställningstagande gjorts beträffande stommsystem då det inte är av väsentlig betydelse med hänsyn till störningar för omkringliggande fastigheter.

Byggnaders utförande och utformning av den yttre miljön ska följa gällande gestaltningsprogram.

Genomförande

Buller och övriga störningar

Buller under byggnation utgör ofta ett problem. Naturvårdsverket har därför tagit fram riktvärden för buller från byggplatser, NFS 2004:15.

Dessa riktvärden är rekommenderade tillåtna bullernivåer för byggarbetsplatser. Projektet kommer att följa dessa värden. Under begränsade tidsperioder kan bullernivåer vara högre.

Ett antal kritiska moment i byggnationen av området kommer att skapa buller och olägenhet, dock ska momenten begränsas i tid och omfattning. Bulleravskärmande plank ska användas för att minska störningarna mot omgivningen.

Om det är möjligt att uppföra de Södra Husen med prefabricerat stommsystem undviks i stor utsträckning betongtransportbilar och betongpumpar vilket ger mindre buller och färre transporter jämfört med att använda sk. platsbyggt system. Det ger också kortare byggtid än med platsbyggd stomme.

Om det visar sig orimligt att uppföra Södra och Östra husen med prefabricerad stomme måste en dialog föras med kommunen om alternativ lösning. Alternativ lösning ska i möjligaste mån svara

upp mot kraven på minskad bullerpåverkan och förkortad byggtid på motsvarande sätt såsom avsikten är med kraven på prefabricerad stomme

Byggnationen av garaget samt den nya entrén och hissen medför speciell hänsyn genom att de byggs intill befintligt husliv. Vid grundläggning av denna kan det bli svårt att erhålla acceptabla bullernivåer. I det fall de föreskrivna bullernivåerna ej kan innehållas och de, av denna byggetapp, berörda boende ej kan anses nyttja sin lägenhet kommer byggherren att erbjuda ett alternativt boende till dess att störningen upphört.

För att minimera buller kommer eldriven tornkran att användas för montage av betongstomme vid byggande av etapperna I-III.

Transporter till och från byggarbetsplatserna kommer att ske under hela produktionen i mer eller mindre omfattning. Dock ska transporterna styras i tid och omfattning samt att fordonstyp ska väljas med hänsyn till dess bullernivå. Vilka arbetstider som ska tillåtas ska redovisas inför utbyggnaden.

Personalutrymmen och dess tillhörande upplag och parkeringsplatser för personbilar förväntas ej behöva speciella åtgärder beträffande buller.

Byggetablering

Byggetablering så som bodar, containers och upplag ordnas och inhägnas med staket. För byggetablering används främst området öster om Seniorhuset. För etapp I och II kan området där de Östra husen ska ligga användas. För etapp III, när de Östra husen ska uppföras, måste etableringsytorna förläggas precis söder om utsiktsberget. Om etableringsytorna inte räcker till under etapp III kan framtida parkering i svackan vid Östra Finnbodavägen användas. Ytorna för byggetablering får dock inte "svälla ut" på mark som ska skyddas och bevaras, se avsnitt nedan "skydd av berghällar mm."

I och med att byggetableringen koncentreras till den östra delen kan det nuvarande rekreativområdet med boulevanen behållas intakt under en stor del av utbyggnadstiden, likaså kan parkeringen för kontorshuset användas fram till den sista etappen.

Sprängning

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer samt riskanalys och vibrationsmätningar genomförs. Vid sprängning ska enligt PM Berg, Ramböll 2011-06-13, berget förförstärkas i vissa delar för att förhindra utglidning av berg. Åtgärder vidtas även för begränsning av dammspridning.

Information lämnas till boende i god tid före sprängningsarbeten.

Transporter

Byggtrafiken kommer att angöra via Östra Finnbodavägen samt svänga in bakom Seniorboende för att nå de Södra husen. Idag är det enbart en gångväg vilken kan behöva förstärkas och breddas under byggskedet.

För att uppnå hög säkerhet och minska bullret kommer fartbegränsande åtgärder införas generellt under hela byggperioden.

För att minska dammspridning från fordon som passerar Seniorhuset under torra årstider kommer vägarna att dammbindas eller vattnas.



