

BILAGA 14

Norra Orminge centrum

Underlag till detaljplan för Rikshems fastigheter inom planområdet för Ormingehus/Sarvträsk. Förslaget omfattar cirka 180 nya bostäder i fyra kvarter, ett äldreboende och nya förskolor.

2018-04-23, rev. 2018-12-06





Projektgrupp

Rikshem

Lovisa Gustavsson

Nacka kommun

Tove Mark

Lena Hall

Hannu Rauhala

White

Lovisa Kihlberg

Amanda Fröler

Annie Söder

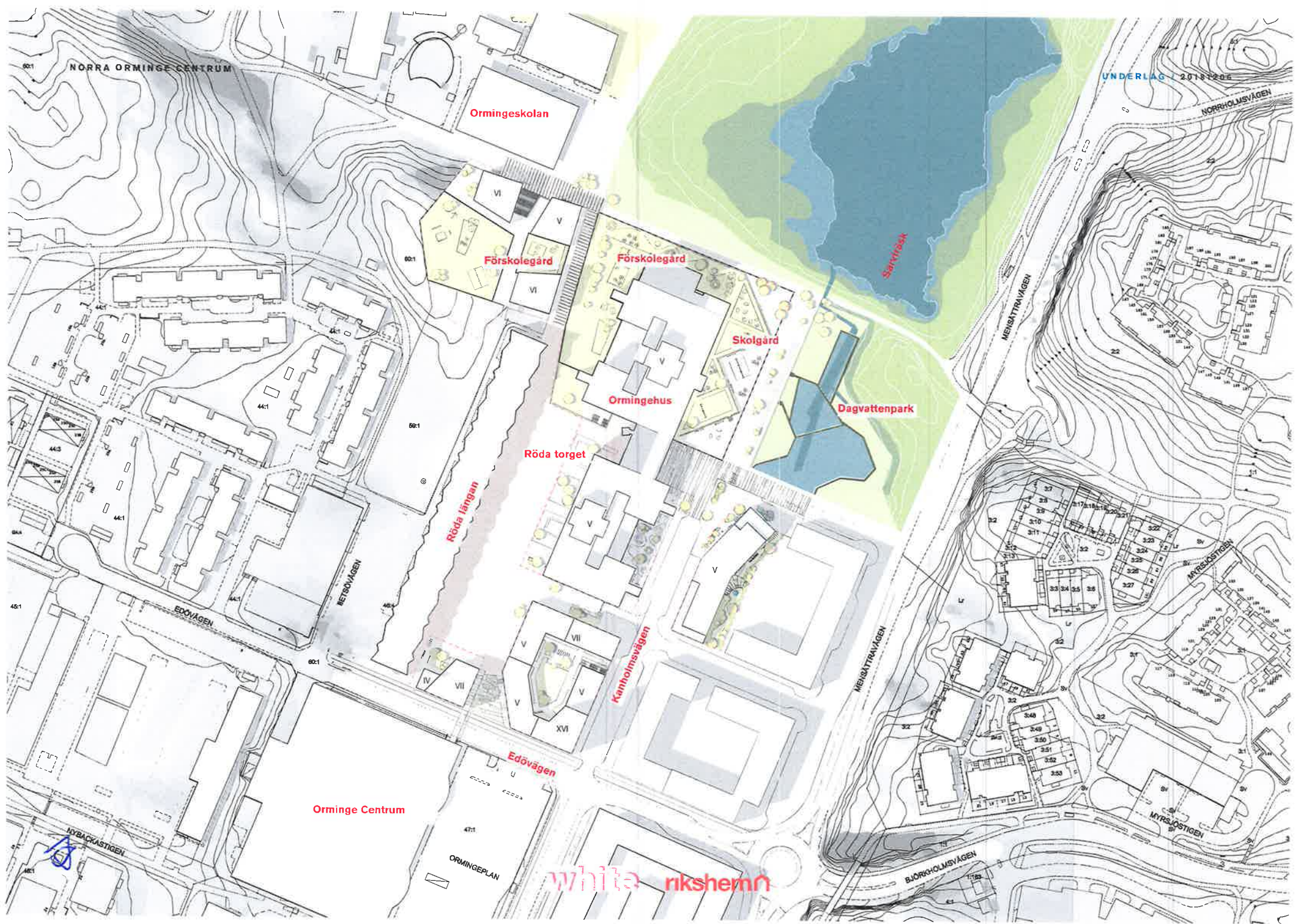
Sofie Weidemann

David Bonsib

Karl Tyrväinen

Katharina Björlin Wiklund

Anna Christoffersson



ORMINGE CENTRUM

UNDERLAG 20181206

Ormingeskolan

Förskolegård

Förskolegård

Skolegård

Ormingehus

Dagvattenpark

Röda torget

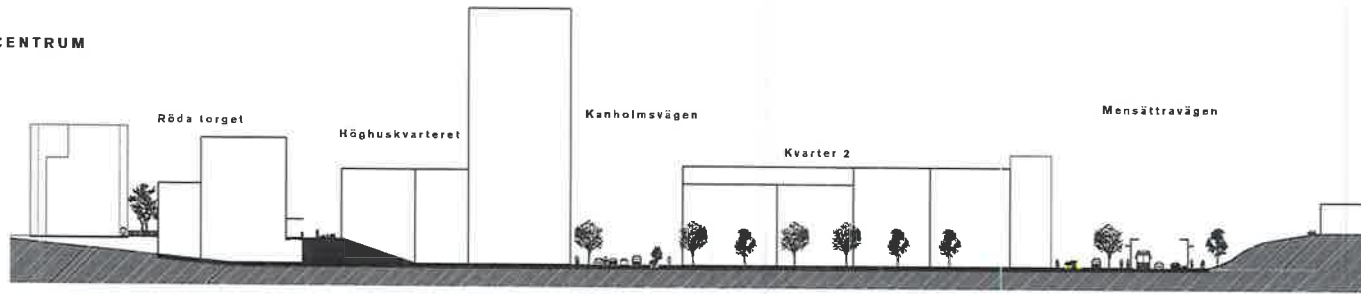
Rödå längan

Orminge Centrum

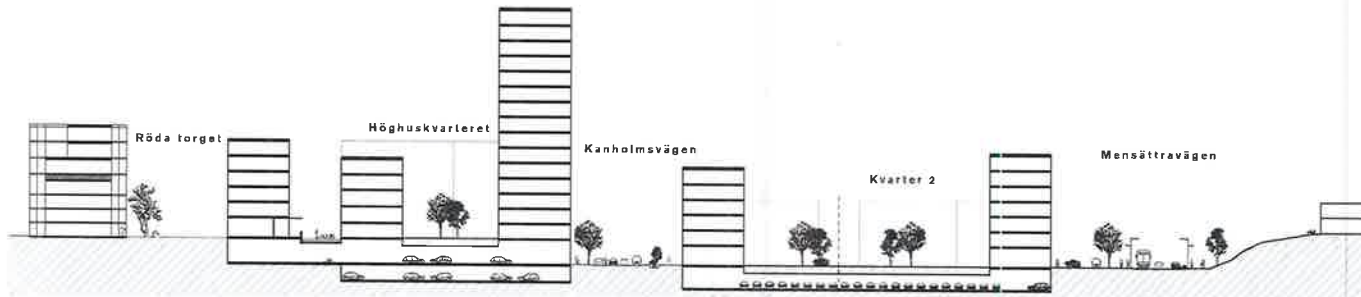
whita rikshem

Principsektioner öst-väst





SEKTION A-A / SKALA 1:1000



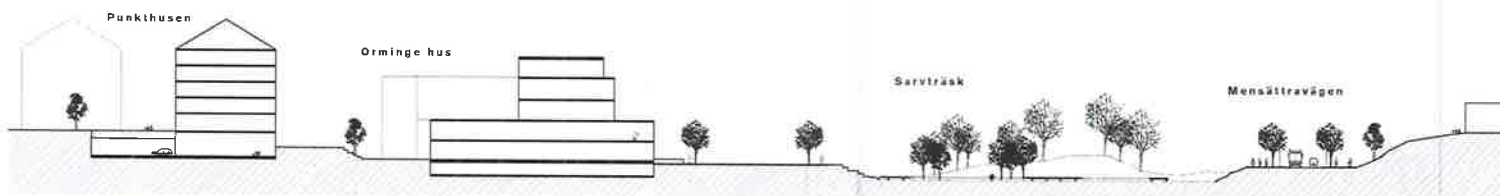
SEKTION B-B / SKALA 1:1000



SEKTION C-C / SKALA 1:1000



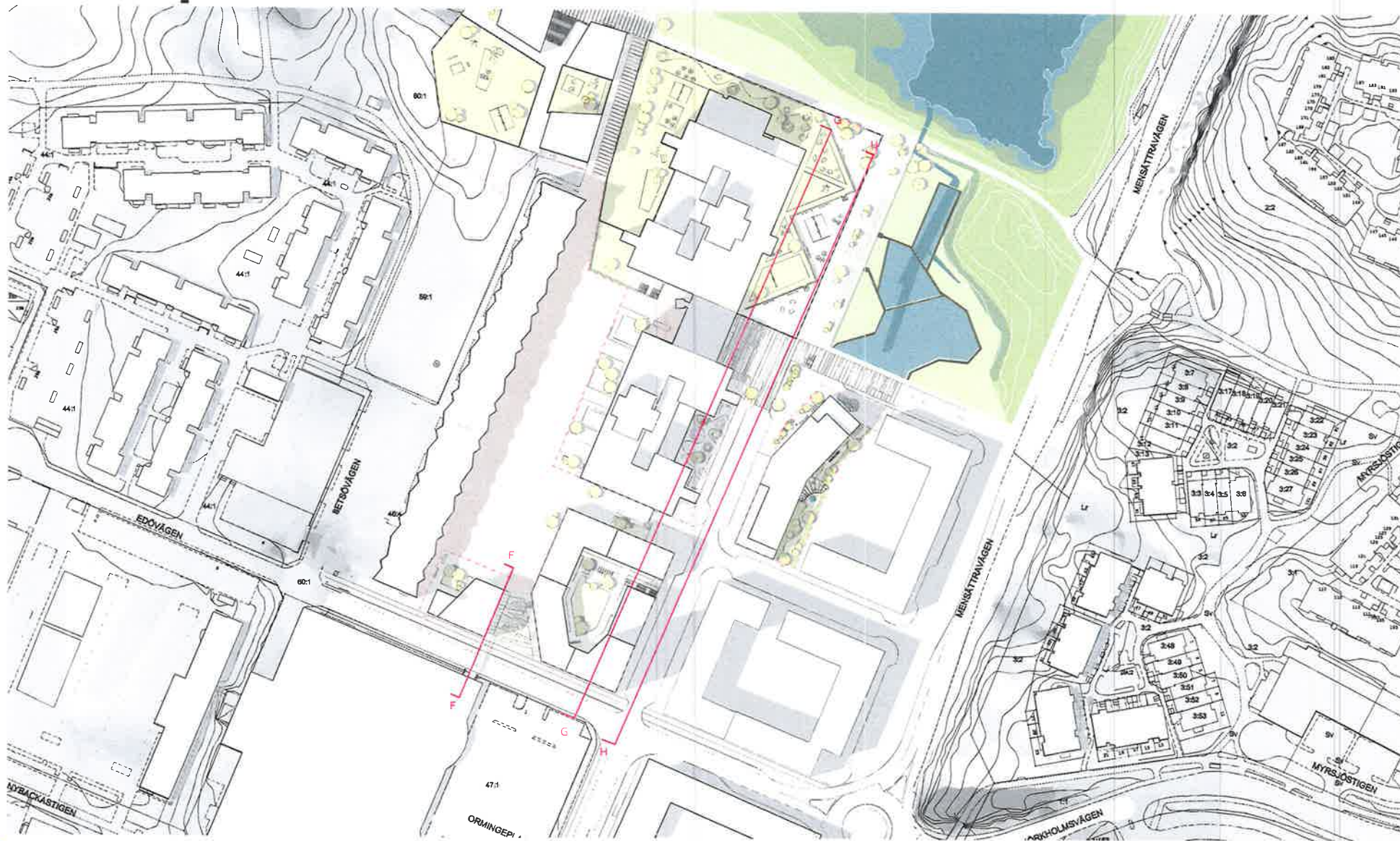
SEKTION D-D / SKALA 1:1000

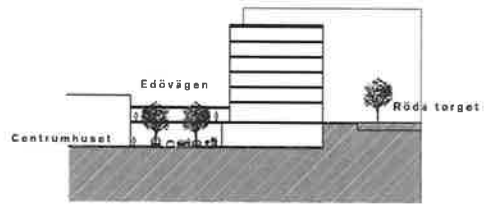


SEKTION E-E / SKALA 1:1000

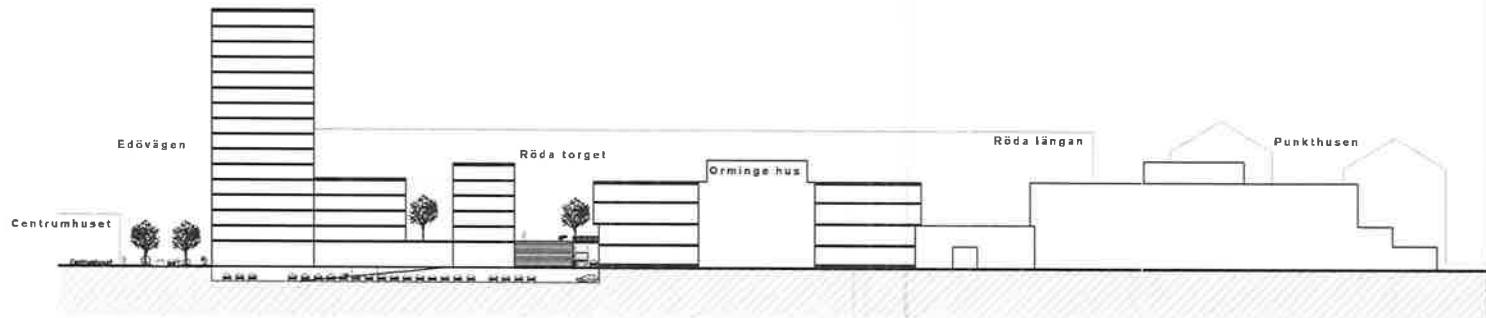


Principsektioner norr-söder

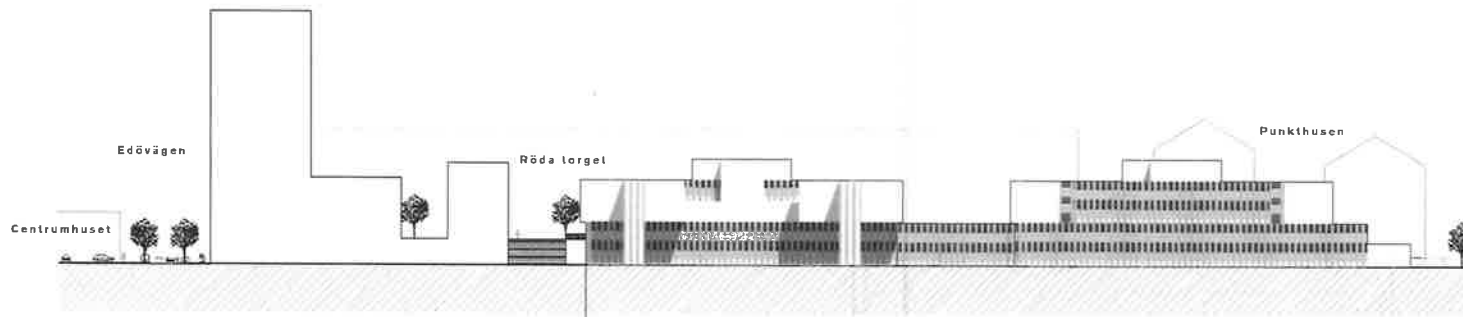




SEKTION F-F / SKALA 1:1000



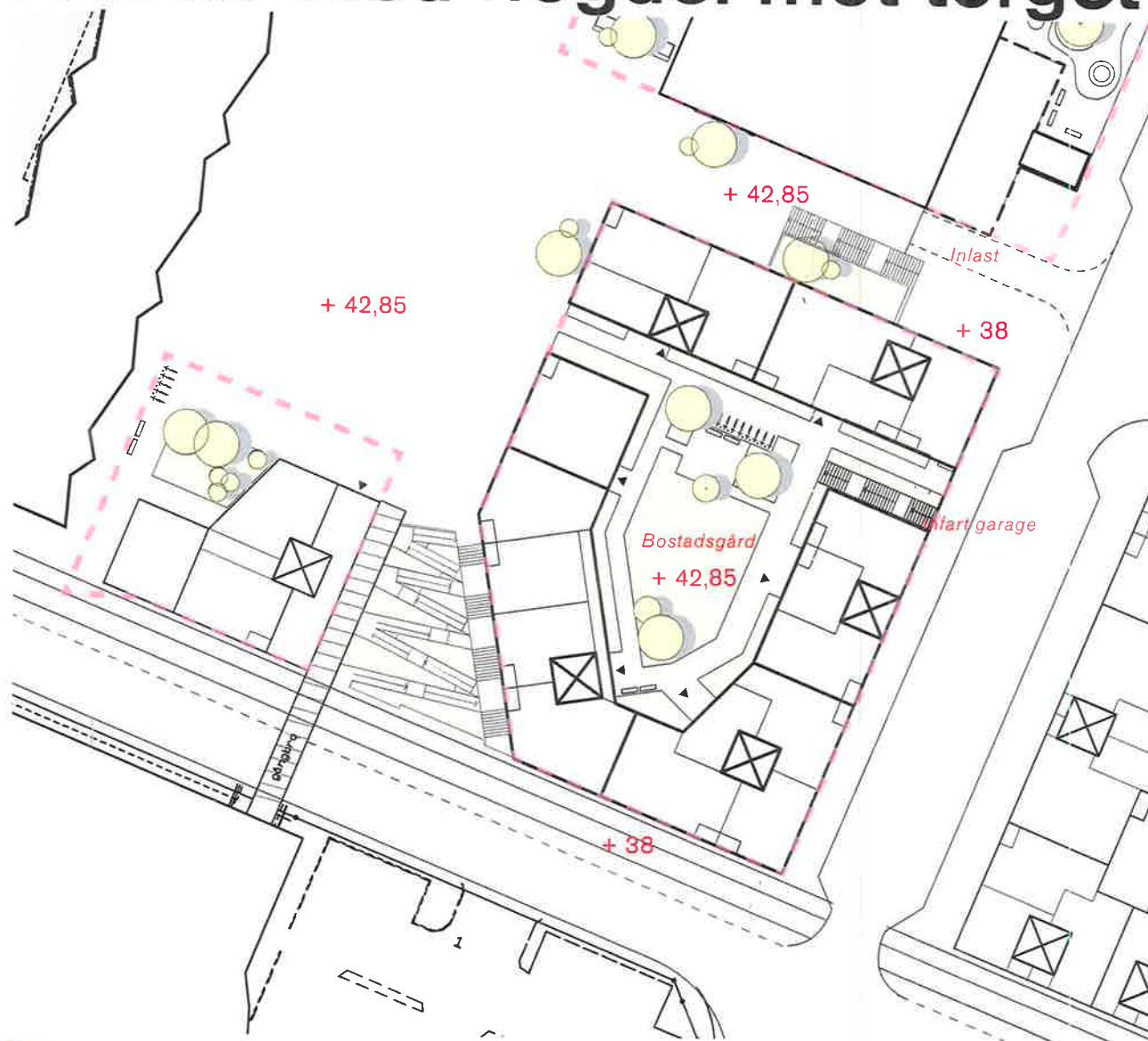
SEKTION G-G / SKALA 1:1000



SEKTION H-H / SKALA 1:1000



Kvarter med högdelen mot torget



Referensbild, White, "Koggens gränd", flerbostadshus i Västra hamnen, Malmö, Projektet visar på en arkitektur som tydligt framhäver materialen, i det här fallet betong och trä. >>>



Kvarteret som gränsar till Orminge centrum's torg gestaltas som ett slutet kvarter med en högdelen i hörnet Edövägen-Kanholmsvägen. Högdelen markerar en viktig korsning i det förnyade Orminge centrum och i bottenvåningen finns lokaler ut mot båda gatorna.

