

Ärende:

Bostäder och förskola –
Charlottendal (Gustavsberg 1:186)

VärmdöBostäders styrelse har behandlat rubricerat ärende den 22 maj enligt protokoll och överlämnat ärendet för vederbörliga beslut inom Värmdö kommun. Nedan följer en följer en beskrivning av projektet med bilagda ritningar

Bakgrund:

Kommunstyrelsen har genom beslut 2012-11-27 lämnat uppdrag till bolaget att bygga nya bostäder lämpliga för bl.a. ungdomar på kommunens fastighet Gustavsberg 1:186 i Charlottendal. Fastighetens hela byggrätt skall därvid utnyttjas. Marken skall upplåtas med tomträtt till VärmdöBostäder. Uppdraget till bolaget har konfirmerats i ett avtal tecknat mellan kommunen och bolaget 2013-03-25.

Uppdraget har sedermera i beslut 2013-05-28 kompletterats med kommunalt önskemål om att inrymma en förskola med fyra avdelningar för 60-80 barn i projektet. Kommunen skall teckna hyresavtal och förhyra lokalerna.

Detaljplanen för kvarteret medger bebyggelse från två upp till fem våningar med en total tillåten byggrätt på 10 000 m² bruttoarea. Tomten har en area på knappt 10 000 m².

Förslaget

Fastigheten föreslås bebyggas med tre punkthus i fem våningar med 27 lägenheter i varje hus (6-spännare) samt ett lamellhus i fyra våningar med förskola i bottenvåningen och 48 studentlägenheter grupperade med åtta bostadsenheter per gemensamt kök.

Total bruttoarea är 9817 m² med 6296 m² och 3521 m² för punkthusen respektive lamellhuset (förskolan/ studentbostäderna).

Punkthusen innehåller smålägenheter lämpliga för ungdomar samt även ordinära familjelägenheter. Syftet är att få en blandning av boendekategorier i ett och samma hus. Det kombinerade förskole- och bostadshuset innehåller förskola med fyra avdelningar i bottenvåningen och studentlägenheter i tre plan med åtta lägenheter per korridor som delar på ett gemensamt kök m.m.

Antalet lägenheter i femvåningshusen och fördelningen av smålägenheter respektive ordinära lägenheter och storlekar, se tabell nedan.

Gemensam p-plats med 68 p-platser anläggs inom fastigheten. P-normen har efter kommunens godkännande satts lägre för ungdoms-

/studentlägenheterna. Förskolans p-behov följer kommunens riktlinjer antagna av fullmäktige.

Kort avstånd till allmänna kommunikationer och service gör att behovet av egen bil kan vara lägre än i mer perifera områden.

Mer än hälften av p-platserna anordnas i garage under förskolan. Biutrymmen i form av tvättstuga och större förråd/barnvagnsförråd förläggs i bottenvåningen på femvåningshusen. Undercentral för fjärrvärmeleverans förläggs i ett av femvåningshusens bottenplan och i källardelen i lamellhuset. Undercentralen är utrymmes- mässigt väl tilltagen för att möjliggöra installation av värmepump för återvinning av ventilationsluften för tillskott/spetsning av varmvatten. Kompletterande teknikutrymmen kan förläggas till respektive hus vindsplan. Energiförbrukningen skall ligga under gällande byggnorm.

Förutsättningar för smålägenheter/ungdomsboende

Enligt gällande byggregler¹ skall avskiljbar del av rum ha fönster mot det fria. Det innebär att det ska finnas separata rum med fönster för sovrum, vardagsrum/samvaro och kök/matlagning. Enligt en undantagsregel (3:226) behöver lägenhet för ungdom/studerande *mindre än 35 kvm* inte uppfylla detta krav. Enligt en annan undantagsregel (3:223) är det i bostäder med en bostadsstorlek om *högst 55 kvm* tillräckligt med att antingen kök eller sovrum kan skiljas av från övriga utrymmen. Detta innebär att kök inte behöver skiljas av och ha "eget" vädringsfönster, om sovrummet samtidigt är avskilt från vardags-/samvarorummet och har fönster.

