

Arnahammar Fastighets AB  
Anders Silfverhjelms  
c/o Glommen & Lindberg AB, Box  
5133  
102 43 STOCKHOLM

**Fastighet:** Vildmannen 11  
**Adress:** Lästmakargatan 3  
**Stadsdel:** Norrmalm  
**Ärendet:** Tillbyggnad av kontorsbyggnad

## Protokoll från tekniskt samråd

Samråd per skype, datum: 2021-02-15

### Närvarande

Namn	Funktion/Företag
Anders Silfverhjelms	Byggherre/ Arnahammar fastighets AB
Anders Karlsson	Kontrollansvarig
Josefin Ek	Byggnadsinspektör/SBK

## 1 Arbetets planering och organisation

### Byggherren presenterar projektet

#### Ärendet avser:

Tillbyggnad av kontorsbyggnad. Takpåbyggnad i tre våningar och nuvarande vindsvåning byggs om i sin helhet samt utbyggnad mot innergård. Yttre ändringar: nya fönster innergård, nytt entréparti samt källarfönster mot gata. Berörd BTA ca 3000 kvm.

I befintlig byggnad utförs vissa konstruktiva ändringar med bjälklag som höjs något.

#### Produktionstidplan:

Beräknad byggstart sker omgående efter startbesked och beräknat färdigställande sker under september 2022.

#### Etappindelning:

Ej aktuellt.

**Allmänna förutsättningar för kontroll av projektet**

BBR 28 och EKS 11 gäller för projektet.

**Genomgång av givet bygglov, detaljplanebestämmelser**

Bygglov är beviljat 2020-11-12.

Ändringar i förhållande till givet lov ska prövas och godkännas av stadsbyggnadskontoret före utförande.

Vid ändringar av tekniska förutsättningar ska stadsbyggnadskontoret underrättas för ny /bedömning /prövning.

**2 Byggherrens förslag till kontrollplan**

Förslag till kontrollplan har inlämnats till stadsbyggnadskontoret.

Kontrollen utförs genom byggherrens dokumenterade egenkontroll samt sakkunnigkontroll (SAK, OVK, KUL, CEX, TIL). Personer som är ansvariga för kontrollen ska vara namngivna i dokumentationen.

Förbud mot förvanskning och krav på varsamhet:

Antikvarisk förundersökning med konsekvensbeskrivning har inlämnats

Fastigheten är klassificerad i kategori grön enligt stadsmuseets byggnadsklassificering.

Detaljplanen innehåller även skyddsbestämmelser som gäller för projektet:

q1 Byggnadens fasader mot gatan ska bevaras och vårdas. Värdefulla interiörer får ej förvanskas. Byggnaden får ej rivas.

Byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Ändringen ska utföras så att byggnaden inte förvanskas.

Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens

tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Antikvarie ska vara med under fortsatt projektering /produktion och en kontrollplan för att följa upp antikvariska värden under genomförandet har lämnats in. Denna ska ingå som en del av byggherrens kontrollplan.

Antikvariskt utlåtande med verifierade egenkontroller och dokumentation över utförandet ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

### **3 Genomgång av tekniska egenskapskrav enligt PBL**

#### **Bärförmåga, stadga och beständighet**

##### Grund och stomkonstruktion:

Geotekniskt PM har inlämnats med undersökningar på djup till befintligt berg.

Byggnaden kommer att grundförstärkas med stålrörspålar. Separat ärende finns för grundförstärkningsåtgärder med startbesked, se dnr. 2020-14372. Djupet till berg varierar omkring 0-8 meter.

Stommens vertikala bärverk består av stålpelare. Nya bjälklag Plan 10-14 byggs med platsgjuten betong, renoverade bjälklag Plan 10-14 består av träbjälklag. Tillkommande bjälklag från Plan 15 byggs av träbjälklag.

Konstruktionsdokumentation (projektering) har inlämnats.

Konstruktionsdokumentation (relation) ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

Under produktionen kommer konstruktören utföra platsbesök för att följa upp utförandet. Utlåtande efter utförda platsbesök inlämnas vid ansökan om slutbesked.

Byggherren ansvarar för att kontroller enligt EKS utförs. Kontroller enligt EKS (dimensioneringskontroll, mottagningskontroll och utförandekontroll) ska kontrolleras i kontrollplanen.

**Säkerhet i händelse av brand**

Brandskyddsbeskrivning (inkl. brandskisser) har inlämnats.

Brandskyddet har projekterats med förenklad dimensionering med undantag för avstånd till utrymningsväg i en lokal. Denna avvikelse verifieras analytiskt.

Ansvariga för att kraven i brandskyddsbeskrivningen inarbetas i projekteringshandlingarna är berörda projektörer.

