

ARBEJDSGANGEN I ET BYGGEMODNINGSPROJEKT.



**RANDERS KOMMUNE
VEJE & TRAFIK
OKTOBER 2012**



INDLEDNING.

Inden opstart og under udførelsen af byggemodningsprojekter er der en række forhold, der skal afklares og vurderes.

Det mål vi som kommune arbejder hen imod er, at kunne levere salgsklare grunde til interesserede købere, med et fornuftigt, velovervejet og rationelt projektforsløb.

Dette dokument skal bruges som en køreplan/tjekliste, som projektlederen bruger hver gang der gennemføres et byggemodningsprojekt.

Processen er i det følgende delt, op i tre faser :

- Forberedelse
- Anlægsperiode
- Afslutning

FORBEREDELSE.

Lokalplan

Inden projektet kan opstartes skal der være udarbejdet en lokalplan. En repræsentant fra Veje og Trafik, deltager i arbejdsgruppe for udarbejdelse af lokalplan. I Anlægshåndbogen for Veje og Trafik, findes der en tjekliste der skal anvendes til dette arbejde. Som udgangspunkt skal man vente med at gå i gang med gravemaskinerne, til lokalplanen er endelig vedtaget. Dels er det et skidt signal at sende til evt. naboer i forhold til den demokratiske proces, og dels kan der jo på baggrund af den politiske behandling ske ændringer i planen, som har indflydelse på arbejdet (som så evt skal gøres om). Efter planloven gælder der dog nogle midlertidige retsvirkninger, som gør det muligt at give tilladelse til at udnytte en ejendom på nogle bestemte vilkår, inden planen er endeligt vedtaget.

Anlægsbevilling

På Jordforsyningsbudgettet er der afsat et rådighedsbeløb til de enkelte sager. Inden arbejdet sættes i gang, skal dette rådighedsbeløb/overslag regnes efter for at sikre, at der er afsat penge nok til projektet. I Anlægshåndbogen for Trafik og Veje, forefindes der et regneark som kan anvendes til udregning af overslag. Overslaget skal indeholde alle udgifter, forbundet med udførelsen af projekt inklusiv udgifter til fremtidig færdiggørelse og kloakbidrag som skal betales til Randers Spildevand. Herefter udarbejdes der i et samarbejde mellem sagsbehandleren og sektionslederen en ansøgning om anlægsbevilling (husk at vedhæfte kortbilag), som først sendes i Miljø- og Teknikudvalget, derefter Økonomiudvalget og til sidst Randers Kommunes Byråd, som giver den endelige godkendelse. Efter dette er pengene frigivet, og projektet kan sættes i gang.

Konfliktsøgning

Der skal altid startes med en konfliktsøgning i CB-Kort. Hvis der er nogen forhold der skal tages hensyn til i det videre arbejde (for eksempel §3 områder, fortidsminder, jordforurening og kloakledninger), vil de dukke op her. Vejledning kan findes på følgende adresse http://kort.randers.dk/custom%20help/Randers_CBkort_help.htm under punktet "Hvad gælder for". Bemærk, at spildevandstillæg pt. ikke er opdateret i CB kort.

Spildevandsplan

Det skal undersøges om projektet kræver tilføjelser eller ændringer i spildevandsplanen. For yderligere oplysninger kontakt den ansvarlige for spildevandsplanlægning.¹

Kulturhistorisk Museum

Tidligst muligt i projektforløbet kontaktes Kulturhistorisk Museum for om muligt at få afklaret, om museet har formodning om, eller har kendskab til, at der har været forhistorisk aktivitet indenfor entrepriseområdet. I bekræftende fald bør de nødvendige arkæologiske forundersøgelser igangsættes hurtigst muligt, idet de kan være ret tidskrævende - og kan forrykke tidsplanen væsentligt. Forundersøgelsesrapporten kan helt eller delvist frigive entrepriseområdet til anlægsarbejder. Hvis forundersøgelser viser fund der kræver en egentlig udgravning, udarbejdes der et budget for dette og indarbejdes i byggemodningens budget. Det er derfor vigtigt at disse undersøgelser foretages tidligst muligt i processen.