Förslaget utnyttjar dessa undantag i byggreglerna för de små lägenheterna.

Lägenhetstyp	Antal pers. (rum och kök)	Antal bostäder	Storlek kvm
Förskola	60-80 barn	Fyra avd.	
Stud.rum	Rum 1 pers och gem kök (8)	48	18 ²
"Ungdom"	1 (1 rok)	27	28,5
"Ungdom"	2 (2 rok)	27	48,5
"Familj"	3 (3 rok)	15	76,0
"Familj"	4 (4 rok)	15	87,5
		132	

Bygglov

Bygglov för projektet meddelades den 11 november 2013. Beslutet överklagades av angränsande villaägare. Länsstyrelsen avslag överklagandena den 12 mars 2014. Beslutet har överklagats vidare av några villaägare till Mark- och Miljöödomstolen med samtidig begäran om inhibition. Domstolen har i beslut den 10 april 2014 avslagit begäran om inhibition. Domstolen har i dagsläget ännu inte fattat beslut i själva överklagandet. Om domstolen meddelar avslag på överklagandet kan berörda grannar som överklagat begära prövning hos Mark-och Miljööverdomstolen. Sannolikheten för bifall till en sådan prövning är liten då bygglovet överensstämmer med gällande detaljplan. Domstolens avslag på begäran om

¹ BBR, BFS 2011:6

² Tillkommer gem kök, korridor, städ

inhibition signalerar att domstolen troligen inte bedömer ärendet alltför svårbedömt.

Bygglovets vinner laga kraft först sedan slutlig dom har fallit. Formellt finns dock inget hinder att påbörja projektet före denna tidpunkt.

Upphandling

Bolaget har utfört en anbudsfrågan uppdelat på två entreprenader, lamellhuset med förskola/studentbostäder och punkthusen. SABO har tecknat ramavtal efter genomförd tävling med tre företag³ som avser punkthus från 5-8 våningar till maxpris 13 000 kr/kvm (8 våningar). Samtliga koncepthus i ramavtalet har visat sig innehålla för stora lägenheter. En anpassning av koncepthusen i SABO-avtalet till önskad lägenhetsstorlek i aktuellt förslag kan innebära ev. prisjustering.

I det ramupphandlade huspriset ingår ej mark- och grundläggningkostnaden och övriga byggherrekostnader (avgifter, bygglov, kreditiv, projektledning, kontroll mm)

En riktad förfrågan skall ställas till de tre företag som SABO tecknat ramavtal med för förnyad konkurrensutsättning.

Lamellhuset genomförs som öppen anbudsfrågan.

Anbud

Anbudsräkning pågår och sista anbudsdag är för lamellhuset 16 maj och för punkthusen 20 maj 2014.

Ramavtalet förutsätter totalentreprenad som entreprenadform. För lamellhuset (förskolan/studentlägenheterna)

har av bl.a. samordningsskäl även valts denna entreprenadform.

