

Side 3

### **Kære boligejer**

I denne pjece finder du information om opgave- og ansvarsfordelingen mellem bygherren/entreprenøren og grundejerne i de berørte områder, og du kan læse lidt om, hvad der sker på byggepladserne. Vi fortæller om, hvorfor der kan forekomme støj og vibrationer i undergrunden i dit kvarter.

Formålet med pjecen er at oplyse og dermed skabe tryghed, når de store entreprenørmaskiner rykker ind i nærheden af et boligområde. Vi håber, du finder, hvad du søger, og ellers er du altid velkommen til at kontakte os.

Du kan finde mere information om de igangværende byggepladser på kommunens hjemmeside: [koege.dk/Her-graver-vi](http://koege.dk/Her-graver-vi) eller på [BygKøge.dk](http://BygKøge.dk)

Venlig hilsen

Køge Kommune

Side 4

## **Hvad gør bygherren?**

Bygherren er det selskab, der har det overordnede ansvar for, at bygge- eller anlægsarbejdet foregår efter den gældende lovgivning, og at det overholder byggetilladelsen.

Bygherren laver en kontrakt med den entreprenør, der skal udføre bygge- eller anlægsarbejdet.

Det er entreprenørens ansatte du kan se på byggepladsen. Hvis du vil vide mere om byggeriet, kan du kontakte byggelederen.

Du kan som regel finde byggelederens kontakinfo ved skiltning på pladsen eller via omdelte nabovarsler.

## **Derfor larmer, ryster og vibrerer det**

Måske har du undret dig over de dybe regelmæssige bump, der af og til lyder fra for eksempel Søndre Havn eller fra Banedanmarks projekter. Lydene stammer fra entreprenøren, der banker pæle eller spunsvægge i jorden.

### **Spunsvægge**

En spunsvæg er en væg af smalle jernplader, der bliver nedvibreret eller banket i jorden tæt ved siden af hinanden. Spunsvæggen holder på jord og vand under byggearbejder. Under byggerier og anlægsarbejder i havneområder er det ofte nødvendigt at sikre byggepladsen med spunsvægge.

### **Pæle af jernbeton**

For at sikre, at de nye bygninger står solidt og stabilt, skal underlaget have en god fundering. Det sker blandt andet ved at banke armerede jernbetonpæle dybt ned i jorden med en rammemaskine. Pælene skal ofte langt ned i jorden, for at nå jordlag, der er stabile nok, til at de kan bære de nye byggerier.

### **Tunge køretøjer**

Udover de meget markante bump fra etableringen af spunsvæggene, er der også andre typer støj fra byggepladserne. Tunge køretøjer kører frem og tilbage mange gange i løbet af dagen, og håndværkere på pladsen bruger forskellige typer støjende værktøj og maskiner.

Side 5

## Hvad gør du?

Vi er klar over, at du kan blive bekymret for dit hus, når undergrunden vibrerer under store bygge- og anlægsarbejder i dit nabolag.

Det er vigtigt at pointere, at der er omfattende og præcise krav til, hvordan bygherren og entreprenøren skal udføre arbejdet.

Her kan du se, hvad du selv skal gøre.

### Før byggeriet går i gang

Du modtager information med startdato for arbejdet, hvis du bor indenfor en radius af ca. 100 meter fra byggefeltet. [Nabovarslingszonen vil variere fra sag til sag.](#) Ofte fotoregistrerer bygherren ~~de~~ [din](#) [ejendom](#) [me](#), [som ligger tættest på byggeriet](#), hvilket du vil blive orienteret om særskilt fra bygherren, [hvis din ejendom er omfattet](#).

Vi anbefaler dig at gøre følgende:

Dokumentér husets tilstand med fotos. Tag billeder af husets yder- og indermure, også de mure og vægge som ikke har skader. Gå tæt på bestående skader.

Giv hurtigst muligt besked til entreprenøren, hvis din ejendom er dårligt funderet. [Det er dit ansvar, som husejer, at gøre entreprenøren opmærksom på, hvis der er særlige forhold at tage hensyn til ved din ejendom.](#) Det er en god idé at sende en kopi af beskeden til Køge Kommune på [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk).