Efter museumsloven skal udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres. Inden opstart udarbejder museet et overslag over de samlede udgifter. Efter godkendelse i Kulturarvsstyrelsen er dette overslag at betragte som et max. beløb. For yderligere oplysninger kontakt Kulturhistorisk museum.¹

¹ Se opdateret kontaktliste.

Geotekniske- og jordbundsundersøgelser

Inden projekteringen af vej og kloak, bør der foretages geotekniske borer i området for at fastlægge de underjordiske forhold. Ligeledes bør der gennemføres en Miljøteknisk undersøgelse af jordbunden, med henblik på at sikre en korrekt jordhåndtering i forbindelse med anlægsprojektet. Udfra den Miljøtekniske undersøgelse, skal der udarbejdes en jordhåndteringsplan som skal godkendes af Miljømyndigheden ved Randers Kommune.²

Udstykningsplan

Udstykningsplan for området skal være fastlagt, inden påbegyndelse af projektering af vej og kloak. Denne udarbejdes i samarbejde med landinspektør og skal indeholde oplysninger om hvilke arealer der skal anvendes til veje, kloak, bassiner, parceller osv.

Opsigelse af eventuelle forpagtningsaftaler med landmænd i området

Findes der aftaler med landmænd, om forpagtning af jorden i området skal disse opsiges. Dette gøres i samarbejde med Fast Ejendom, Sekretariatet Miljø og Teknik.

Indsamling af ledningsoplysninger for eksisterende ledninger

Der indhentes ledningsoplysninger gennem www.ler.dk for fastlæggelse af eksisterende ledninger (vand, el, telefon, antenne, fjernvarme, naturgas, NATO ledningen m. fl.).

Fastlæggelse af vej og kloak tracé

Placering af veje og kloak i området fastlægges, så der kan foretages ekspropriation af eventuelt yderligere arealer uden for entrepriseområdet, hvis det er nødvendigt. Skal der eksproprieres til kloakformål, kræver det, at der er hjemmel til det i den gældende spildevandsplan. For yderligere oplysninger kontakt den ansvarlige for spildevandsplanlægning.² Ligger der ledninger tværs over en byggegrund, skal der eventuelt foretages en tinglysning af dette areal.

Dimensionering af vejens opbygning, herunder vejafvanding

Dimensionering af vejenes opbygning foretages, med fastlæggelse af tværprofiler, længdeprofiler og vejafvanding. Se Anlægshåndbogen for Veje og Trafik omkring eksempler, standarder, drift mv.

Dimensionering af kloakledninger

Dimensionering af kloakledninger i området skal foretages, herunder skal der tages stilling til om der er behov for regnvandsbassiner og pumpestation i området. Denne opgave ligger hos Randers Spildevand A/S.²

Godkendelse af Politiet

Har en byggemodning indvirkning på de eksisterende trafikale forhold i området, eksempelvis renoveringer eller omforandringer af eksisterende kryds, etablering af rundkørsel, etablering af signalanlæg, etablering af nye kryds, etablering af heller på eksisterende veje og lignende skal projektet godkendes hos politiet. Hvis man er i tvivl om en godkendelse er nødvendig, er det bedste at kontakte politiet for at være på den sikre side.²

Ekspropriation

I nogle tilfælde kan det være nødvendigt, at skulle overtage arealer fra lodsejere i forbindelse med en byggemodning. Kan der indgås en frivillig aftale om, at overtage jorden er det at foretrække, da en ekspropriation mange gange er en langvarig og omfattende proces. I Anlægshåndbogen for Veje og Trafik, findes der detaljerede retningslinjer for udførelse af en ekspropriation.

² Se opdateret kontakliste.

Nogle af hovedpunkterne i en ekspropriation er følgende : udarbejdelse af tegningsmateriale, afholdelse af åstedsforretning, politisk godkendelse i udvalg og byråd, offentliggørelse af ekpropriations resultat, udbetaling af erstatning og diverse matrikulære arbejder. En ekspropriation kan som nævnt være en langvarig proces med en behandlingstid på ca. 3 måneder og **det vil** derfor være en god ide, at påbegynde arbejdet så tidligt i projektet som muligt. For yderligere oplysninger kontakt den ansvarlige for ekspropriation i Fast ejendom.³

Udarbejdelse af udbudsmateriale (Beskrivelse og tilbudsliste)

Der udarbejdes udbudsmateriale til entreprenører der måtte ønske at byde på projektet indeholdende beskrivelser, tilbudsliste, sociale klausuler, eventuelle bilag og tegningsmateriale. Der henvises til "Indkøbs- og udbudspolitik" for Randers Kommune for retningslinier og regler vedrørende valg af udbudsform mm.