Kvarteret utformas som ett slutet kvarter för att tydliggöra Röda torget som ett offentligt rum. Kvarteret har dock en öppning, en portik som leder mellan Röda torget och in på den egna bostadsgården en våning upp. Bostadsgården behöver då hamna på samma höjd som Röda torget (+42,85) och bottenvåningen får hög takhöjd, cirka 4,5 meter. Lokalerna i kvarterets bottenvåning lämpar sig väl för publika verksamheter eller handel.

Den fristående byggnaden väster om trappan och bron tillhör kvarteret och utformas med samma arkitektur. Referensbilder visar på en arkitektur som blir som en övergång mellan Orminge's betonghus, ribbverken som finns i plåtfasaden på Ormingehuset och de nya kvarteret i trä på andra sidan Kanholmsvägen.

Fasaden föreslås utföras som ett transparent skikt i två lager, där glas varvas med ett ribbverk i till exempel trä. Balkongerna kan invändigt kläs med trä.

En viktig gestaltungsprincip är att inga balkonger får kraga ut över de viktigaste gaturummen - Edövägen och Kanholmsvägen, utan ska vara indragna från fasad. Däremot kan balkonger mot Röda torget och mot Ormingehuset tillåtas vara utkragande.

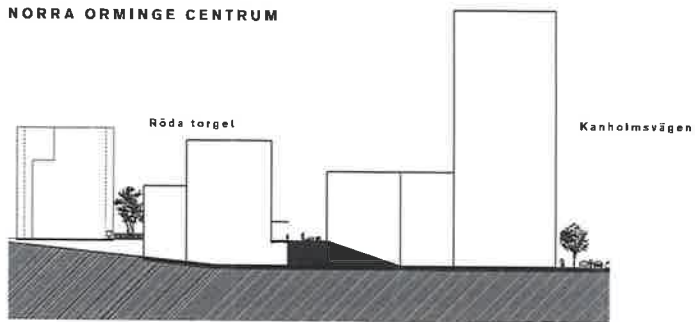
Fasadmaterialet bör referera till karaktären på befintlig bebyggelse i Orminge, och kan till exempel vara trä, betong eller plåt. Ett alternativ är fasader av skivmaterial som gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och som monteras med en hög precision i detaljer. Fasaden föreslås kläs med samma material från mark upp till takfot, men med en tydlig uppdelning i gestaltningen mellan sockelvåningar och bostadsvåningar. Sockeln utgörs av de två nedersta våningarna och blir totalt 8 meter hög sett från Edövägen, och drygt 3 meter mot Röda torget. Bottenvåningen är uppglasad med publika lokaler innanför.

