



HSB – där möjligheterna bor

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

PM – FINNBODABERGET GENOMFÖRANDE, BYGG

Del av detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl.

Bakgrund

Uppförande av nya flerbostadshus och garage på Finnbodaberget medför att speciell hänsyn måste tas, framför allt till det befintliga 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. Utökning av befintligt garage under mark utföres också i möjligaste utsträckning med prefabricerad stomme. Byggande med prefabricerad stomme ger generellt kortare byggtid.

För övriga byggnader, den nya miljöstugan och parvillorna har i nuläget inget ställningstagande gjorts beträffande stomsystem 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 gestaltungsprogram.

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.

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.

Genom att uppföra Södra Husen med prefabricerat stomsystem 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 platsbyggt stomme.



Byggnationen av garaget samt den nya miljöstugan och hissen medför speciell hänsyn genom att de byggs intill befintligt husliv. Vid grundläggning av denna del 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 anses kunna 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. För etapp IV används mobilkran då detta läge inte är lika bullerskänsligt och har en betydligt kortare montagetid.

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 utsiktberget. Om etableringytorna inte räcker till under etapp III samt under etapp IV kan framtida parkering i svackan vid Östra Finnbodavägen användas. Ytor 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

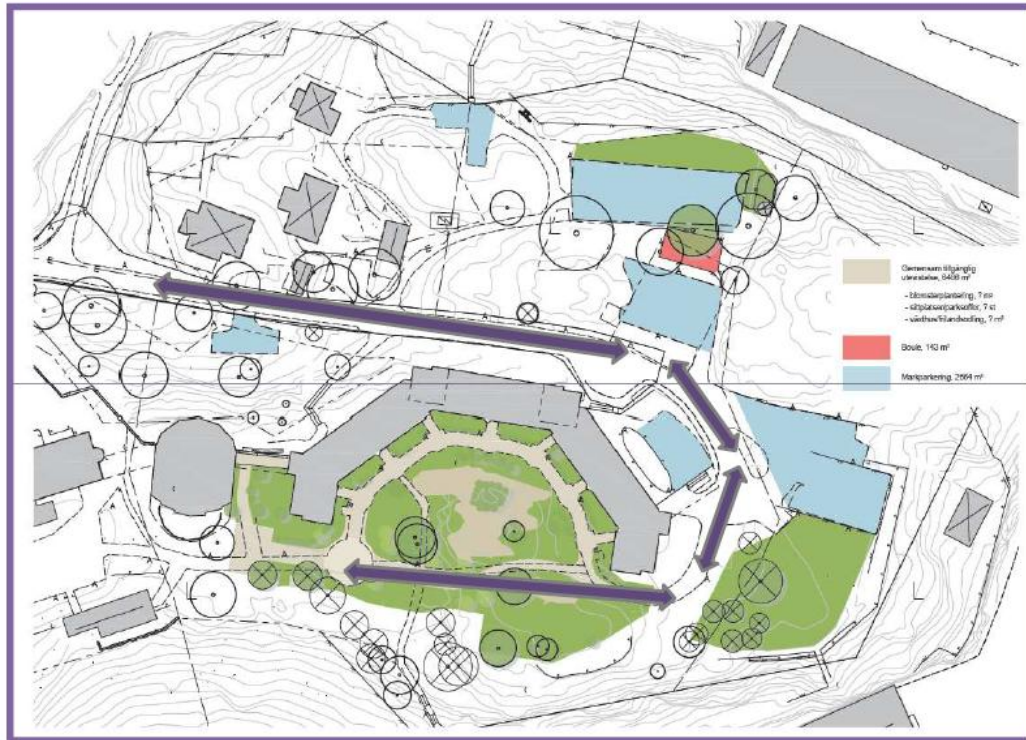
Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer samt riskanalys och vibrationsmätningar genomförs. Vid sprängning ska enligt PM Berg, Ramböll 2011-06-13, berget förstärkas i vissa delar för att förhindra utglidning av berg. Åtgärder vidtas även för begränsning av dammspridning. Information lämnas till boende i god tid före sprängningsarbeten.

Transporter

Byggtrafiken kommer att angöra via Östra Finnbodavägen samt svänga in söder om Seniorhuset för att nå de Södra husen. Idag är det enbart en gångväg vilken kan behöva förstärkas och breddas redan 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 och parkering 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 avspärningar samt information ska tillställas de berörda i området.

Tillfälliga vägar för fordon, gång- och cykeltrafikanter och parkering kommer 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 iordningställda 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 berghällar, 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 etabelningsyta 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 vad som 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 fyra etapper. De gulmarkerade områdena nedan illustrerar respektive arbetsområdes ungefärliga utsträckning. Områdena kommer att inhängnas 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 kommer att 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 miljöstuga och hiss (Etapp II)

Det nya garaget samt den nya miljöstugan 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 kommer 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.