Vejbelysning

Vej og Trafik har fastlagte retningslinjer for hvilken belysning der skal anvendes hvor. For yderligere oplysninger kontakt den ansvarlige for gadebelysning.³

Beplantning af grønne områder (vejtræer, græs)

Følgende skal tages med i beskrivelse : typen af vejtræer (art), hvilken jordtype der skal anvendes (evt. jordprøver), hvilken type af vanding, aflevering, den videre drift, græssåning. For yderligere oplysninger kontakt den ansvarlige for vejtræer mv.³

³ Se opdateret kontaktliste.

ANLÆGSPERIODE.

Afholdelse af licitation

Licitation afholdes digitalt via (www.Byggeweb.dk) eller på gammeldags facon ved personligt fremmøde. Herefter vælges der en entreprenør og kontraktforhandlinger med denne kan påbegyndes. Umiddelbart efter licitationen kontrolleres entreprenørens soliditet (gæld til det offentlige). Garantiens størrelse fastsættes i kontrakten - Husk der skal udarbejdes garantier, både til Randers Kommune og Randers Spildevand. Inden arbejdet påbegyndes, lægges der materiale op under punktet "Her arbejder vi" på Veje & Trafiks hjemmeside (<http://vejeogtrafik.randers.dk>). Her skal der stå informationer om projektet, tidsplan samt kontaktoplysninger på den projektsansvarlige.

Ledningsejermøde

Alle implicerede ledningsejere samt den valgte entreprenør indkaldes til et ledningsejermøde, hvor ledningers placering samt dimensioner diskuteres og eventuelle aftaler med entreprenøren vedr. gravearbejder kan indgås.

Kommunikation

Under hele projektet skal kommunikation indtænkes, så offentligheden altid er informeret. I denne fase skal udarbejdes en pressemeddelelse som udsendes til diverse medier såsom aviser og radio, der skal informeres på vores egen hjemmeside, skilte skal produceres og opsættes på arbejdsstedet og der skal eventuelt udarbejdes infofolder/sedler til omdeling i lokalområdet. Det er vigtigt, at være på forkant med information.

Afsætning af projektet i marken

Projektet afsættes i marken, typisk den fremtidige vejs centerlinie og eventuelt skelpunkter samt placering af kloakbrønde

Udførelse af projektet i marken

Projektet sættes i gang i marken, med løbende afholdelse af byggemøder og tilsyn efter behov.

AFSLUTNING.

Aflevering af projektet

Der afholdes en afleveringsforretning med entreprenør og en afleveringsprotokol indeholdende blandt andet en mangelliste og en beskrivelse af hvordan entreprenørens garanti nedskrives. Protokollen underskrives af begge parter. Det anbefales at nærlæse §28 og 29 i AB92, idet en fodfejl fra bygherreside kan give entreprenøren mulighed for at aflevere arbejdet uden bygherrens tilstedeværelse.

Udarbejdelse af salgsmateriale

Når alle arbejder er afsluttet skal der udarbejdes salgsmateriale. Hvis der er tale om en byggemodning af boligparceller skal der udarbejdes salgsmateriale i samarbejde med Fast Ejendom.⁴ Er der tale om en byggemodning af erhvervsparceller udarbejdes der ikke salgsmateriale af Vej- og Trafik afdelingen, men derimod af Erhverv og udvikling.⁴ Eksempel på salgsmateriale kan findes i Anlægshåndbogen for Veje og Trafik.

Aflevering af kortmateriale til GIS afdelingen

Efter afsluttet projekt skal der fremsendes en Autocad dwg fil til GIS kontoret med angivelse af vejmidter, kørebanekanter/kantsten og cykelstikanter. Alle andre lag i tegningen skal slettes

Færdiggørelsesarbejder

Der udføres færdiggørelsesarbejder (kantsten, slidlag, græssåning mv.) efter, at grundene er færdig bebygget eller det vurderes, at det er hensigtsmæssigt at udføre disse.