Kvarteret består till största delen av genomgående lägenheter av varierande storlek. Ut mot Röda torget finns möjlighet att även ha enkelsidiga, mindre lägenheter då där inte finns störande buller. I högdelen ryms fyra lägenheter per plan. **BTA totalt i kvarteret är 20 500 kvm, varav 13 300 är bostäder, 600 kvm lokaler. 6 600 kvm är mörk BTA som innehåller parkeringsgarage och inlastning.** I beräkningen ingår även det mindre huset närmast Röda längan. Det finns möjlighet att bygga ut garaget under Röda torget med ytterligare 2800 kvm mörk BTA.

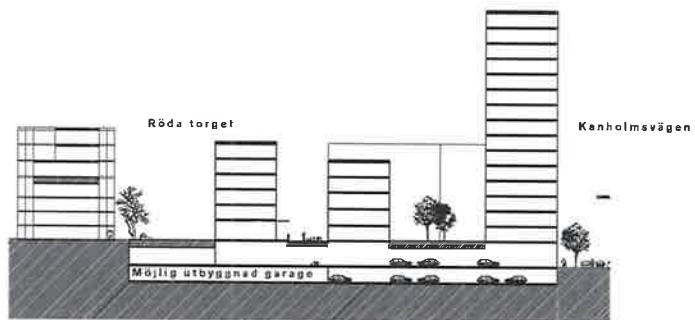
Kvarterets högdelen är 16 våningar, vilket med en 5 meter hög bottenvåning, takkonstruktion (1 m) ger en **takfotshöjd på cirka 54 m över gatunivå.** Våningshöjden är beräknad för att möjliggöra träkonstruktion.

Visionsbild över möjlig gestaltning av kvarteret med högdelen på 16 våningar ut mot Orminge torg. >>>



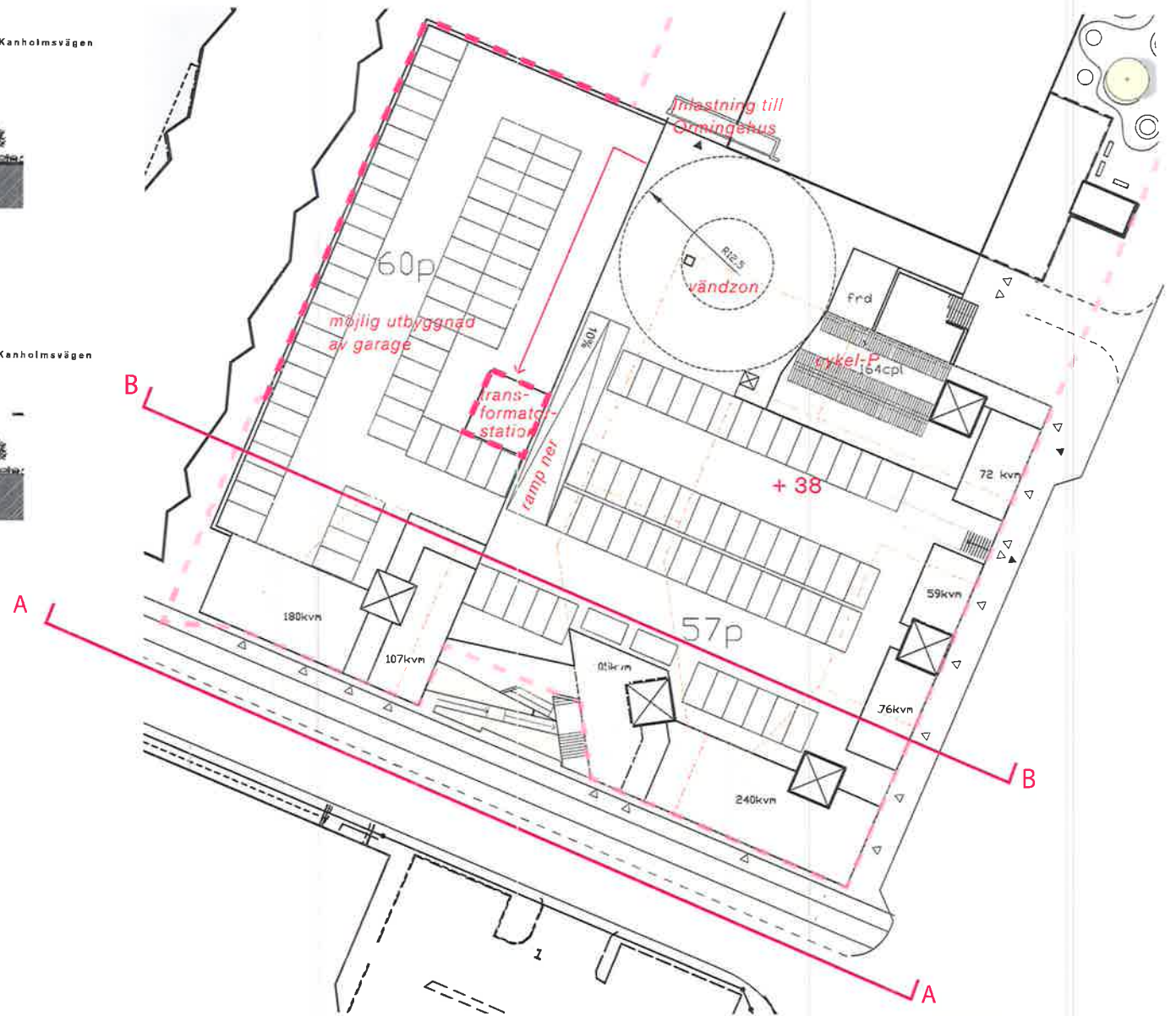


SEKTION A-A / SKALA 1:1000



SEKTION B-B / SKALA 1:1000

Parkeringen till kvarteret sker i garage i markplan och i garage under mark. Det går att anordna upp till **268 p-platser i kvarteret och under delar av Röda torget**. Med gröna p-tal är behovet boendeparkering för fastigheten cirka 75 st och för verksamheterna cirka 9. Överskottet av parkeringsplatser kan användas av verksamheterna i Ormingehus.



MARKPLAN / SKALA 1:500



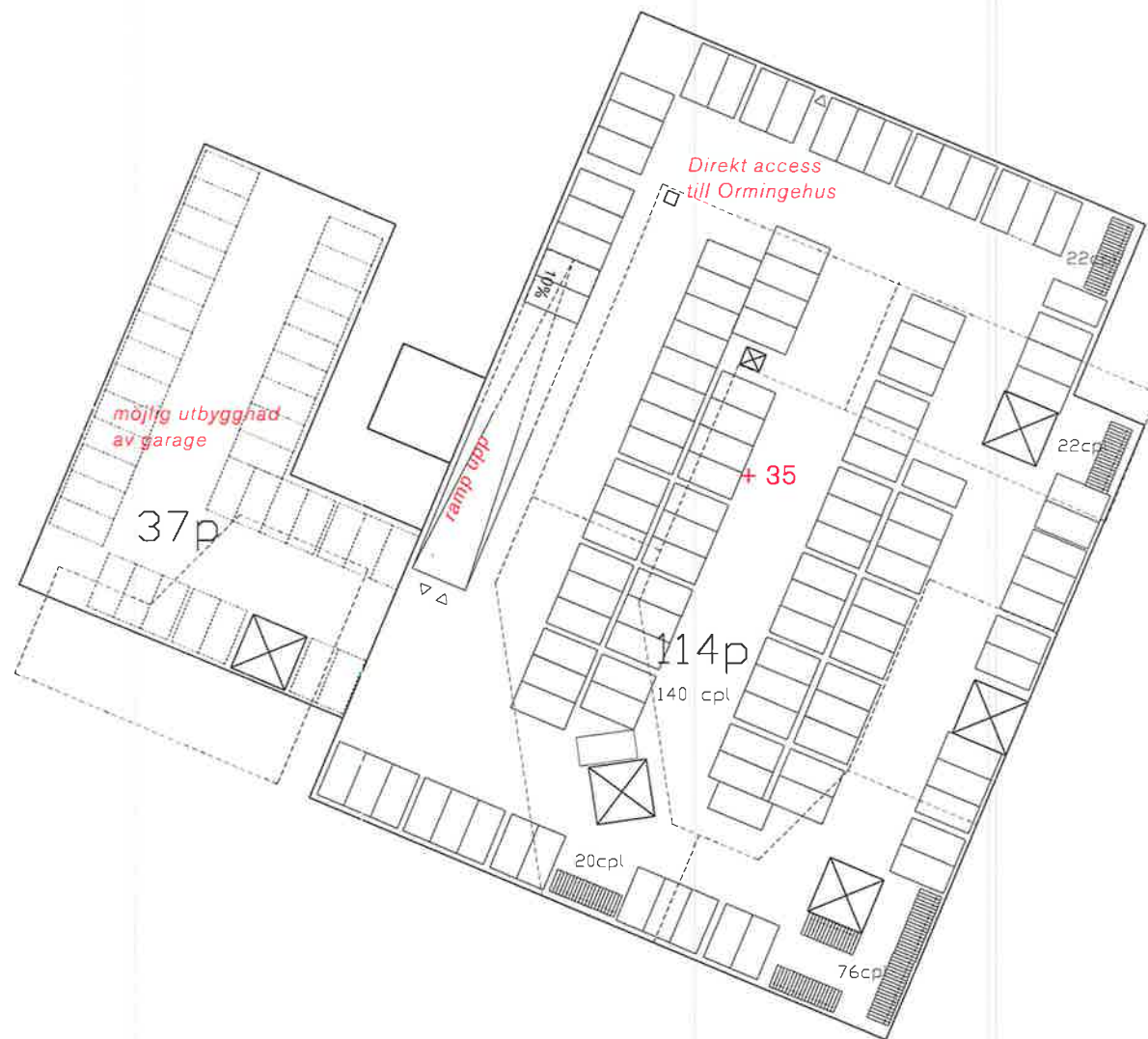
Under bostadsgården och innanför lokalerna finns plats för parkering, ca 57 platser. Detta garage nås direkt från Kanholmsvägen. Inlastningen till Ormingehus ligger kvar i befintligt läge och nås via en passage i anslutning till trappan mellan Ormingehus och höghuskvartret. Vändplanen intill lastbryggan har ett mått på 25 meter i diameter och klarar vändradien för lastbilar.

I detta plan finns en befintlig transformatorstation som planeras vara kvar i samma läge. Om man vrider på transformatorerna kan de nås från norr via inlastningen, vilket är illustrerat i planen här intill. Om man vill behålla

portarna till transformatorutrymmet i det befintliga läget kan man flytta rampen till nedre garageplanet, så att ett utrymme på ca 5 x 6 meter är fritt öster om transformatorstationen.

Under markplan finns ännu ett garageplan, en ramp leder ned till detta plan via samma infart som inlastningen till Ormingehus. Här finns plats för ca 114 platser och en direkt access till källarplanet i Ormingehus.

Garageplanen kan byggas ut med totalt ytterligare ett 100-tal p-platser under Röda torget.



