



**Stockholms  
stad**

**Exploateringskontoret**  
Söderstaden  
Slakthusområdet

**Dokumentnamn** PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och  
entreprenörer

**Handläggare** Anna Pramsten

**Upprättat datum** 2020-09-23

## **PM Produktionsförutsättningar för byggherrar och entreprenörer**

2020-09-23

<b>Revision</b>	<b>Revisions datum</b>	<b>Ändring avser</b>	<b>Ändrad av</b>	<b>Godkänd/fastställd av</b>



## Förkortningar och förklaringar

Exploateringskontoret	Exploateringskontorets projektorganisation för projekt Slakthusområdet i Stockholm
Trafikkontoret	Trafikkontoret i Stockholms stad
Byggherre	Byggherre (Bolag) som träffat överenskommelse eller annat avtal om exploatering inom projekt Slakthusområdet
Projektområde	Slakthusområdet eller den deletapp av Slakthusområdet som berörs av exploateringen
Projektytor	Allmän platsmark och kvartersmark som Exploateringskontoret förfogar över
Fastighet	Yta som fastighetsbildats och övergått till byggherre
Arbetsområdet	Området som under entreprenadtiden står till entreprenörens disposition för entreprenadens utförande, dvs fastighet och projektytor arrenderade från exploateringskontoret
Aktörer	Byggherrar, entreprenörer, leverantörer, besökare samt verksamhetsutövare inom Slakthusområdet

## Innehåll

<b>FÖRKORTNINGAR OCH FÖRKLARINGAR .....</b>	<b>2</b>
<b>1 BAKGRUND OCH BEHOV .....</b>	<b>4</b>
<b>2 STATUS OCH SYFTE .....</b>	<b>4</b>
<b>3 SAMORDNING AV BYGG- OCH ANLÄGGNINGSARBETEN .....</b>	<b>4</b>
3.1 BYGGLOGISTIK .....	5
3.2 BYGGARBETSMILJÖSAMORDNING .....	6
<b>4 ANLÄGGNINGS- OCH BYGGNADSARBETEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 EXPLOATERINGSKONTORETS GATUBYGGNATION .....	6
4.2 BYGGHERRENS ARBETEN I GATA UTANFÖR FASTIGHETSGRÄNS .....	6
4.3 EXPLOATERINGKONTORETS FINPLANERING .....	6
4.4 ARBETEN PÅ KVARTERSMARK .....	7
<i>Grundkonstruktioner .....</i>	<i>7</i>
<i>Husbyggnation .....</i>	<i>8</i>
<i>Finplanering på fastighetsmark .....</i>	<i>8</i>
<b>5 PROJEKTYTOR OCH ARBETSOMRÅDEN .....</b>	<b>8</b>
5.1 ARBETSOMRÅDEN .....	8
<b>6 TRANSPORTVÄGAR FÖR BYGGTRAFIK .....</b>	<b>9</b>
6.1 TRAFIKBELASTNINGAR, FORDON OCH ARBETSMASKINER .....	9
6.2 ALLMÄNNA GATOR .....	10
6.3 PARKERING .....	10
6.4 APD OCH TRAFIKANORDNINGSPLANER .....	10
<b>7 KONTAKTUPPGIFTER .....</b>	<b>11</b>



## 1 Bakgrund och behov

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till en blandstad för mat, kultur, evenemang, boende och arbete. Stockholms stad planerar för cirka 4 000 nya bostäder, förskolor, skolor, idrottshall och cirka 9 000 arbetsplatser, verksamheter och handel. I området pågår även en utbyggnad av tunnelbanans blå linje med två nya uppgångar.

Utbyggnaden sker i en takt som kräver förståelse, inlevelseförmåga och vilja för att skapa bra förutsättningar för alla aktörer.

Under en stor del av utbyggnaden kommer många olika entreprenader att pågå parallellt. Samtidigt ska boende som flyttar in och ha en god boendemiljö och befintliga och nya verksamheter ska kunna fungera.

## 2 Status och syfte

Exploateringskontoret utvecklar Slakthusområdet.

Detta dokument ska beskriva förutsättningar och krav som ställs på alla parter för att kunna uppnå ett positivt samspel under den tid som utbyggnaden pågår.