[Hvis der er behov for afhjælpende foranstaltninger på din ejendom, hvis den for eksempel er dårligt funderet eller vedligeholdet, så kan du have en forpligtelse til at få dette bragt i orden eller afholde en del af udgiften til sikring af din ejendom.](#)

### Mens byggeriet foregår

Hold øje med dit hus og vær opmærksom på skader.

Giv straks besked til dit eget forsikringssselskab, hvis du opdager en nyopstået skade.

Kontakt entreprenøren, hvis du mener, huset kan tage yderligere skade af arbejdet.

Kontakt eventuelt bygherren på projektet, [så bygherres forsikring kan komme i spil](#).

Kontakt eventuelt en advokat, der kan vejlede dig.

## Hvis der opstår en skade

Forsikringsdækning er kompliceret, men overordnet gælder i de fleste tilfælde følgende:

Entreprenørens erhvervsansvarsforsikring dækker mange almindeligt forekommende skader. Den undtager dog ofte skader forårsaget af for eksempel pæleramning og grundvandssænkning.

Entreprenørens erhvervsansvarsforsikring dækker kun, hvis entreprenøren har handlet uagtsomt.

Bygherrens entreprisforsikring dækker bygherrens ansvar. Den kan også være lavet, så den dækker entreprenørens ansvar ved for eksempel pæleramning og grundvandssænkning.

Selv om det ikke er din egen forsikring, der skal dække, skal du altid først og fremmest henvende dig til dit eget forsikringsselskab, [da dit forsikringsselskab kan vejlede dig om hvordan du skal tage sagen videre. Erfaringsmæssigt har det vist sig, at de fleste husforsikringer ikke dækker skader fra bygningskadelige vibrationer fra funderingsarbejder. Du skal derfor også melde evt. skader til bygherren for projektet hurtigst muligt, så deres forsikringsselskab kan komme på sagen. Hvis du er i tvivl, kan du få oplyst bygherren for projektet hos kommunen ved at skrive til \[tmf@koege.dk\]\(mailto:tmf@koege.dk\).](#)

Side 6

## Hvad gør kommunen?

Køge Kommune er myndighed på bygge- og anlægsarbejderne.

Kommunen giver tilladelse til de byggerier, der skal realiseres, og kommunen fører tilsyn med, at projekterne overholder love, regler og gældende lokalplaner for de enkelte områder.

Kommunen har bemyndigelse til at stoppe et byggeprojekt, hvis det ikke lever op til indholdet i byggetilladelsen, eller hvis det på anden måde er i konflikt med love og regler for bygge- og anlægsarbejder.

[Hvis der er behov for afhjælpende foranstaltninger på en naboejendom, og parterne ikke kan blive enige om en fordeling af udgiften, så er det kommunen der fastsætter en fordeling.](#)

Køge Kommune er endvidere myndighed for projekterne på miljøområdet og vurderer i den forbindelse bl.a. støj og støv fra bygge- og anlægsarbejderne.

## Vi stiller krav til arbejdet

Køge Kommune lægger vægt på, at de mange bygge- og anlægsarbejder foregår på en ordentlig måde.

Vi forlanger, at sikkerheden på og omkring byggepladserne er i top, og at arbejdet foregår efter gældende regler på miljøområdet og anden lovgivning.

Vi stiller bl.a. krav om, at byggerierne så vidt muligt afvikler de mest støjende arbejdsprocesser i dagtimerne og at de undgår tung trafik med lastbiler og entreprenørmaskiner på u hensigtsmæssige

tidspunkter. De generelle krav til alle byggearbejder kan bl.a. findes i Køge Kommunes "Forskrift for udførelse af nedrivnings, bygge- og anlægsaktiviteter".

Vi stiller krav til bygherrer og entreprenører om, at de skal informere naboer om aktiviteter, der kan påvirke deres dagligdag eller ejendomme.

Mens der via Køge Kommunes "Forskrift for udførelse af nedrivnings-, bygge- og anlægsaktiviteter" fastlægges grænseværdier for støj, så er det anderledes med vibrationer.

Ved vurdering af vibrationer skelnes mellem komfortvibrationer og bygningskadelige vibrationer.