Björn Blomkvist
VD

Bilaga: Utdrag ritningar

³ NCC, Skanska, Lindbäcks Bygg

Nybyggnadskarta

Gustavsberg 1:186

Dnr. 12/091450
 Skala 1:500 A3
 Planer dp 101
 Fastighetens areal 9152m²

Koordinatssystem

Plan Sveriges 18 00

Hög RH00

012004.0628557 LAST SMT Mm-Avfallsavfukt

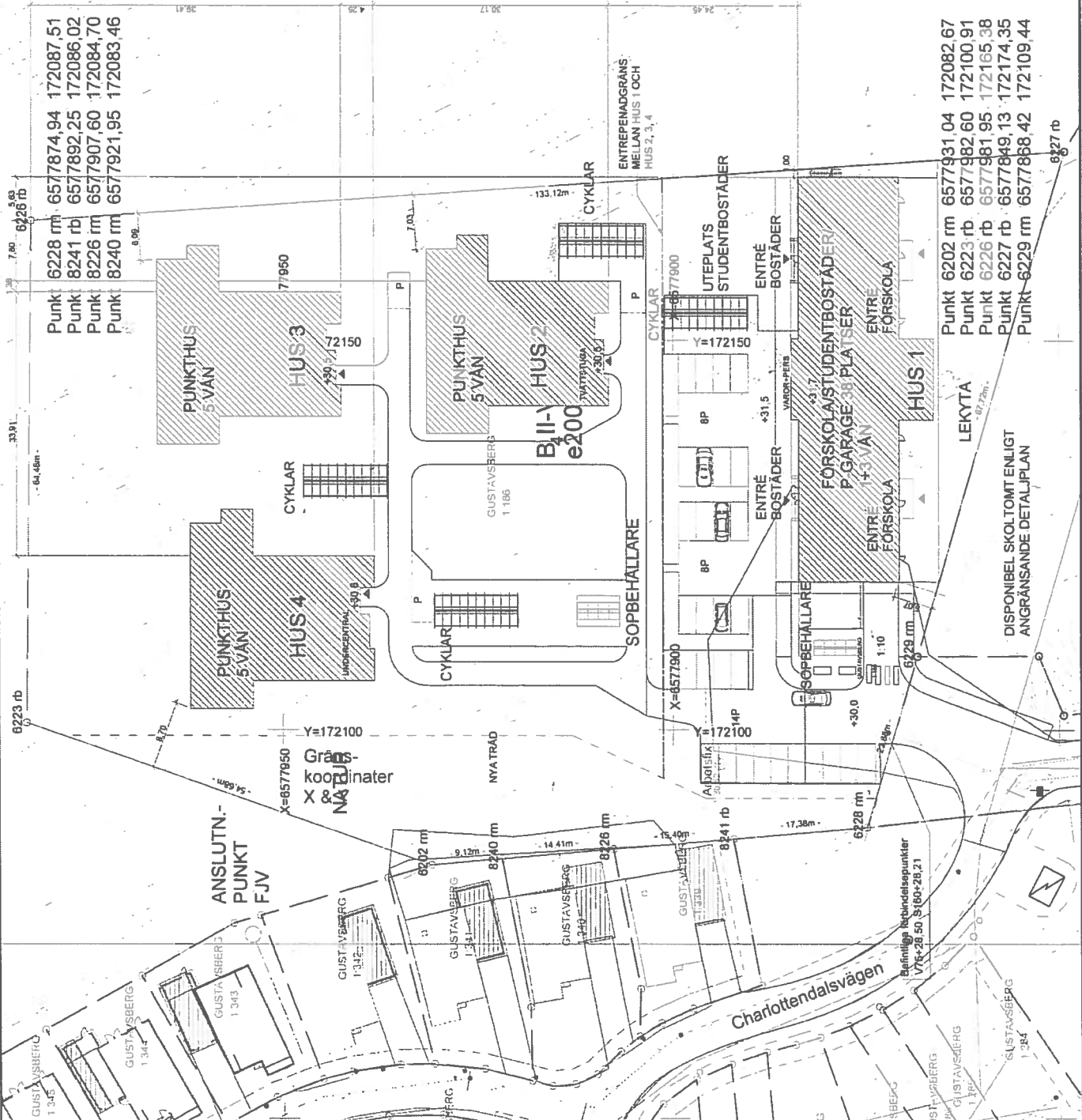
Arbetsår -30 52m - redimensionering på berg

Rättad 2013.02.08
 Agneta Blomqvist
 Godkänd Jörgen Berthén
 Linka Jameson

VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

Fästehuset ligger inom Värmdö Kommunens väsentliga natur- och kulturvärden. Därför skall utvärderingen för en tillåten spaltutställning i fastigheten inte inrättas på kommunens VA-anläggning.