Detta dokument utgör en del av kontraktshandling för överenskommelsen om exploatering.

Det förutsätts att alla aktörer, som utför uppdrag i området, för dessa riktlinjer och krav vidare i sina leverantörs- och entreprenadhandlingar.

Alla entreprenörer ska få samma möjlighet att bedöma de arbetsinsatser som krävs för att uppnå ett säkert, effektivt och hållbart byggande.

## 3 Samordning av bygg- och anläggningsarbeten

Vid byggnation inom Slakthusområdets detaljplaner ska samordning ske mellan Exploateringskontorets projektorganisation, byggherrar, entreprenörer och befintliga verksamheter. Samordningsmöten kommer att ske i form av byggherremöten, platschefsmöten, logistikmöten, BAS-U forum, m fl.



Inom detaljplanen utanför fastighetsgräns ansvarar Exploateringskontoret för marken. Ingen etablering eller uppställning av material eller fordon är tillåtna utan tillstånd.

Byggverksamheten kommer under flera år att vara intensiv i området. Transporter måste samordnas med övriga aktörer. Befintlig verksamhet ska kunna fortgå under hela utbyggnaden.

Exploateringskontoret kommer att ta fram en samordnad huvudtidplan för exploateringen där det bland annat ska framgå när Bolagen och övriga byggherrar inom Planområdet ska tillträda, hur stadens gatu och ledningsarbeten kommer att drivas, när inflyttningar sker osv.

En övergripande APD-plan för området kommer att tas fram av Exploateringskontoret och hållas uppdaterad under byggtiden.

### 3.1 Bygglogistik

En bygglogistikfunktion kommer att inrättas för att hantera transporter och leveranser i Slakthusområdet.

Logistiklösning för Slakthusområdet omfattar följande funktioner:

- Leveransstyrning med Webbaserat bokningssystem.
- Logistikyta med driftpersonal
- Vakthållning/bevakning
- Byggavfallshantering
- Trafikstyrning för området omfattande
  - o gemensamma arbetsvägar inom Slakthusområdets projektytor,
  - o lossningsplatser på fastighet eller arrenderad mark.
  - o gemensamma infarter till arbetsvägar och lossningsplatser, inklusive skalskydd, grind, och skyltning med anvisning till respektive byggherre etablering.
  - o drift av gemensamma ytor; vinterväghållning, sopning, dammbekämpning
  - o övergripande TA

Kravbeskrivningar avseende Logistiklösning beskrivs i separat handling.



## 3.2 Byggarbetsmiljösamordning

Varje aktör ansvarar för arbetsmiljö på sitt egna arbetsområde i vilket det ingår att hantera risker med avseende på 3:e man i anslutning till arbetsplatsen.

BAS-U forum kommer hållas ca var 14:e dag då arbeten pågår, oftare vid behov. Exploateringskontoret är sammankallande. Se vidare i "Övergripande arbetsmiljöplan för Slakthusområdet".

En krananmälan ska alltid göras vid etablering eller avetablering av torn eller mobilkran. Anmälan ska ske skriftligen via Slakthusområdets krananmälningsblankett.

Arbeten utanför ordinarie arbetstid, 07:00-17:00 på vardagar samt vid helgarbeten ska anmälas till Exploateringskontoret för samordning med Logistikfunktionen och övriga byggherrar.

Kravbeskrivningar avseende Byggarbetsmiljö (övergripande arbetsmiljöplan) beskrivs i separata handlingar.

## 4 Anläggnings- och byggnadsarbeten

### 4.1 Exploateringskontorets gatubyggnation

Exploateringskontoret utför gatubyggnation, inklusive ledningsarbeten på allmän platsmark. Gatubyggnation sker i olika etapper. I ett första skede byggs arbetsgator upp till underkant slitlager med slänt in mot på fastighet. Ledningar kommer att förläggas i gatan, vilket byggherrarna måste ta hänsyn till i sin planering av entreprenader.

### 4.2 Byggherrens arbeten i gata utanför fastighetsgräns

Innan arbeten påbörjas som påverkar gata eller annan anläggning som ägs av Exploateringskontoret, ska detta anmälas till Exploateringskontoret. Återställning eller andra åtgärder som erfordras ska följa exploateringskontorets riktlinjer avseende material- och utförandekrav enligt stadens handlingar.