REFERENSBILD / white



FOTOMONTAGE / white

GARAGEPLAN / SKALA 1:500

Äldreboende vid Kanholmsvägen



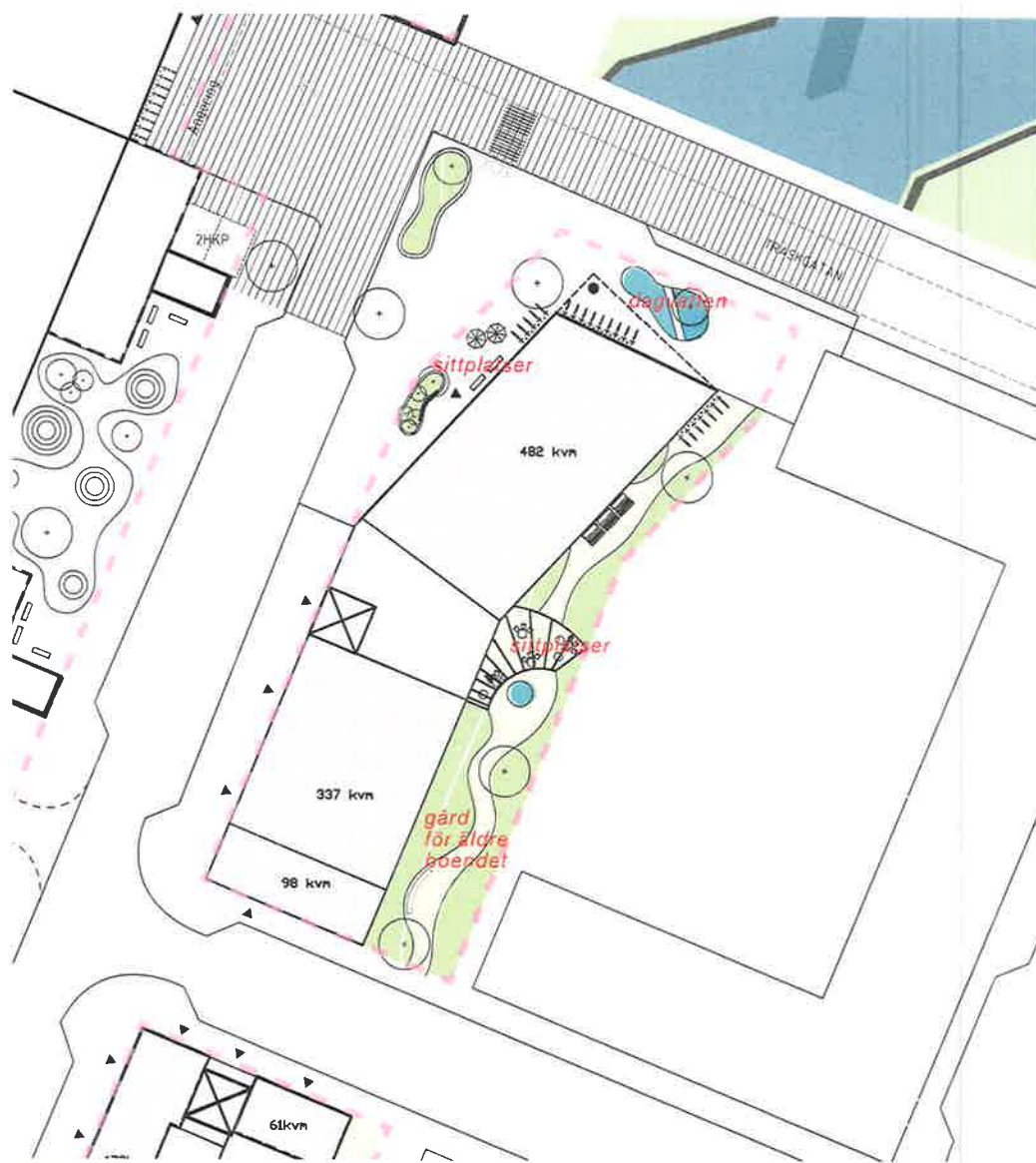
Kvarteret består av ett äldreboende som omfattar cirka 5 700 kvm BTA och till ett bostadshus som Svea fastigheter utvecklar.

I Rikshems del av kvarteret föreslås ett äldreboende i fem våningar som rymmer cirka 70 lägenheter. Resten av kvarteret utgörs av bostäder. Kvarteret öppnar upp sig mot dagvattenparken och i förlängningen Sarvträsk.

Äldreboendet utgörs av enkelsidiga mindre bostäder. Bottenvåningen på äldreboendet skulle kunna ha publika verksamheter, alternativt rymma gemensam matsal för de boende. I bästa fall samutnyttjas denna yta, som öppen matsal även för andra besökande, alternativt möjlig festlokal kvällstid. Äldreboendet är fint placerat med stor närhet till natur och med möjlighet till balkonger och takterasser med utsikt ut över den nya våtmarksparken invid Sarvträsk.

Tillgängligheten på äldreboendet är viktigt och de centrala mötesplatserna på äldreboendet placeras i strategiska lägen. Varierad och sinnesstimulerande växtlighet dominerar den skyddade innergården i syd-östläge. Tyngdpunkt ligger på doftande och bärgivande buskar och perenner som gärna kan placeras i upphöjda växtbäddar. Dagvattnet tas om hand i en större växtbädd på kvartersmark norr om byggnaden.

TYPPLAN / SKALA 1:500



MARKPLAN / SKALA 1:500



Myrankvarteret



TYPPLAN / SKALA 1:500



Referensbild, "Söderkåkar", punkthus med gemensam sockelväning på söder, Stockholm, ritat av Utopia arkitekter >>>



Kvarteret består av tre separata punkthus, mellan fem och sex våningar med inredd vind. Punkthusen är sammanbyggda med en sockelväning som skjutits in i berget. **BTA totalt i kvarteret är cirka 7 300 kvm, varav 4 700 är bostäder, 1 300 kvm förskola och 1 300 kvm mörk BTA för parkering.** Kvarteret är viktigt för att understryka två viktiga stråk som möts i detta hörn.

Kvarteret utgörs av tre punkthus med en gemensam sockelbyggnad. Punkthusen ska fungera som en länk genom historien, både spegla Orminges originalarkitektur men samtidigt visa på ett nytt uttryck.

Punkthusens sockelvåning utgör hela hörnet mot det gång- och cykelstråk som binder samman östra och västra Orminge. Stråket är idag relativt otrött och obefolkat kvällstid/natttid och tillägget av bebyggelse med entréer mot stråket bidrar till att göra stråket mer attraktivt. Både taken och husets fotavtryck kan ha en asymmetrisk form som kontrasterar mot Ormingekaraktären av repetitionen av punkthus i park. Sockelvåningen är också i sig ett nytt uttryck. I sockeln finns parkering till bostäderna i bakkanten, ingrävt i berget. Framför parkeringen utgör hela bottenvåningen i sockeln en ny förskola. Förskolan rymmer 6 avdelningar och har gemensamma utrymmen på

bottenvåningen och separata avdelningar en våning upp i två av punkthusen. På det sättet kommer barnen ha direkt kontakt med förskolegården som ligger en våning upp och angränsar till naturmark. Bostäderna har fin utsikt över Sarvträsk eller natur samtidigt som de ligger väldigt centralt vid ett av Orminge centrums huvudstråk. Angöring till husen måste ske norrifrån, via Sandövägen. Man måste då korsa det viktiga gång- och cykelstråket, men detta kan gestaltas på ett sådant sätt att det blir tydligt för bilisterna att gång- och cykeltrafikanter har företräde. Marken kan t ex vara en upphöjd torgyta.

Referensbild, Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes ici architects". >>>

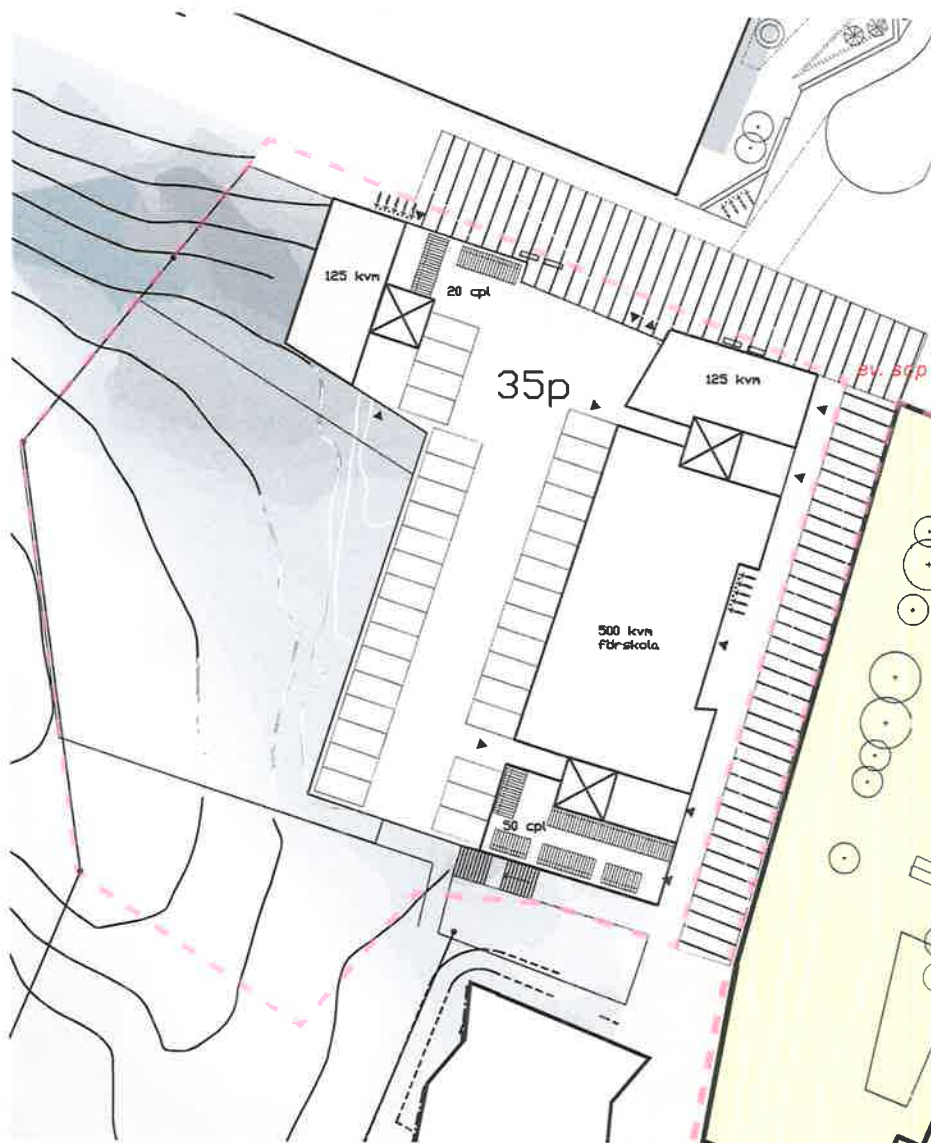


Referensbild, Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes ici architects". >>>



<<< De tre punkthusen ska fungera som en länk genom historien, både spegla Orminges original arkitektur men samtidigt visa på ett nytt uttryck.





Parkeringen till kvarteret sker i garage i markplanet. **Antal parkeringar i kvarteret är 35 stycken.** Parkeringsgaraget utnyttjar tomtens höjdskillnad. Man kan tänka sig ytterligare ett garageplan under mark men det är ej önskvärt då det ökar antalet bilrörelser som måste korsa GC-stråket.

Ormingehus

En del av Ormingehus rivs i förslaget, det gäller en restaurang samt taket ovanpå inlastningen vilket utgör förskolegård på den övre nivån (Röda torgets nivå). Denna yta ersätts på annan plats inom fastigheten.