**SITUATIONSPLAN UPPRÄTTAD AV:
 GREITZ ARKITEKTKONTOR AB
 FÖRFRAGNINGSUNDERLAG 131220
 A-40.0-01**



- Punkt 6228 m 6577874.94 172087.51
- Punkt 8241 rb 6577892.25 172086.02
- Punkt 8226 m 6577907.60 172084.70
- Punkt 8240 m 6577921.95 172083.46

- Punkt 6202 m 6577931.04 172082.67
- Punkt 6223 rb 6577982.60 172100.91
- Punkt 6226 rb 6577981.95 172165.38
- Punkt 6227 rb 6577949.13 172174.35
- Punkt 6229 m 6577888.42 172109.44

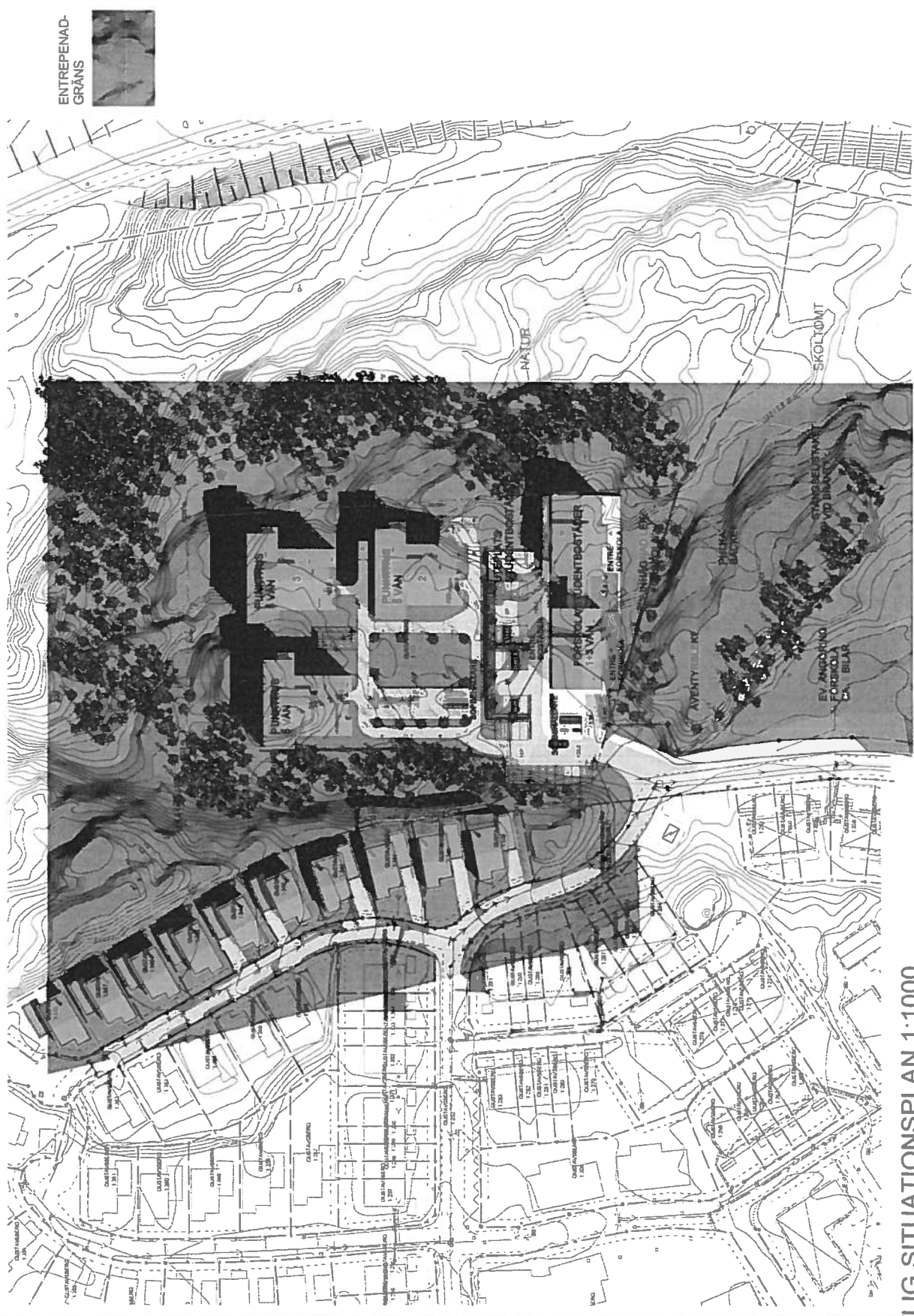
ANSLUTN.-PUNKT FJV

Gräs-koordinater X & Y

Charlottendalsvägen

Benämnda koordinatpunkter V 6-28 50 S (60-28.21)

DISPONIBEL SKOLTOMT ENLIGT ANGRÄNSANDE DETALPLAN



ÖVERSIKTLIG SITUATIONSPLAN 1:1000

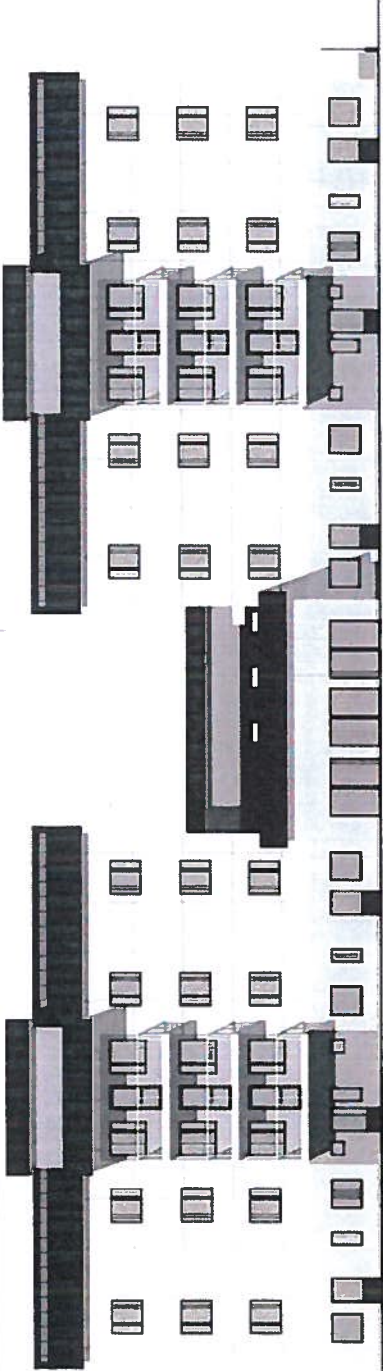
CHARLOTTENDAL, GUSTAVSBERG 1:186, VÄRMÖ K:N
 ILLUSTRATION (ej bindande) BOSTÄDER / FÖRSKOLA, 2013-12-20

NCS S 0500-N, "VIT"