### 4.3 Exploateringskontorets finplanering

Finplaneringsarbeten av gator, gångbanor och parker/torg sker i en eller flera etapper beroende på utbyggnadstakt. Minsta längden på



en etapp är en kvarterslängd. För att uppnå en bra yttre miljö till inflyttning ska arbeten med finplaneringen samordnas mellan byggherrar och Exploateringskontoret.

Byggherren ansvarar för att i god tid lämna besked om inflyttning, samordna och arbeta in Exploateringskontorets och intilliggande byggherrars tider/skeden i sin produktionsplanering. Byggherrens planering ska vara förankrad hos Exploateringskontoret.

Exploateringskontoret behöver i regel 6 månader för att färdigställa finplanering runt ett kvarter. Det förutsätter att Exploateringskontorets entreprenörer får fri tillgång till ytan och arbeta ostört samt under säsong.

#### 4.4 Arbeten på kvartersmark

Byggnation av hus sker normalt fram till 0,5 m från fastighetsgräns i Slakthusområdet. Fastigheten gränsar normalt till allmän platsmark där arbeten för t.ex. gator tar vid.

Det går inte för någon part att förutsätta att man har tillgång till större ytor än den egna fastigheten eller det egna avtalade arbetsområdet. Varje aktör måste däremot samordna sig med, angränsande aktörers arbeten. Aktör måste räkna med att avstå från arrenderat arbetsområde som inte används för den egna rullande produktionen.

Arbeten som riskerar att påverka omgivningen eller grundvattenförhållanden såsom sprängning, pålning, spontning och schakt, måste planeras och utföras med hänsyn till rådande omständigheter. Hänsyn ska tas till befintliga konstruktioner och ledningar i mark samt pågående mark- och byggnadsarbeten på grannfastigheter, exempelvis planerade betonggjutningar.

#### Grundkonstruktioner

Grundkonstruktioner, inklusive pålar, ska i sin helhet ligga inom fastighetsgränserna om inte annat avtalats (gäller även ledningar som t ex dräneringsledningar, mark och/eller källarväggsisolering).

Schakt eller spont får inte placeras utanför den egna fastigheten utan överenskommelse.

Återfyllning mot grundkonstruktion som gränsar mot allmän platsmark ska utföras omgående efter färdigställande av grundkonstruktionen. Exploateringskontorets entreprenörer ska beredas tid och utrymme för ledningsförläggning innan montering av ställning påbörjas. Återfyllning ska följa exploateringskontorets

riktlinjer avseende material- och utförandekrav som anges i stadens handlingar.

### Husbyggnation

Den egna produktionen ska planeras så att intrång på grannfastigheter minimeras. Lyft och transporter av stom- och formelement över grannfastigheter ska samordnas med angränsande verksamheter.

För fasadarbeten i fastighetsgräns gäller att inga ställningar, bygghissar eller tillfälliga materialupplag får placeras utanför den egna fastigheten utan skriftlig överenskommelse.

### Finplanering på fastighetsmark

Anläggande av planteringsytor och smågatsten i fris på fastighetsmark ska samordnas med stadens fris på gatumark. Se Sektion, fris med ansvarsgräns.

## 5 Projektytor och arbetsområden

Alla ytor inom Slakthusområdet som ännu inte fastighetsbildats och tagits över av annan byggherre tillhör Exploateringskontoret.

### 5.1 Arbetsområden

Exploateringskontoret, byggherren och entreprenören ska syna av ytorna innan tillträde.

Utöver den egna fastigheten eller avtalat arbetsområde, då det gäller Exploateringskontorets entreprenörer, får ytterligare ytor endast användas med särskilt tillstånd från Exploateringskontoret. Det är varje aktörs ansvar att hålla sig inom anvisat arbetsområde.

Avtal ska tecknas för arbetsområde utanför fastighetsgräns innan etablering sker.

Innan nyttjande av enskild tilldelad yta ska aktör skriftligen överta BAS-U ansvaret för ytan.

Lastnings- och lossningsplatser ska skapas inom respektive arbetsområde. Lägen för dessa planeras tillsammans med Slakthusområdet logistikfunktionen och angränsande byggnation. Tillfälliga aktiviteter så som lastning och lossning utanför arbetsområdet, kräver tillstånd från Exploateringskontoret.