Brandskydd under byggtiden måste beaktas såsom tillgången till och avskiljningen av utrymningsvägar samt behovet av tillfälliga brandcellsskiljande konstruktioner.

Intyg från brandingenjör över utförandet av brandskyddet ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

Besiktningssintyg från leveransbesiktning automatiskt brandlarm, utrymningslarm ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

Slutlig brandskyddsdokumentation ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

**Ventilation och brand:**

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller utformas enligt förenklad dimensionering i form av separata luftbehandlingssystem för varje brandcell /brand-/brandgasspjäll.

**Skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö****Ventilation:**

Ventilationsritningar har inlämnats.

Nytt ventilationssystem typ FTX installeras.

OVK-protokoll och luftflödesmätning ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut o slutbesked.

**Rumshöjd:**

Rumshöjden uppfyller kraven för påbyggnaden.

I befintliga kontorslokaler påverkas bjälklag men rumshöjden kommer inte bli lägre än tidigare.

#### Dagsljus:

Dagsljusberäkning har inlämnats. Dagens krav på dagsljus uppnås inte för samtliga rum. I huvudsak finns de rum som inte uppnår kraven på lägre plan i befintliga delar av byggnaden.

Förbättringar av förhållanden för dagsljus kommer att vidtas. Framförallt genom större fönster mot gård. Byggnaden är skyddad genom detaljplanen när det gäller inredning och fasad mot gatan varför möjligheter till förändringar är begränsade.

Den byggda miljön runt kontoret begränsar även möjligheterna att uppnå dagens krav i projektet.

Avvikelsen bedöms vara möjlig att godta utifrån projektets förutsättningar.

#### VA:

VA-ritningar har inlämnats.

#### Fukt:

Fuktsäkerhetsplan med relevanta kontrollpunkter på hantering, utförande och kontroller har inlämnats. Byggherrens kontrollplan uppdateras med kontroller som utgår ifrån fuktsäkerhetsplanen.

Fuktmätningar utförs enligt fuktsäkerhetsplanen.

Krav kommer enligt fuktsäkerhetsplanen att ställas på att underentreprenörer följer gällande branschregler för arbeten i våtutrymmen; Byggkeramikrådets branschregler för våtrum (BKR), Golvbranschens våtrumskontroll (GVK) samt branschregler i enlighet med säker vatteninstallation.

### **Säkerhet vid användning**

#### Allmänt:

Byggnader och tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska utformas så att risken för olycksfall begränsas.

Barnsäkerheten bör särskilt beaktas i utrymmen där barn kan förväntas uppehålla sig utan vuxen tillsyn.

#### Skydd mot fall:

Balkongdörrar eller öppningsbara fönster över markplanet ska förses med säkerhetsbeslag, spärranordning för att förhindra att barn faller ut.

Trappor, ramper och balkonger ska utformas så att personer kan förflytta sig säkert.

Byggnader ska förses med fasta tillträdesanordningar till tak, fast säkerhetsutrustning för förflyttning på tak och skyddsanordningar i den omfattning som behövs.

#### Skydd mot sammanstötning och klämning:

Oskyddade glasytor som personer kan komma i kontakt med ska utformas så att risken för personskador begränsas.

Hissar ska utformas så att risken för personskador begränsas. Anläggningen ska funktions besiktas innan den tas i bruk. Mindre plattformshissar kommer även att kompletteras i anslutning till entré.

Protokoll från installationskontroll över samtliga hissar ska lämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

#### **Skydd mot buller**

Akustiskt PM och lösningsförslag har lämnats.

Ljudmätning ska utföras enligt svensk standard. Mätningen ska omfatta följande akustiska parametrar: luftljudsisolering, stegljudsnivå, efterklangtid, ljudnivå från installationer.

Protokoll med utlåtande ska lämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

#### **Energihushållning och värmeisolering**

Energibalansberäkning har lämnats. Dagens krav vid beräkning av primärenergital uppnås inte.

De tillkommande delarna av byggnaden ska enl. beräkningen klara dagens krav på U-medelvärde.

#### **Lämplighet för avsett ändamål**

Byggnaden är projekterad så att kontoren uppfyller kraven på lämplighet för avsett ändamål.

**Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga**

Projekteringsutlåtande avseende tillgänglighet har inlämnats till stadsbyggnadskontoret inför beslut om startbesked.

Ansvarig för kontroll av utförandet med hänsyn till tillgänglighet är certifierad sakkunnig

Certifierad sakkunnig bör vara delaktig i produktionen.

Besiktningens utlåtande ska inlämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked.

**Hushållning med vatten och avfall**Avfall:

I eller i anslutning till byggnaden ska det finnas utrymmen för hantering av avfall. Hushållsavfall bör kunna lämnas så nära bostaden som möjligt. Avståndet till avfallsutrymme bör inte överstiga 50 m.

**Bredbandsanslutning**

En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation.