Parvillorna (Etapp IV)

Preliminärt är detta den sista utbyggnadsetappen. Dessa byggnader är i jämförelse med övriga av mindre omfattning och medför endast mindre störningar. Byggnationen kommer inte i någon högre grad påverka Seniorhuset. Utbyggnaden påverkar i viss mån intilliggande tjänstemannavillor och kontorshusets verksamhet, framför allt avseende angöring och parkering. Innan kontorshusets parkering tas i anspråk för etablering och bebyggelse ska ny parkeringsplats i svackan vid Östra Finnbodavägen ställas i ordning. Under en period kommer angöring med bil för den nordligaste av

tjänstemannavillorna och kontorshuset var begränsad. Kontorshuset kan vid nödsituationer nå från kajplanet.

Husen grundläggs med en betongplatta på mark vilket medför schaktarbeten och gjutarbeten. I övrigt planeras för att dessa byggnader i hög grad är prefabricerade. Deras placering gör att möjlighet finns att de kan byggas med överlapp med övriga etapper. Det ses som en fördel med avseende på den totala byggperioden för området. Från grundläggning till slutbesiktning kommer det att ta ungefär 14 arbetsmånader. När husen står klara kommer den yttre miljö (kvartersgata, tomtmark och gemensam parkmark) färdigställas och efterlämnas i avtalat skick.

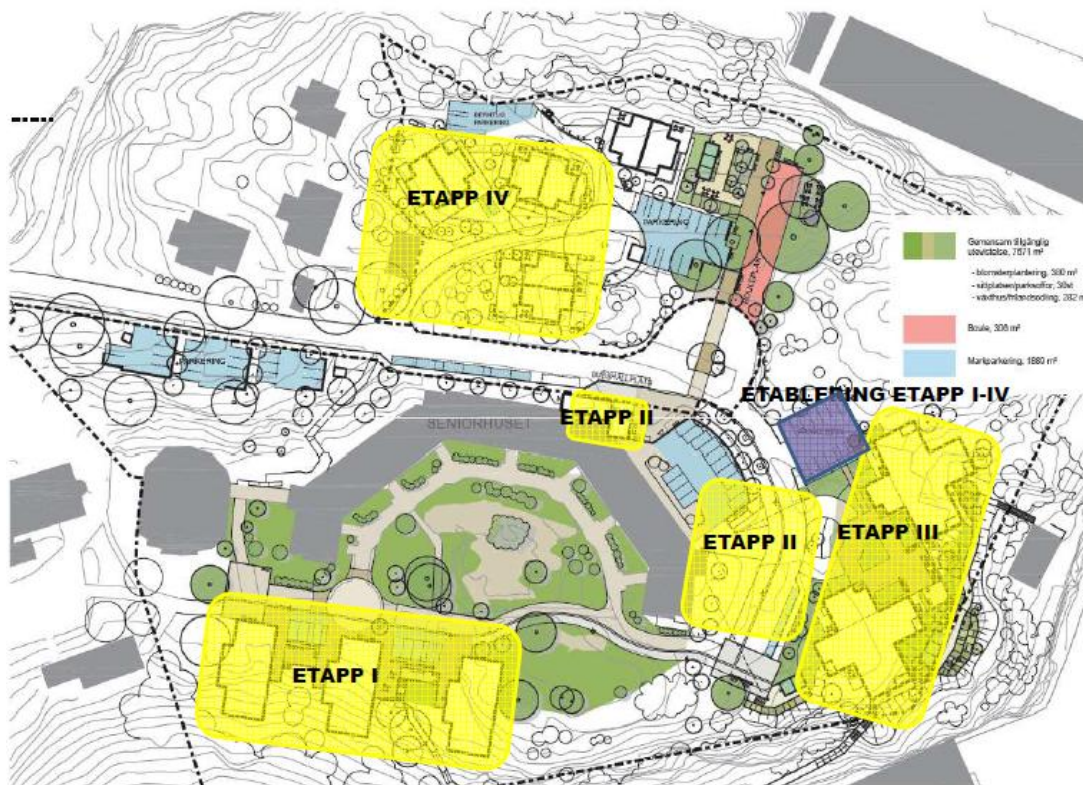


Illustration av etapperna och etableringsyta.

Rekreatiomsområden

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

Grönområden, parkeringar, parkmark, gångvägar och rekreatiomsytor 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 boulebanan kommer kunna nyttjas under hela byggperioden för etapp I-III. Då etappen III är uppförd färdigställs de nya rekreatiomsytorna.