Overdragelse til egne folk

Det skal aftales hvem der gør hvad og hvornår med hensyn til slåning af græs på rabatter og fællesarealer, vanding af træer, renholdelse af arealer, beskæring af træer og buske, tømning af vejbrønde, snerydning mm. indtil arealerne endeligt overdrages til grundejerforening.

Grundejerforening

Når en byggemodning af boliggrunde, er færdig og inden grundene sættes til salg skal der oprettes en grundejerforening. Grundejerforeningen bliver oprettet med CVR nummer og skal følge nogle standardvedtægter som Randers Kommune udarbejder. I forbindelse med udmatrikuleringen af grunden, tinglyses en deklaration på alle parceller omhandlende retningslinier for drift og vedligehold af veje og fællesarealer mm. Sagsbehandleren på sagen skal, på kommunens vegne starte grundejerforeningen og vil indgå i den som et passivt medlem, indtil alle grundene er solgt. Randers Kommune betaler ikke bidrag for de ikke solgte grunde og har ikke nogen økonomiske forpligtelser i den forbindelse. Et færdiggørelsesprojekt skal, være klart så det kan indgå som en del af salgsmaterialet. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen fastlagt procedure, for grundejerforeninger i forbindelse med erhvervsbyggemodninger. Indtil dette er tilfældet, anbefales det at anvende fremgangsmåden for boligbyggemodninger.

1-års gennemgang

En gennemgang af kvaliteten af det udførte arbejde og en registrering af eventuelle skader kortlægges samt udbedring af eventuelle skader aftales med entreprenøren. Der udfyldes en protokol samt en eventuel mangelliste under gennemgangen med angivelse af hvornår mangler skal være udbedret. Yderligere nedskrives entreprenørens garanti jf. AB92. Det anbefales at være opmærksom på §37, 38 og 39 i AB92, idet en fodfejl fra bygherreside kan give entreprenøren mulighed for at afholde afleveringsforretning uden bygherrens tilstedeværelse.

⁴ Se opdateret kontaktliste.

5-års gennemgang

En gennemgang af kvaliteten af det udførte arbejde og en registrering af eventuelle skader kortlægges samt udbedring af eventuelle skader aftales med entreprenøren. Der udfyldes en protokol samt en eventuel mangelliste under gennemgangen med angivelse af hvornår mangler skal være udbedret. Hvis der ikke findes nogen fejl eller mangler frigives hele garantibeløbet til entreprenøren. Det anbefales at være opmærksom på §37, 38 og 39 i AB92, idet en fodfejl fra bygherreside kan give entreprenøren mulighed for at afholde afleveringsforretning uden bygherrens tilstedeværelse.

Arkivering

Efter sagen er afsluttet, arkiveres relevante dokumenter i Randers Kommunes ESDH-system SBSYS. Tegninger og lignende gemmes på kommunens interne drev og/eller der brændes en cd som arkiveres i sagsmappen.

KONTAKTLISTE.

Ansvarlig for spildevandsplanlægning :

pt. Christina Sass Møller (christina.sass.moller@randers.dk)

Ansvarlig for gadebelysning :

pt. Martin Højholdt (martin.hojholdt@randers.dk)

Ansvarlig for vejtræer mv. :

pt. Martin Tranholm Frøst (martin.tranholm.froest@randers.dk)

Ansvarlig for snerydning :

pt. Britt Appelon (britt.appelon@randers.dk)

Ansvarlig for ekspropriation :

pt. Henning Christensen (hc@randers.dk)

Miljømyndigheden ved Randers Kommune :

pt. Mick Rasmussen (mick.rasmussen@randers.dk)

Salgsmateriale boligparceller :

Fast Ejendom, pt. Lone Anette Topping (lat@randers.dk).

Salgsmateriale erhvervsparceller :

Erhverv og udvikling, pt. Alex Weinreich (alex.weinreich@randers.dk).

Randers Spildevand A/S :

(mail@randersspildevand.dk)

Kulturhistorisk museum :

(mail@museumoj.dk)

Østjyllands Politi :

(ojyl-vejteknik@politi.dk).