**4 Förekomst av ev farligt avfall och annat avfall**

Byggavfall hanteras enligt gällande regelverk. Avfallsförordningen ska följas vid omhändertagandet av avfall.

Miljöinvestering har inlämnats och farligt avfall har påträffats.

Omhändertagandet ska dokumenteras och redovisas i samband med slutanmälan.

**5 Behovet av byggnadsnämndens arbetsplatsbesök och andra tillsynsåtgärder**Arbetsplatsbesök:

Behovet av arbetsplatsbesök har diskuterats och överenskommit. Arbetsplatsbesök utförs då nya bärande konstruktioner och tak finns på plats. Kontrollansvarig anmäler minst tre veckor innan önskad tidpunkt för arbetsplatsbesöket.

Slutsamråd:

Kontrollansvarig anmäler minst tre veckor innan önskad tidpunkt för slutsamrådet.

**6 Behovet av ett färdigställandeskydd**

Färdigställandeskydd krävs endast då en näringsidkare har åtagit sig att för en konsuments räkning utföra arbeten som avser småhus.

**7 Behovet av utstakning**

Utsakning och lägeskontroll krävs för tillbyggnaden mot gården.

En behörig person krävs för uppdraget.

**8 Byggnadsnämndens behov av handlingar inför beslut om kontrollplan och startbesked**

Reviderad kontrollplan.

**9 Behovet av ytterligare sammanträden**

Inga ytterligare sammanträden krävs.

**10 Upplysningar, tillstånd från andra myndigheter, m.m.**

Uppställning av byggnadsställningar och dylikt på gatu- eller parkmark fordrar avtal med trafikkontoret och tillstånd från polismyndigheten i Stockholm.

En arbetsmiljöplan ska upprättas och finnas tillgänglig innan byggarbetsplatsen etableras (AFS 1999:3).

Förhandsanmälan av byggarbetsplats ska inlämnas till Arbetsmiljöverket för byggarbetsplatser där arbetet beräknas pågå under mer än 30 arbetsdagar och där fler än 20 personer vid något tillfälle sysselsätts samtidigt eller när det totala antalet persondagar beräknas överstiga 500.

För yrkesmässig transport av avfall krävs tillstånd från Länsstyrelsen.

För att få arbeta med asbest krävs tillstånd från Arbetsmiljöverket.

Byggherren har det yttersta ansvaret för att nödvändiga tillstånd finns från berörda myndigheter.



Byggherren ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL.

Närboende bör informeras om byggnadsarbetena.

Störande buller från byggarbetsplats till omgivningen ska begränsas enligt kraven i Naturvårdsverkets publikation NFS 2004:15.

## **11 Sammanfattning**

### **Avvikelser/Avsteg från byggföreskrift**

Avvikelse gällande dagsljus och energiberäkning kan godtas under förutsättning att projektet utförs enligt inlämnade utredningar eller med lösningar som innebär att värden för dagsljus eller primärtal förbättras.

### **Ändringar i förslag till kontrollplan**

Förslag till kontrollplan ska revideras enligt detta protokoll med avseende på kontrollpunkter för varsamhet och förvanskning samt kontrollpunkter med utgångspunkt i fuktsäkerhetsbeskrivning.

### **Handlingar som skall lämnas till stadsbyggnadskontoret inför beslut om slutbesked**

Signerad kontrollplan.

Utlåtande från kontrollansvarig som underlag för slutbesked.

Intyg att projektet överensstämmer med beviljat lov.

Intyg om att miljöfarligt avfall och annat avfall lämnats till godkänd mottagare samt kvitto från mottagare.

Utlåtande från platsbesök av konstruktör över utförandet av bärande konstruktioner.

Intyg från brandingenjör över utförandet av brandskyddet.

Leveransbesiktning automatiskt brandlarm, utrymningslarm OVK-protokoll och luftflödesmätning.

Besiktningsintyg över utförd kontroll av hissar.

Protokoll från ljudmätning (med utlåtande). Mätningen ska omfatta följande akustiska parametrar: luftljudsisolering, stegljudsnivå, efterklangstid, ljudnivå från installationer.

Antikvariskt utlåtande med verifierade egenkontroller och dokumentation över utförandet

Besiktningsutlåtande tillgänglighet.

**Relationshandlingar**

Slutlig brandskyddsdokumentation.

Konstruktionsdokumentation.

**12 Mötets avslutande**

Tekniskt samråd har hållits och protokoll upprättats i enlighet med 10 kap. 14- 21 §§ plan- och bygglagen, PBL.

Stockholm 2021-02-15

För Stockholms stadsbyggnadsnämnd

Josefin Ek

Byggnadsinspektör

*Protokoll skickas till byggherre och kontrollansvarig. Dessa ansvarar för att övriga berörda får del av protokollet.*