VERKSAMHETER ORMINGEHUS - Ytor idag

Boende tillfälligt	2165 m ²
Kontor	2548 m ²
Skola (Vittraskolan)	3400 m ²
Förskola (Amadeus, 60-80 barn)	526 m ²
Restaurang	436 m ²
Bageri	560 m ²
Tandläkare	591 m ²
Vårdcentral	3027 m ²
Motion (Friskis & Sveltis)	1678 m ²
Frisör	20 m ²
Butik	20 m ²

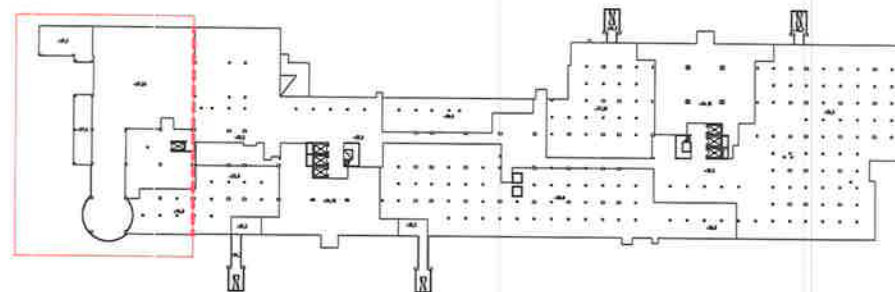
TOTALT 14971 m²

VERKSAMHETER ORMINGEHUS - Ytor i framtiden

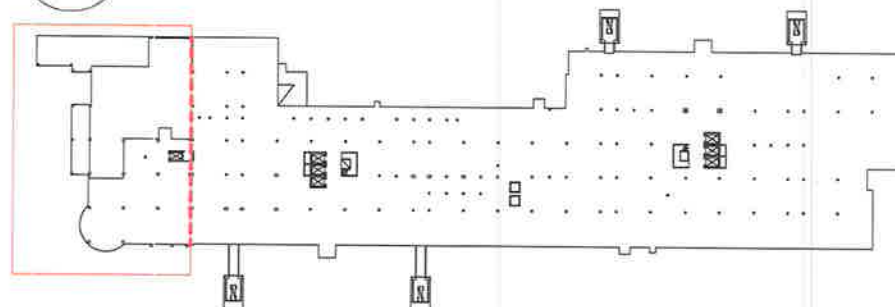
Boende tillfälligt	2165 m ²
Kontor	2548 m ²
Skola (Vittraskolan)	2800 m ²
Förskola (Amadeus, 60-80 barn)	1126 m ²
Restaurang	186 m ²
Bageri	560 m ²
Tandläkare	591 m ²
Vårdcentral	3027 m ²
Motion (Friskis & Sveltis)	1678 m ²
Frisör	20 m ²
Butik	20 m ²

TOTALT 14821 m²

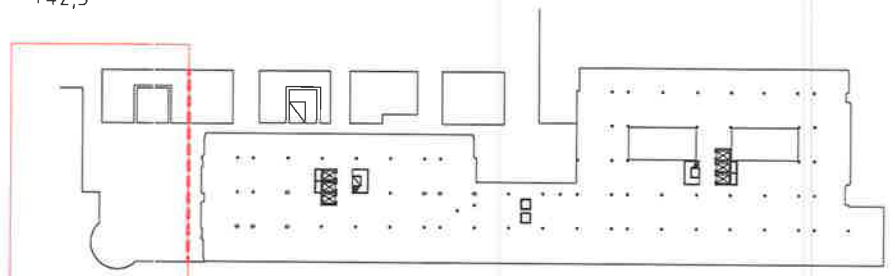
PLAN 1



PLAN 2 ENTRÈPLAN FRÅN BÅDA HÅLL +38,6



PLAN 3 +42,5



RIVNING AV ORMINGEHUS I TRE PLAN / DIAGRAM

Ytor och parkering

Kvartersnamn	Antal våningar	BYA	BTA bostad	LOA lokal	BTA grundskola	BTA förskola	BTA tillfälliga lgh	BTA äldreboende
Höghuskvarteret	5-16	2159	13623	600				
Myrankvarteret	5-6	1050	4725			1322		
Äldreboende-kvarteret	5							5695
Ormingehus	5	6396		8730	2800	1126	2165	
Totalt		9605	18348	10652	2800	2448		5695

Ytor i kvadratmeter för respektive kvarter

Tabell 3 – Parkeringstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana.

	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringstal		Gröna P-tal			
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Medelnivå		Ambitiös nivå	
								Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
Grundtal											
0,8	0,72	0,504	0,864	0,554	0,950	0,554	0,950	0,499	0,855	0,416	0,713
						68	58	61	52	51	43
Totalt antal parkeringsplatser						126		113			
Inklusive parkering för bilpool								117		98	

Det totala parkeringsbehovet för de boende inom kvarteret utan mobilitetsåtgärder är alltså 126 bilplatser.

Parkeringsbehov för bostäderna inom Ormingehus och Sarvträsk, ur Parkeringsutredning, Ramböll 2018-11-06

Förskola, skola och friyta skolgård/förskolegård

I området finns idag två förskolor; Amadeus med två avdelningar och Vittra med två avdelningar. Förslaget bygger på en utökad/ombyggd förskola i Ormingehus med möjlighet till sex avdelningar för 108 barn (6ggr 18).

BEFINTLIG SITUATION

Amadeus förskola - 67 barn
befintlig förskola
67 barn behöver minst 1 340 kvm friyta (20 kvm per barn). Idag finns endast 790 kvm ovanpå inlastningen till Ormingehus.

Vittra skola - 132 barn
befintlig grundskola
132 barn behöver minst 1 320 kvm friyta (10 kvm per barn) Idag finns 2 000 kvm friyta runt byggnaden norrut mot Sarvsträsk och i slänten nedanför Myran.

Vittra förskola - 31 barn

befintlig förskola
31 barn behöver minst 620 kvm friyta (20 kvm per barn). Idag finns 1 500 kvm inhägnad yta mot Kanholmsvägen + takterrass

SKOLOR/FÖRSKOLOR ENLIGT FÖRSLAGET

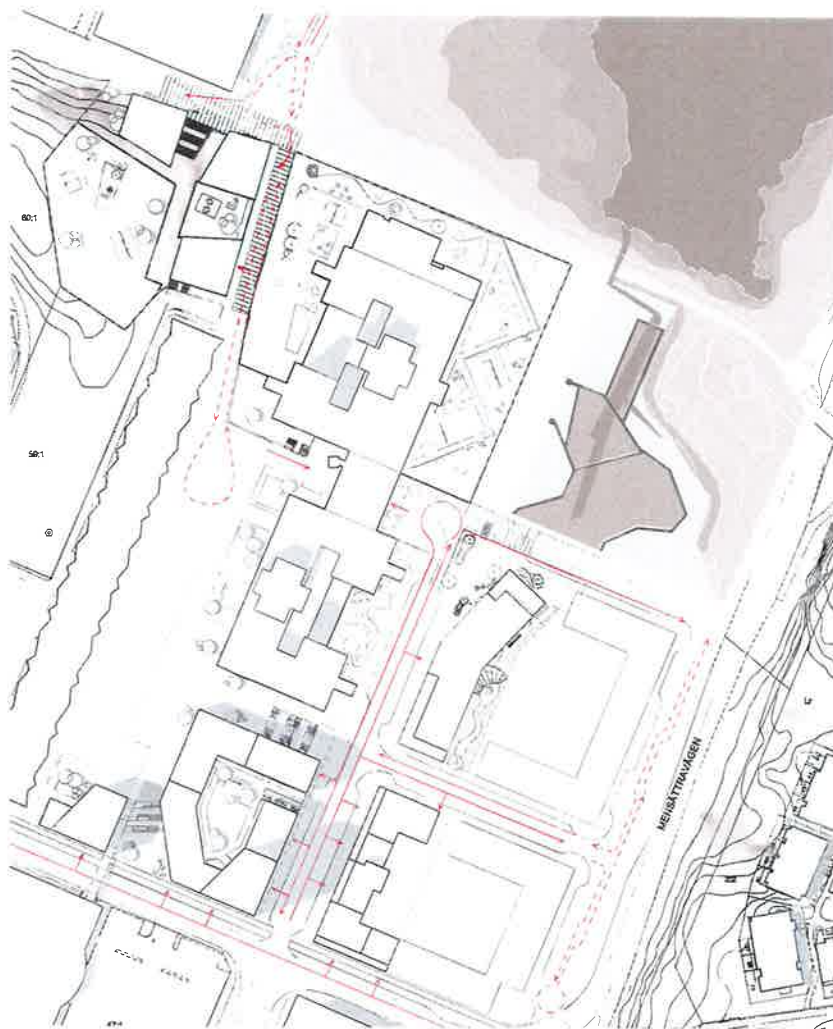
Förskola i Myran - 108 barn
ny förskola med sex avdelningar
108 barn behöver minst 2 160 kvm friyta (20 kvm per barn). Skissen redovisar totalt 2 300 kvm friyta uppdelat på två inhägnade ytor ovanpå Myrans garage och mot naturytan intill.

Vittra skola - 132 barn
befintlig grundskola
132 barn behöver minst 1 320 kvm friyta (10 kvm per barn) I förslaget finns 2 400 kvm friyta framför byggnaden österut mot Kanholmsvägen.

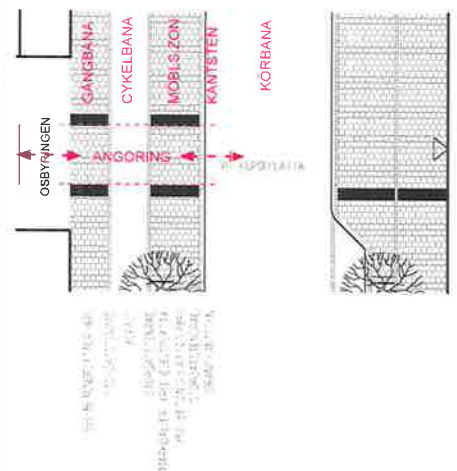
Vittra förskola - 108 barn
ny förskola med sex avdelningar
108 barn behöver minst 2 160 kvm friyta (20 kvm per barn). I förslaget finns 2 400 kvm inhägnad takterrass.



Angöring, garageinfarter, sophämtning



MARKBELÄGGNING - BEF. GARAGE VID RINKEBY ALLÉ



Angöring, sophantering och in/utfarter till garage är tänkta att ske från lokalgatorna på enklast möjliga sätt. Förslaget eftersträvar att undvika speciallösningar och hitta en flexibel struktur som kan ändras över tid.