Illustrerar byggvägar.

Angöring under byggperioden

Vägar och angöringar kommer att påverkas under hela byggnationen i området och produktionen och boende kommer att behöva ta hänsyn till varandra. Tydliga anvisningar och avspärrningar samt information ska tillställas de berörda i området.

Tillfälliga vägar för fordon, gång- och cykeltrafikanter och parkering kan bli aktuellt. I det fall det anses nödvändigt ur säkerhetssynpunkt kan temporära gångtunnlar komma att användas för att skydda gångtrafikanter vid passage av ett arbetsområde.

Provisoriska parkeringsplatser i tillräcklig omfattning samt tillgänglighet till respektive port kommer att säkerställas i anslutning till bostaden under hela byggperioden för de boende i Seniorhuset. Boende i etappen I, Södra husen, kommer i väntan på att garaget byggs få parkera på tillfälligt iordningsställda parkeringsplatser, som kan ligga längre från bostaden

När Garaget och i viss mån Östra husen uppförs kommer det inte att vara möjligt för boende och besökare till Seniorhuset att köra östra uppfarten till innergården. Tillfart får under en period ske västerifrån via Danvikshem, löfte om att vägen kan nyttjas har erhållits. Under byggtiden tillses att åtminstone en av tillfarterna till gården hålls öppen.

Skydd av bergväggar, vegetation och värdefulla träd

Samtliga ytor som i detaljplanen skyddas med en n-bestämmelse för sammanhängande område eller n-bestämmelse till skydd av särskilt värdefullt träd ska skyddas och bevaras under byggtiden och får inte användas som etableringsyta eller för transporter under byggtiden. Bestämmelsen n för sammanhängande områden innebär att både mark och vegetation ska bevaras, dvs. att sprängning, fyllning och schaktning inte är tillåten samt att träd och vegetation ska bevaras. Utsiktberget i nordöst är dessutom belagt med strandskydd vilket ytterligare förstärker bevarandeskyddet.

Information till boende

De boende och övriga berörda hålls löpande informerade om kommande störningar i form av exempelvis buller och begränsningar i framkomlighet. De boende ska även informeras om det blir några förändringar i förhållande till vads om redovisas i detta PM.

Om önskan finns kan en eller flera särskilda kontaktpersoner utses av de boende för löpande dialog och samråd med projektledningen beträffande hur bäst undvika störningar från byggprocessen.

Byggnadsetapper

Byggordning

Nedan beskrivs översiktligt en preliminär plan för byggordning indelat i tre etapper. De gulmarkerade områdena nedan illustrerar respektive arbetsområdes ungefärliga utsträckning. Områdena kommer att inhängas under tiden arbete pågår och i mån av behov avgränsas med bullerskydd. Etapperna kommer att i vissa fall överlappa varandra för att tiden för byggnationen ska nyttjas så effektivt som möjligt och korta ner den totala tiden.

Södra Husen (Etapp I)

De Södra husen avses byggas med ett prefabricerat stomsystem. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 20 arbetsmånader.

När husen står klara kommer omkringliggande yttre miljö (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) att efterlämnas i avtalat skick och Seniorhusets södra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.

Garage samt ny Entré och hiss (Etapp II)

Det nya garaget samt den nya entrén med en så kallad miljöstuga och hissen har en kritisk placering med tanke på störningar, med sin placering i direkt anslutning till befintlig fasad. I möjligaste mån utförs även dessa av prefabricerade byggelement för att minimera störning och korta byggtiden. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 10 arbetsmånader.

Östra Husen (Etapp III)

De Östra husen avses även de att utföras med ett prefabricerat stomsystem med en något kortare byggtid än de Södra husen. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 18 arbetsmånader.

När husen och garaget står klart kommer den yttre miljön (kvartersgata, gångstråk, markparkering och grönytor) efterlämnas i avtalat skick och större delen av Seniorhusets östra utsikt och access kommer inte längre påverkas av byggprojektet. Färdigställande av grönytor kan behöva dröja viss tid efter färdigställande av husen beroende på årstid.