Aktörer ansvarar för drift, underhåll och vinterväghållning av sina arbetsområden.

Ytor ska återlämnas i avstädat skick och återlämningen ska föregås av en gemensam syn på platsen. Innan överlämnande ska samtliga tillfälliga installationer demonteras.

Aktörer kan komma att behöva anpassa sitt arbetsområde efter förändringar som sker på den allmänna platsmarken under entreprenadtiden. Detta kan inträffa vid t ex ledningsarbeten eller trafikomläggningar. Dessa arbeten kan vara både planerade och i vissa fall akuta. Vid väsentliga ändringar kommer samråd att ske med den aktör eller aktörer som blir påverkade. Alla aktörer måste acceptera beslut om ändringar av arbetsområdet inom den allmänna platsmarken som fattas av Exploateringskontoret. Någon ersättning till aktörer utgår ej.

Aktörers arbetsområde ska avgränsas med ett stabilt minst två meter högt stängsel/plank och ska tydligt markeras som arbetsområde med tillträde förbjudet för obehöriga. Det är varje aktörs ansvar att grindar hålls låsta och att stängsel/plank är helt, rent och ordentligt förankrat.

Stängsels utformning ska ske i samråd med Exploateringskontoret. Se Riktlinje skyltning Slakthusområdet. Stängsel får ej etableras eller demonteras utan Exploateringskontorets godkännande.

## **6 Transportvägar för byggtrafik**

### **6.1 Trafikbelastningar, fordon och arbetsmaskiner**

Belastningsrestriktioner enligt TRV och Stockholms stad gäller på allmänna vägar fram till projektområdet.

Inom projektområdet gäller trafikföreläggning enligt projektets övergripande karta som uppdateras kontinuerligt.

Belastningsrestriktioner på Slakthusområdets arbetsgator är BK2. Gatorna kommer vara dimensionerade för 12m fordon.

Anstånd för fordon över 12 m sökes separat. Omlastning till 12 m fordon ska vid behov göras på logistikytan.

Färdigställda allmänna gator kommer vara dimensionerade för en normal trafiklast BK2 och 12m fordon.



För gator och konstruktioner som ej är färdigställda ska aktören själv beräkna tillåten last och ansvara för att denna last ej överskrids och att underliggande ledningar eller andra konstruktioner skadas. Exploateringskontoret ska granska lastberäkningarna innan ytan belastas.

Samtliga fordon och maskiner som används inom projektet ska följa Stockholms stads ”Gemensamma miljökrav för entreprenader 2018”.

## 6.2 Allmänna gator

Allmänna gator byggs ut etappvis med varierande färdigställandegrad.

Vissa gator iordningsställs uteslutande för inflyttade fastigheter, medan andra gator är avsedda att också hantera byggtrafik. Aktör ska nyttja gator aviserade för byggtrafik.

Uppställning eller lossning får ej ske på allmän gata.

Det är varje aktörs ansvar att tillse att anlitade resurser följer projektområdets regler.

## 6.3 Parkering

Inom projektområdet finns inga ytor avsedda för parkering av byggfordon eller byggpersonalens egna fordon. All parkering måste ske utanför projektområdet och följa gällande parkeringsregler.

Endast transporter bokade via logistiksystemet får nyttja anvisade avlastningsytor.

Det är varje aktörs ansvar att ytorna hålls fria från bilar.

## 6.4 APD och trafikanordningsplaner

Innan etablering ska en APD-plan för det egna arbetsområdet upprättas, som även beskriver åtkomstbehov från arbetsgata eller allmän gata.

Inför åtgärd på allmän platsmark som påverkar framkomligheten för fordons- eller gångtrafik ska en TA-plan, utformad enligt Teknisk handbok, inlämnas för godkännande. Inga åtgärder får vidtas innan TA-planen blivit godkänd och samordnats med staden.



## **7 Kontaktuppgifter**

Exploateringskontorets byggprojektledare samt logistiksamordnare är kontaktyta för alla aktörer.

Kontakter från byggherrars aktörer till staden ska normalt ske via byggherrens representant.

Kontaktlista med e-postadresser och telefonnummer upprättas separat i projekt och entreprenader.