Kommunen sætter ikke grænseværdier for komfortvibrationer ved bygge- og anlægsarbejder, da der er tale om en midlertidig aktivitet, og fordi måling for komfortvibrationer er omfattende og besværligt, hvilket ikke er proportionalt i forhold til en midlertidig aktivitet. Gener begrænses ved at stille krav om, at særligt støjende arbejder (f.eks. pæleramning og spunsning, som erfaringsmæssigt giver komfortvibrationer) kun må finde sted indenfor almindelig arbejdstid.

Kommunen har ikke hjemmel til at sætte grænseværdier for bygningskadelige vibrationer, men følger op på om bygherrer og entreprenører følger gængs praksis på området. Kommunen kan ikke håndhæve de observationsgrænser for bygningskadelige vibrationer, som entreprenørens rådgiver sætter for naboejendomme, men vi følger op på om bygherrer og entreprenører følger gængs praksis på området. Uanset om der er grænseværdi eller ej, må et byggeri ikke give anledning til skader på andre ejendomme.

*Forskriften finder du under [koege.dk/forskriftbyggearbejde](http://koege.dk/forskriftbyggearbejde)*

Side 7

## Komfortvibrationer eller bygningskadelige vibrationer?

Komfortvibrationer er de mærkbare vibrationer, som f.eks. får porcelænet til at ryste på hylderne. Disse vibrationer kan føles voldsomme og ubehagelige. Deraf navnet komfortvibrationer. Vibrationer er mærkbare langt tid før de når et niveau, hvor der er reel risiko for bygningskader, så selvom skabslåger klapper og glas klirrer er det ikke ensbetydende med at der opstår skader på dit hus. Vibrationer opleves forskelligt fra person til person, tilsvarende at nogle oplever transport-syge, mens andre ikke gør.

Kommunen sætter ikke grænseværdier for komfortvibrationer ved bygge- og anlægsarbejder, fordi der er tale om en midlertidig aktivitet. Vi sikrer så begrænsede gener som muligt ved at stille krav til arbejdstiden.

Bygningskadelige vibrationer vurderes anderledes end komfortvibrationer. Før vibrationstungt arbejde kan iværksættes foretager entreprenørens rådgiver en kortlægning af området. I kortlægningen indgår vurdering af, om der er særligt følsomme bygninger i nærheden og hvilke vibrationsniveauer bygningerne kan tåle. På udvalgte bygninger opsættes vibrationsmålere, så vibrationerne kan følges og dokumenteres mens arbejdet står på. Både entreprenør og rådgiver har sædvanligvis direkte adgang til målerne, så de modtager alarmer, hvis der sker overskridelser af de alarmniveauer, der er sat og umiddelbart kan vurdere hvordan arbejdet kan ændres, så de anbefalede grænseværdier kan overholdes.

## BygKøge.dk

På BygKøge.dk kan du finde en række væsentlige informationer om byggerier, herunder link til Byggeloven og lokale forskrifter, samt måleresultater fra støj- og vibrationsmålinger i det omfang kommunen er i besiddelse af målingerne fra de enkelte projekter.

I Byggeloven kan du blandt andet læse, hvem der har ansvar for sikring af bygninger, som er udsatte under byggeriet. I loven står også, at du skal have besked om byggearbejder, der kan påvirke din ejendom, senest 14 dage før arbejdet begynder.

I Forskriften "Forskrift for udførelse af nedrivnings-, bygge- og anlægsaktiviteter" kan du orientere dig om de generelle regler for støj og støv samt arbejdstider i Køge Kommune.

## Sikkerhed omkring byggepladser

Byggepladser medfører øget trafik i nærområdet. Køge Kommune fastsætter i nødvendigt omfang tvangsruiter, som de tunge transportere skal benytte. Men det er altid en god idé at tage en snak med sine børn om, hvordan man passer på og hvilke veje man skal benytte, når der er en byggeplads i nabolaget, for uanset at chaufførerne selvfølgelig passer på, så har de store maskiner begrænset udsyn.

Samtidig er det en god ide at snakke med sine børn om at byggepladser ikke er legepladser, og selvom der er mange spændende ting, så skal man holde sig ude fra pladserne.