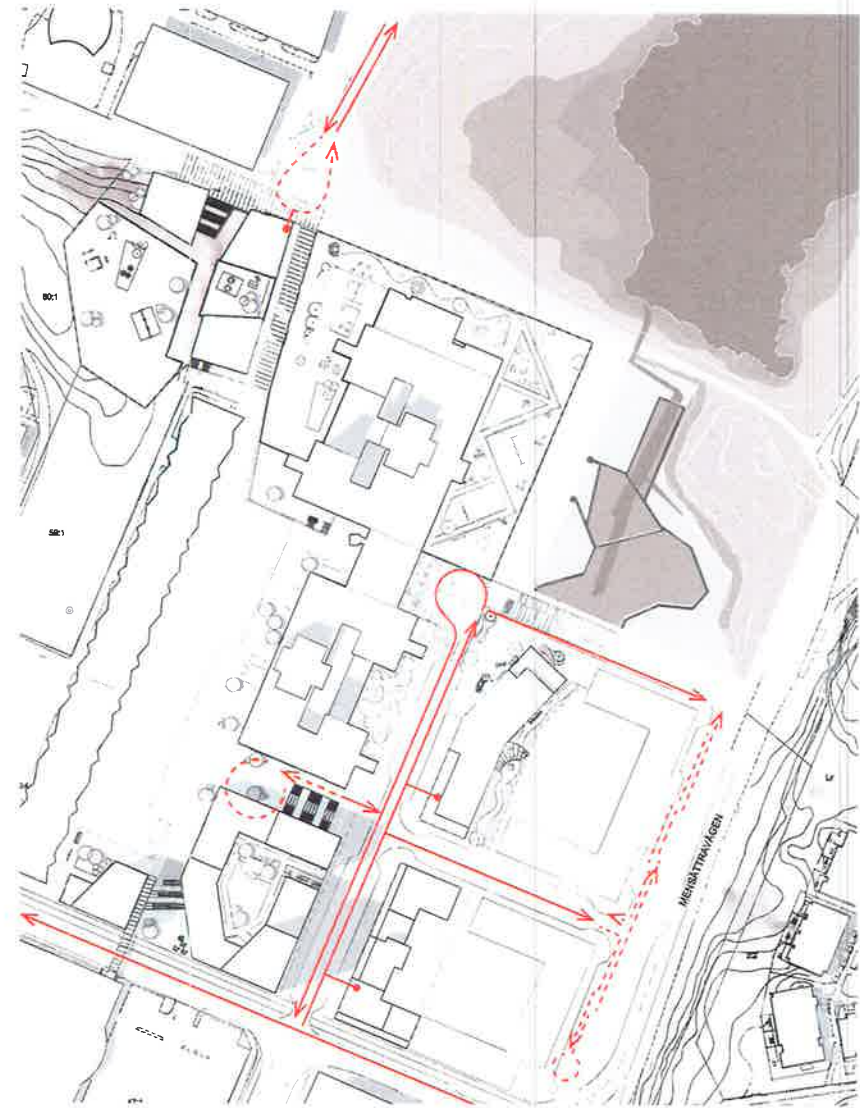
Angöringen är tänkt att ske utmed gata, utanför kantstensparkering, i de flesta fall. Kantstensparkeringen är ej inräknad i förslaget parkeringslösningar utan detta kan istället göras om till angöringsfickor om så är önskvärt. I de fall det inte finns en gata att angöra ifrån kör man upp på en torgyta alternativt gång- och cykelbana, där gränsen förtydligas med kantsten och en upphöjning. Angöringen är beräknad på ett max avstånd på 25 meter från bostadsentrén. De streckade linjerna anger de körvägar som är på torgytan alternativt gångfarts- gator där all trafik sker på fotgängares villkor. Vändplatser för personbilar är i illustrationen ritade 11 m i diameter men kan också göras om till 12 meter i diameter.

från lokalgator. I Myrankvarteret måste ett gång- och cykelstråk korsas för att nå garaget. Detta markeras lämpligen som en upphöjd torgyta för att markera att olika trafikslag möts.

Sophantering i området är tänkt så att sopor hämtas med sopbil från soprum inuti fastigheten. Största avstånd till soprum är 50 meter från bostadsentrén. De streckade linjerna anger de körvägar som är inomhus eller på torg alternativt gångfarts- gator där all trafik sker på fotgängares villkor. Vändplatser för sopbilen är i illustrationen ritade 20 m i diameter. Lastfordon med varuleveranser till handel eller annan verksamhet med de behoven kan använda samma struktur som här redovisat för sopbilen. Ingen backvändning sker någonstans.

In- och utfart till parkeringsgarage sker

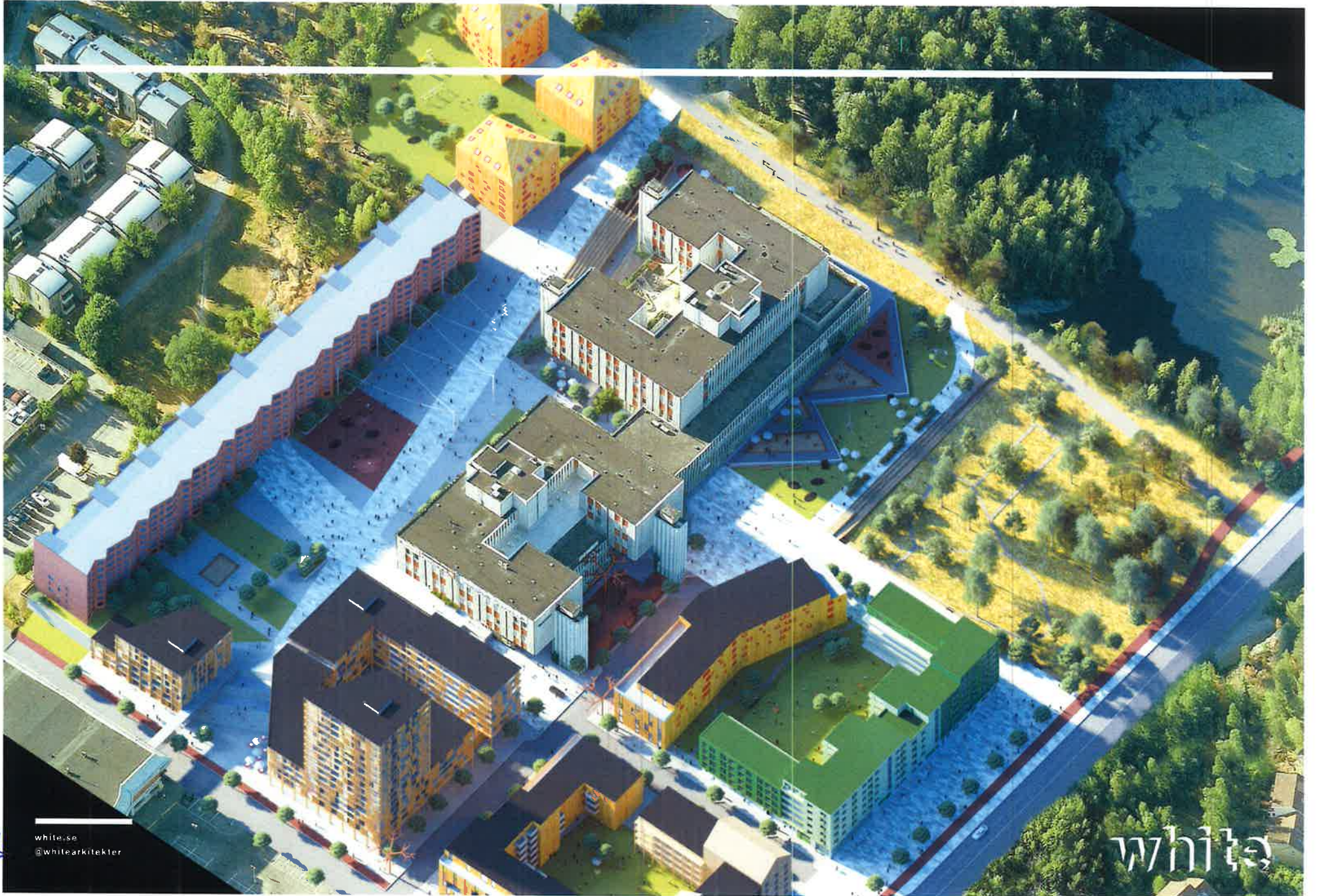
ANGÖRING



IN/UTFART GARAGE

SOPHÄMTNING





BILAGOR

Bilaga 1: Förslag byggnadshöjder och nockhöjder

Bilaga 2: Referenser fasadlösningar

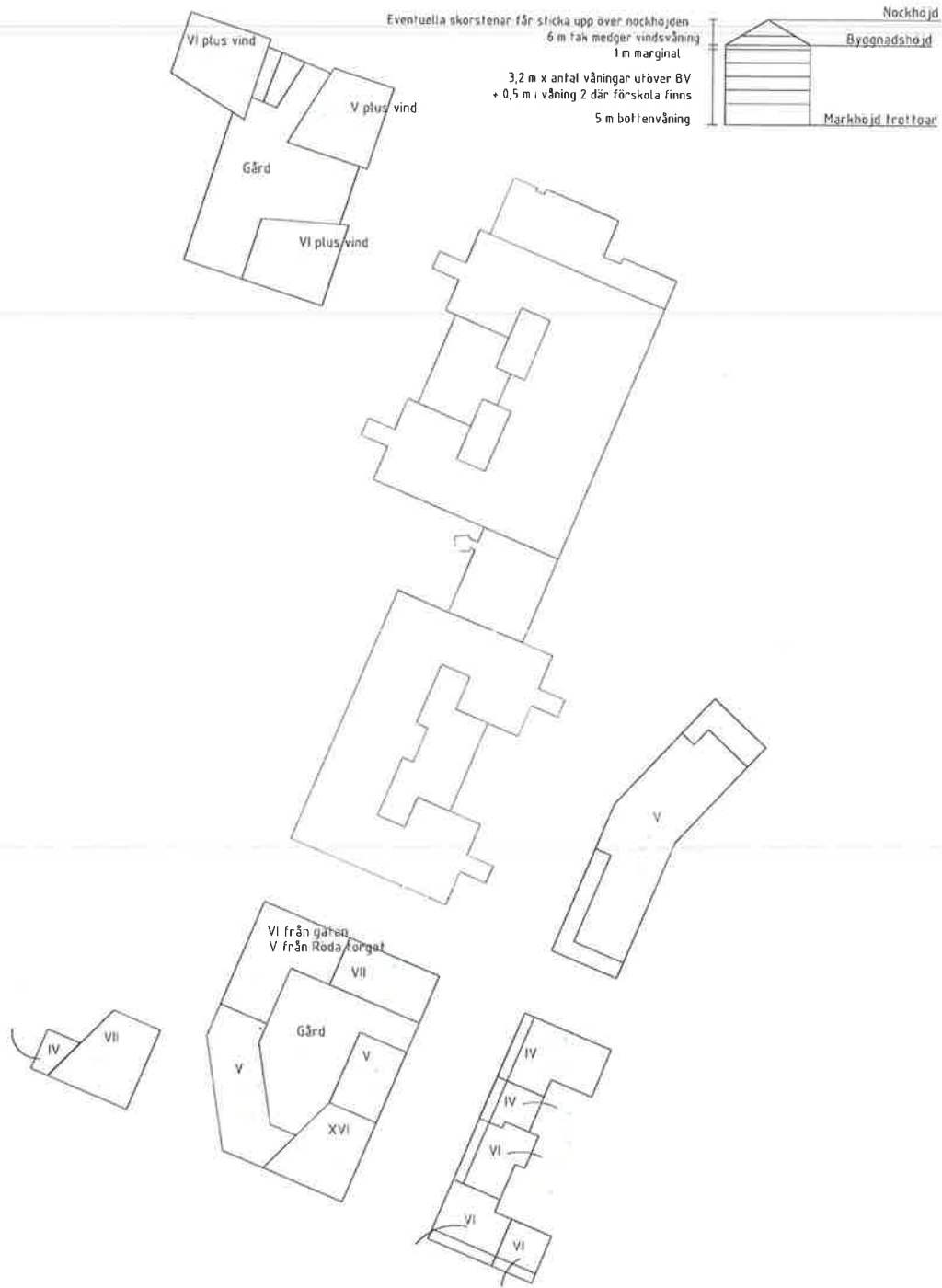
Bilaga 3: Solstudier



Plushöjder

Bilaga 1.

OBS, NOCKHÖJDerna KAN MINSKAS PÅ DE SÖDRA KVARTEREN OM MÖJLIGHET TILL UPPSTICKANDE FLÅKTRUM, HISSTOPPAR ETC SÄKERSTÄLLS PÅ ANNAT SÄTT.