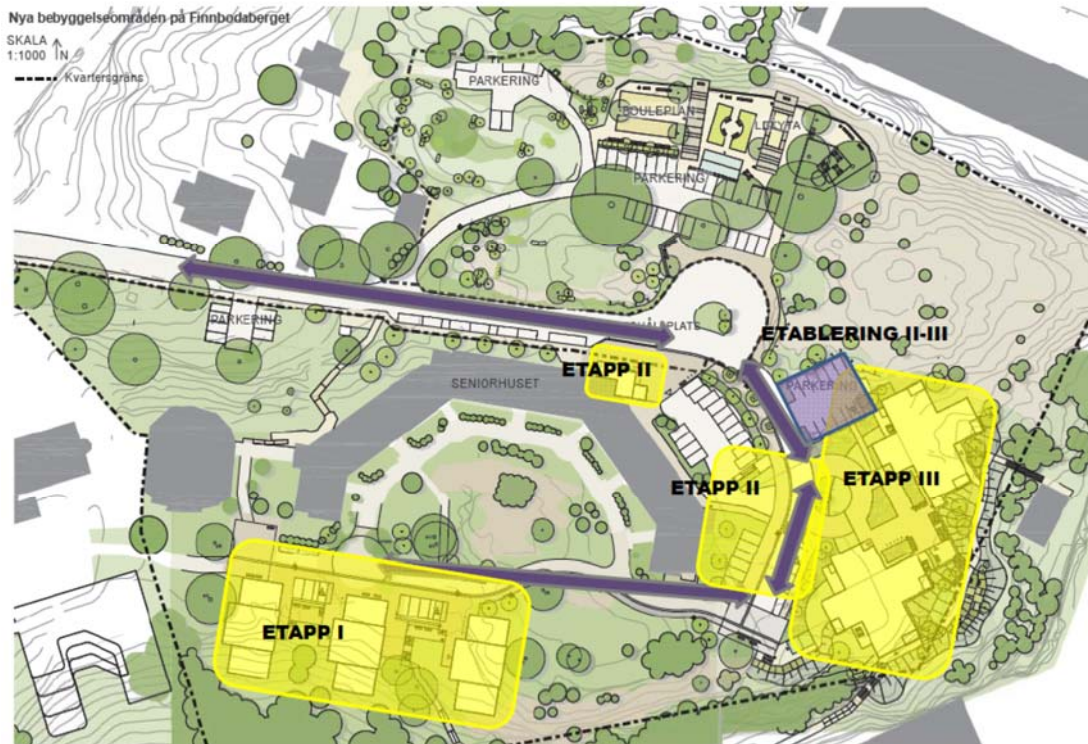


Illustration av etapperna och etableringsyta.

Rekreatiomsområden

Så snart byggnationen i en etapp närmar sig slutet påbörjas finplaneringen och ambitionen är att detta ska vara klart när avetablering sker för varje etapp. Dock är vissa typer av arbeten med finplanering och växter årstidsberoende.

Grönområden, parkeringar, parkmark, gångvägar och rekreatiionsytor färdigställs i takt med att ytor avetableras. Ytor som ej berörs av ny byggnation kommer att färdigställas parallellt med produktionen och under perioder då vädret tillåter.

I takt med att produktionens omfattning minskar kommer även etableringsytan minska i omfattning.

Den befintliga boulevanan kommer kunna nyttjas under hela byggperioden för etapp I-III. Vid behov kommer avgränsande plank uppföras för att minimera störningar mot befintliga rekreatiionsytor. Då etappen III är uppförd färdigställs de nya rekreatiionsytorna.

Projektets strävan är att i stor utsträckning tillse att gångstråk för rekreation hålls tillgängliga under de olika etapperna.

Östra Finnbodavägen

En förutsättning för att kunna samordna byggtrafik med övrig trafik, speciellt busstrafiken, är att Östra Finnbodavägen och det nya VA-systemet anläggs innan byggnation av etapp I.



Tidplanering

Den totala utbyggnadstiden är beräknad till totalt 35 månader. Nedanstående diagram visar hur de olika etapperna överlappar varandra för att minimera utbyggnadstiden.



I utbyggnadstiden ingår inte utbyggnad av allmänna anläggningar dvs. utbyggnad av Östra Finnbodavägen, som ska förbättras och byggas ut med gångbana, kommunala VA-ledningar och ny bussvändplan.