Referenser: Bilaga 2.

Trähus och skivmaterial



<<< Kalmar konstmuseum av Tham&Videgård, Fasad i mälad svart plywood.



Bif Ballstaån, Stockholm, Origo Arkitekter, Cedeträpanel. >>>



<<< Rotebro sporthall, White arkitekter, Skivmaterial med skuggverkan.

>>> Assemble Architects, London, Skivmaterial i fiber cement.



Sockel



<<< Norrberget, Vaxholm,
Förslag av White, Sockel, samt
målad betong i fasaden höger
i bild.

"Magasinet" i Vallastaden,
Linköping, Hökerum
Bygg, Betongelement
och aluminiumräckan vid
balkonger >>>



EUROPAALLEE BAUFELD E,
Caruso St John Architects, Rationell
fasad som blir luftigare upptill, Markerad
sockel >>>

Terazzo som möjligt material i sockel.



Detaljer



<<< Sjöhusen, Gröndal
av Dmell Johansson,
Trädetaljer i sockel,
>>>



Sjöhusen, Gröndal
av Dmell Johansson,
Trädetaljer och puts
>>>



Maison Jaoul i Paris
av Le Corbusier,
Tågagnarna i Orminge
är tydligt inspirerad av
dessa bågformade hus i
betong och tegel, >>>



<<< Västra kajen,
ThamVidegård, Bal-
kongräcke i alumi-
nium,
>>>



"Bornholmaren",
Blackeberg av Dmell
Johansson, Erker
fasaddetalj i betong,
>>>



Norra
Djurgårdsstaden,
Veia Arkitekter,
Balkongräcke,
>>>

Detaljer



<<< Referensbild, White Arkitekter.



"Skagershuset" i Årsta ritat av OWC arkitekter. >>>



IBA Hamburg, Planpark Architekten, Vertikal och horisontell träpanel, samt indragna balkonger. >>>



>>> Färnebofjärden, Norra Djurgårdsstaden, Cederträpanel, Wingårdhs arkitekter.





<<< Visionsbild över möjlig gestaltning av kvarteret med högdal på 16 våningar ut mot Örminge torg, Rikshem och White, Trädetaljer och glas.



Takform



<<< Villa Thiel, Nacka. Skifferhus med pyramidiak i samma material.



"Söderkåkar", punkthus med gemensam sockelvåning på söder, Stockholm, ritat av Utopia arkitekter. >>>



Social housing passivhus i Quartier Latin, Paris, ritat av "Vous etes Ici architects". >>>



"Tele en l'air" i Paris, ritat av KOZ architects. >>>



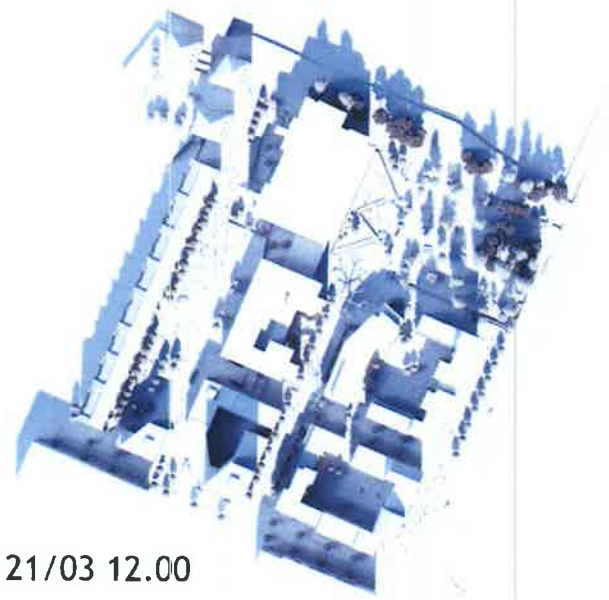
Solstudier

Bilaga 3.

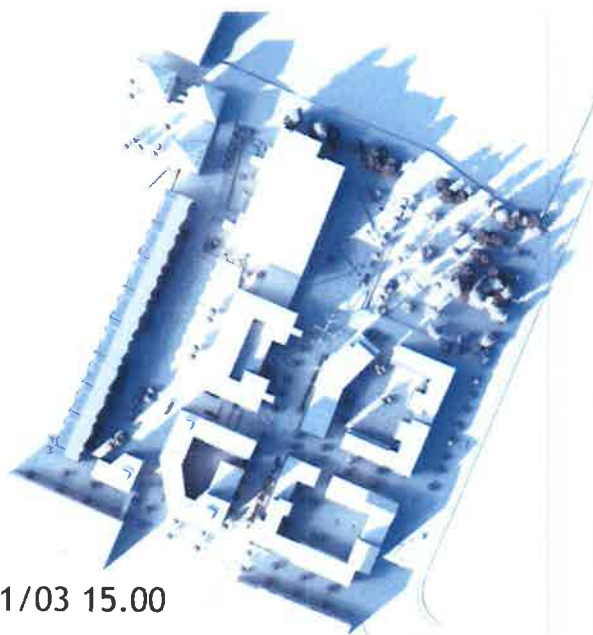
BILAGA 3 / 20180405



21/03 09.00



21/03 12.00

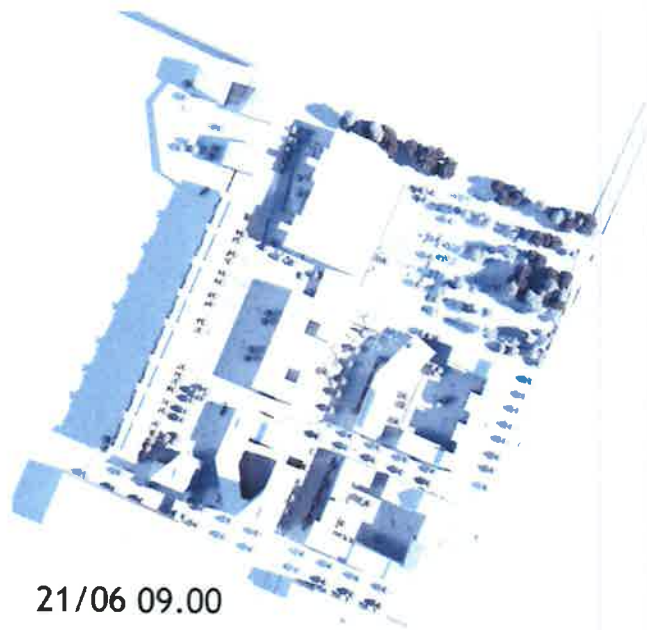


21/03 15.00

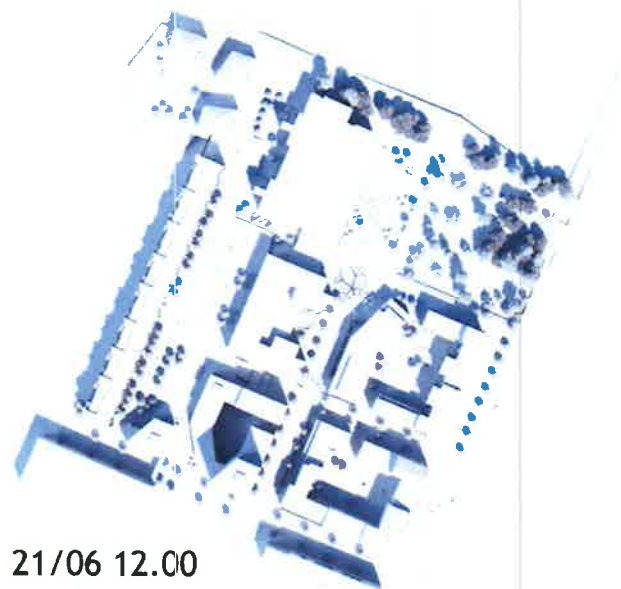


21/03 17.00

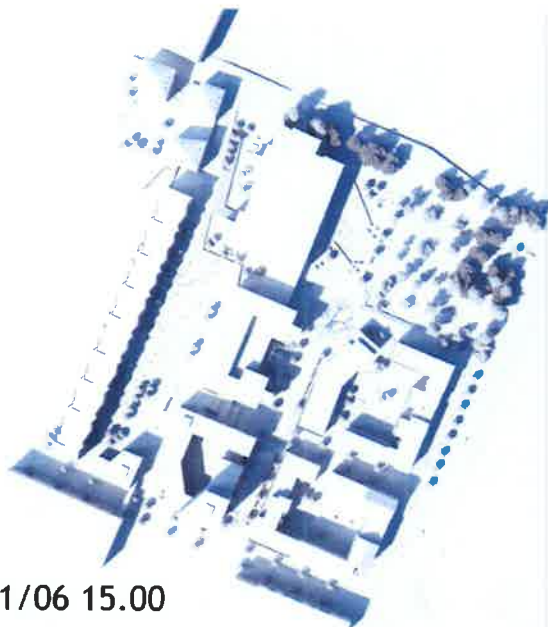




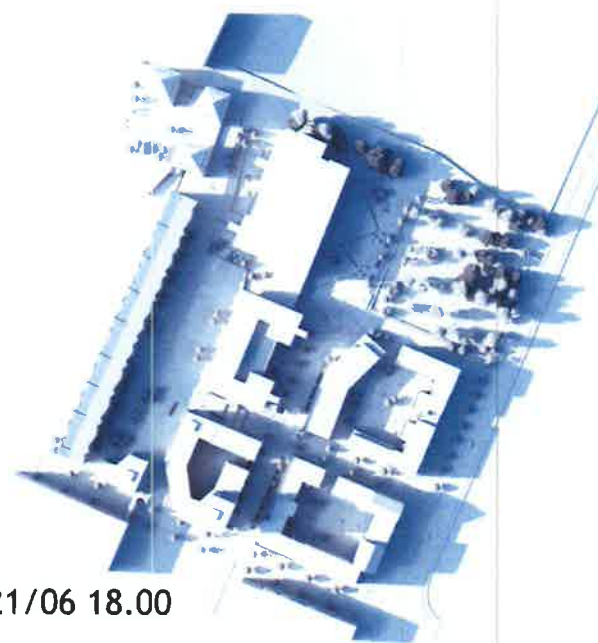
21/06 09.00



21/06 12.00



21/06 15.00



21/06 18.00



Bilaga 15

Utgår



Genomförandekrav vid entreprenadarbeten, Orminge centrum

Genomförandekrav som specificeras i detta dokument berör alla entreprenörer/byggherrar som utför byggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojektet Samordningsområdet Orminge centrum, bilaga 1.

Detta dokument utgör del av kontraktshandling för markgenomförandeavtalet. Alla entreprenörer ska få samma möjlighet att bedöma de arbetsinsatser som krävs för att entreprenadarbeten ska kunna genomföras enligt de riktlinjer och krav för att uppnå en säker, effektiv och hållbart byggande.

Skyldigheter enligt exempelvis miljöbalken finns som gäller alla verksamhetsutövare. Detta avtal undantar inte verksamhetsutövarens ansvar enligt sådana lagrum. Egenkontrollprogram enligt miljöbalken eller andra handlingar kan krävas av tillsynsmyndighet oavsett genomförandekraven.

1. KONTAKTUPPGIFTER

Ansvarig utgivare

Bastian Vreede Projektledare

Björn-Emil Jonsson, Projektledare Genomförande

2. BYGGDAMM, BORRKAX ETC

Nedsmutsning och dammspridning av gator inom byggområdet, arbeten inom kvartersmark, allmänna vägar, GC-banor och närliggande hus etc. som upplevs störande och ska minimeras. Det åligger exploatören likväl entreprenören att vidta åtgärder för att förebygga detta. Exempel på sådana åtgärder är bevattnings vid dammande arbetsmoment, däcktvätt och gaturengöring.

Damm från bergborrning ska omhändertas på ett säkert sätt, så att detta inte sprids till luft eller omgivande mark. Hantering av borkkax och kaxvatten skall utföras i ett slutet system, se även punkt 3 "Hantering av länsvatten". Eventuell mellanlagring av borkkax skall samlas upp och läggas på en hårdgjord yta. Lakvatten från upplag ska hanteras som länsvatten enligt punkt 3.

Exploatören/Entreprenören ombesörjer att provtagning av borkkax och analyseras samt om så erfordras transporteras till extern mottagningsanläggning med tillstånd att hantera massor med aktuell föroreningsgrad.

3. HANTERING AV LÄNSVATTEN

Länshållning samt övrig vattenhantering vid byggnation ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken och respektive huvudman (Nacka vatten och avfall, Stockholm vatten och avfall eller Käppalaförbundet vilka också har anvisningar för länshållningsvatten). Det innebär att exploatören/entreprenör behöver ta fram ett förslag för lämplig vattenhantering i god tid innan arbetet startar.

Länshållningsvattnet och övrigt byggvatten kan behöva behandlas i vattenreningsanläggning med möjlighet till slam- och partikelavskiljning samt sand- och kolfilterrening innan det



BILAGA 16

släpps ut i det kommunala systemet. Även provtagning av grundvatten, massor och länshållningsvattnet kan bli aktuellt.

4. BYGGBULLER

Riktlinjer för byggbuller, Naturvårdsverkets allmänna råd om byggbuller från byggarbetsplatser (2004:15) ska följas.

Före byggstart ska de entreprenörer/byggherrar som utför byggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojektet beräkna förväntade bullernivåer från byggskedet. I det fall beräkningen visar att naturvårdsverkets riktlinjer inte kommer att följas ska entreprenör/exploatören göra en plan med åtgärder för att minska påverkan på omgivningen. Sådana åtgärder kan t ex innefatta arbetstider, bullerskydd, egenkontroll, arbetssätt, evakuering.

Planen ska samrådats med exploateringsenheten och utföras innan bullrande verksamhet startar.

Under förutsättning att ovan nämnda stycken avseende buller följs får arbete som orsakar störande buller ske vardagar mellan 7:00 - 19:00. Mellan 19:00 – 21:00 på vardagar får störande arbete ske efter anmälan till Exploateringsenheten. Övriga tider kräver polismyndighetens tillstånd.

5. AVFALLSHANtering

Avfall som uppstår i samband med att entreprenörer/byggherrar utför byggnadsarbeten inom detta stadsbyggnadsprojekt ska hanteras enligt gällande lagar och regler. Avfallet ska vidare hanteras enligt de branschspecifika riktlinjerna: ” Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning”, som hålls uppdaterade av Byggindustrierna. Naturvårdsverket hänvisar till dessa riktlinjer i den nationella avfallsplanen och Sveriges program för att förebygga avfall.

Riktlinjerna syftar till att förbättra resurshanteringen inom bygg- och rivningsbranschen. De är ett verktyg för att uppfylla kraven i miljöbalkens allmänna hänsynsregler och avfallshierarkin. Riktlinjerna innehåller bland annat uppgifter om att:

- Större aktörer i ett byggprojekt bör delta i arbetet med att minska avfallets mängd och farlighet.
- Avfallet ska hanteras och sorteras enligt de bilagor som finns till riktlinjerna. Om avfallet sorteras i färre fraktioner än enligt basnivån ska detta särskilt motiveras.
- Avfallsfraktioner för deponering eller för eftersortering ska minimeras.

https://publikationer.sverigesbyggindustrier.se/Userfiles/Info/860/Resurs-och_avfallshantering_vid_byggande_och_rivning.pdf

6. UPPLYSNING OM FÖRORENINGAR

Om exploatören/entreprenören påträffar misstänkt förorening ska upplysning ske till tillsynsmyndigheten.

7. ARBETSMILJÖ VID ARBETEN MED FÖRORENINGAR

Med hänsyn att arbeten utförs i ett förorenat område så ska särskild uppmärksamhet hållas på avvikande lukt eller synliga föroreningar i mark och grundvatten. Vid misstanke om förorening utöver vad som redovisats på klassningskartor för



BILAGA 16

schaktbotten kontaktas Exploateringsenheten samt tillsynsmyndigheten på kommunen för eventuellt ytterligare behov av kontroller eller åtgärder.

För att inte utsätta och exponera personal för föroreningar ska händer och ansikte tvättas före måltid samt att ombyte till rena kläder sker i samband med att arbetsområdet lämnas för dagen. Smutsiga skor och kläder lämnas utanför kontor och personalbodas där måltider intas. Rökning och snusning samt förtäring ökar risken för exponering och ska undvikas helt inom förorenade ytor.

8. BYGGARBETSMILJÖ OCH GEMENSAMT ARBETSSTÄLLE

Exploatören ska tillhandahålla Exploateringsenheten en uppdaterad larmlista. Exploatören ska delta på av kommunen påkallade samrådsmöten avseende arbetsmiljö vid genomförandet. Respektive part svarar för sina kostnader.

I de fall arbete kommer att ske på gemensamt arbetsställe ska projektledarna komma överens om hur arbetsmiljöarbetet ska samordnas. (Gemensamt arbetsställe - ett arbetsställe där två eller flera arbetsgivare samtidigt är verksamma).

I nedan angivna exemplen för gemensamt arbetsställe kan entreprenören (E1/E2) utgöras av exploatör-exploatör eller exploatör-kommunal entreprenör.



Område där två entreprenörers arbeten påverkar varandra:

Projektledarna för E1 och E2 ansvarar för att samråda med varandra. Samrådet ska tydliggöra vem som ska vara BAS-U för det gemensamma arbetsstället. Utsedd BAS-U: arbetsmiljöplan gäller för det gemensamma arbetsstället. Överenskommelsen ska dokumenteras i respektive entreprenörs arbetsmiljöplan.



I det fall området för två entreprenörers arbeten endast berör varandra:

E1 och E2 ansvarar för att samråda med varandra. Samrådet ska tydliggöra hur arbetsmiljöarbetet ska samordnas mellan BAS-U. Överenskommelsen ska dokumenteras i respektive entreprenörs arbetsmiljöplan.

9. ARBETEN INOM OCH UTANFÖR DETALJPLAN

9.1 Husbyggnation

Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter kan bli nödvändiga. Den egna produktionen ska planeras så att sådana intrång på grannfastigheter minimeras och intrång ska ske efter överenskommelse. För fasadarbeten i fastighetsgräns kan det bli nödvändigt att ställningar och bygghissar behöver placeras utanför den egna fastigheten. Tillstånd för sådan uppställning ska inhämtas.



BILAGA 16

9.2 Byggbelysning

Byggbelysning ska anordnas så att de ej stör boenden i angränsande bostadsbebyggelse.

9.4 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter på fasader och andra ytor inom Exploateringsområdet och Exploatörens arbetsområde inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

Kommenterad [SNA1]: Arbetsdagar, röda dagar och helger undantas.

10 TILLGÄNGLIGHET

Inom detaljplanerna finns markområden avsedda för olika ändamål med tillgänglighet i nedanstående rubriker.

10.1 Allmänna gator

Allmänna gator byggs ut etappvis med varierande färdigställandegrad i enlighet med omfattnings- och utförandebeskrivning. Alla belagda ytor är reserverade för allmän trafik och byggtrafik, med för allmänna vägnätet tillåtna axel- och fordonslast.

10.2 Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar på allmän platsmark är inte avsedda för byggtrafik.

10.3 Parkmark

Parkområden på allmän platsmark är inte tillåtet att nyttja som upplag, uppställning mm.

10.4 Parkering

Under byggtiden finns inga allmänna ytor inom området som är avsedda för parkering av byggfordon, inkluderande även byggpersonalens egna fordon. All parkering utanför området måste ske i enlighet med gällande parkeringsregler.

10.5 Inflyttning

Inflyttning sker successivt i området och i samråd med entreprenörer och Exploateringsenheten. Senast 6 månader efter erhållet bygglov måste exploatören meddela inflyttningsdatum för olika etapper inom kvarteret. Exploatören/Entreprenören är skyldig att samordna sina arbeten för att på så sätt optimera en successiv inflyttning och skalskydd för att skydda tredje man.

11. Tillstånd och myndighetskontakter/anmälningar

Exploatören/Entreprenören ska försäkra sig om att vederbörliga anmälningar är inlämnade i rätt tid samt att erforderliga tillstånd är gällande och att dispenser/beslut enligt anmälan är medgivna innan aktuella arbeten påbörjas.

Exploatören/Entreprenören ombesörjer och ansvarar för tillstånd som krävs för entreprenadens genomförande, exempelvis bygglov för uppställning av bodar, anmälan av kross, efterbehandling av förorenad mark, schakt och öppningstillstånd, polistillstånd enligt lokala ordningsföreskrifter etc.



BILAGA 16

Vid sprängning ansöker exploatören/entreprenören om eventuella tillstånd enligt ordningslagen och lokala ordningsföreskrifter.

12. Kemiska produkter, varor och material

12.1 Innehåll av farliga ämnen

Exploatören/Entreprenören ska säkerställa att alla kemiska produkter som används i entreprenaden respektive alla inbyggda material och varor är fria från ämnen som är klassificerade som skadliga för människors hälsa och/eller miljön.

I de fall det inte är möjligt att välja kemiska produkter, material och varor som är fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen ska produktvalsprincipen tillämpas för att hitta det miljömässigt bästa alternativet. Sådana kemiska produkter, material och varor får endast användas efter exploateringsenhetens godkännande.

Material och varor för vilka det saknas tillgänglig information om ingående ämnen får endast användas efter exploateringsenhetens godkännande.

12.2 Dokumentation av kemiska produkter, varor och material

Exploatören/Entreprenören ska hålla en förteckning över de kemiska produkter som används och de material och varor som byggs in. Förteckningen ska lämnas till beställaren på begäran och ska ingå i projektets slutdokumentation.

Exploatören/Entreprenören ska på begäran kunna redovisa byggvarudeklarationer för använda varor och material samt säkerhetsdatablad för använda kemikalier samt upprättade avvikelserapporter.

Användning av kemiska injekterings- /tätningemedel ska beskrivas i entreprenörens miljöplan.

12.3 Förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, mm

Exploatören/Entreprenören ska hålla en aktuell förteckning över samtliga produkter på arbetsplatsen som är märkta med faropiktogram. Förteckningen ska innehålla produktamn, leverantör, förvaringsställe och faropiktogram. Förteckningen ska uppvisas på förfrågan. Exploatören/Entreprenören ska lämna säkerhetsdatablad för dessa produkter på anvisat ställe för lätt åtkomlighet vid incidenter och arbetsmiljöolycka.

Skyddsåtgärder ska vidtas så att mark och vatten inte förorenas vid förvaring och hantering av kemiska produkter, drivmedel, olja, farligt avfall eller dylikt. Cisterner ska vara dubbelmantlade och skyddade från påkörning. Kemiska produkter och farligt avfall ska förvaras så att obehöriga inte kommer åt dem.

Service- och tankningsställen för arbetsmaskiner och arbetsfordon ska säkras med avseende på spill till mark.

Beredskap för att ta hand om spill och olyckshändelser ska finnas på arbetsstället samt i fordon och arbetsmaskiner.