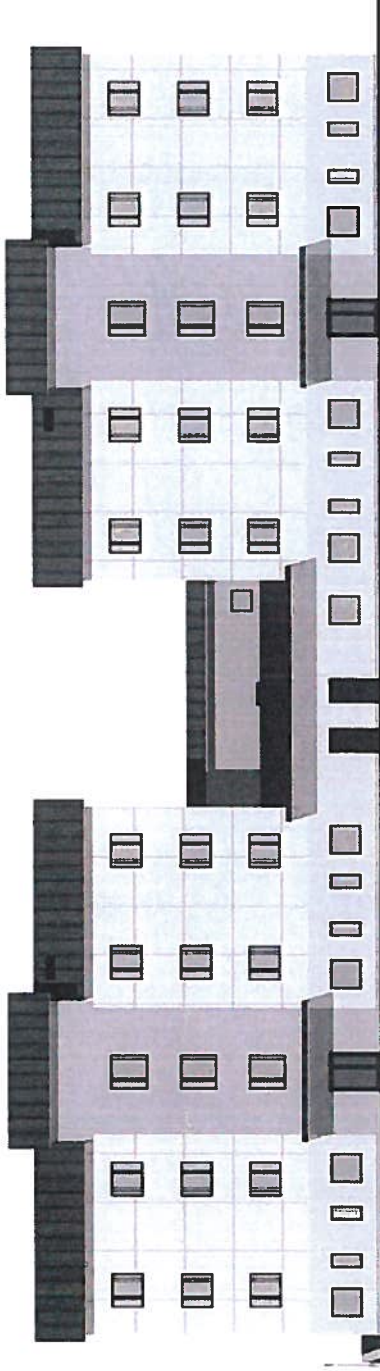
NCS S 1020-Y20R, "GUL"

NCS S 3030-Y70R, "ÖCKRA"

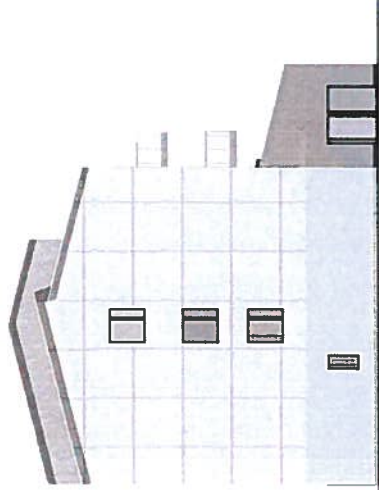
NCS S 3020-G30Y, "GRÖN"



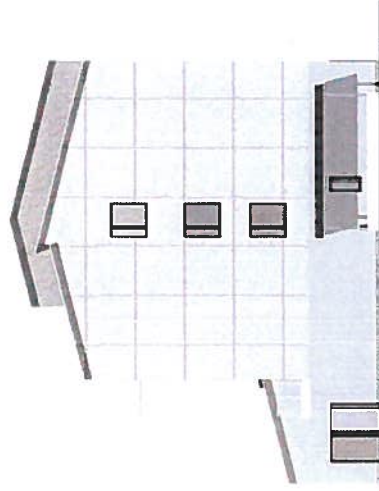
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
GUSTAVSBERG 1:186 VÄRMDO K N

GREITZ
Arkitektbyrå AB

Projekt: NCS S 0500-N, "VIT"
Arkitekt: Greitz
Byrå: Greitz
Adress: NCS S 0500-N, "VIT"
E-post: info@greiz.se
Tel: 08-4411111

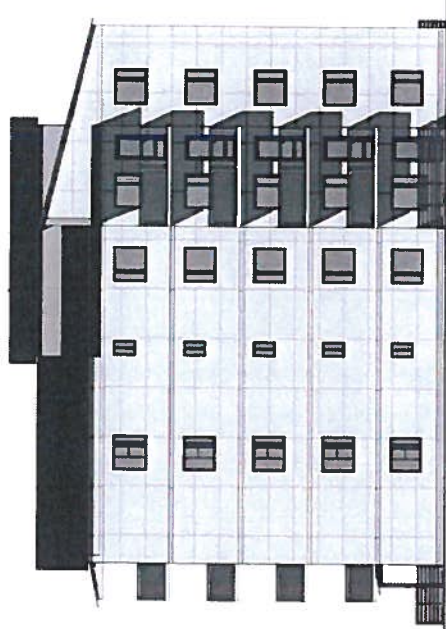
Skapad: 2023-09-11
Reviderad: 2023-09-11
Version: 1.000 (A1)

NYBYGGNAD AV
FÖRSKOLANSTUDENTBOSTÄDER
UTVÄNDIG FÄRGSÄTTNING
HUS 1, FASADER

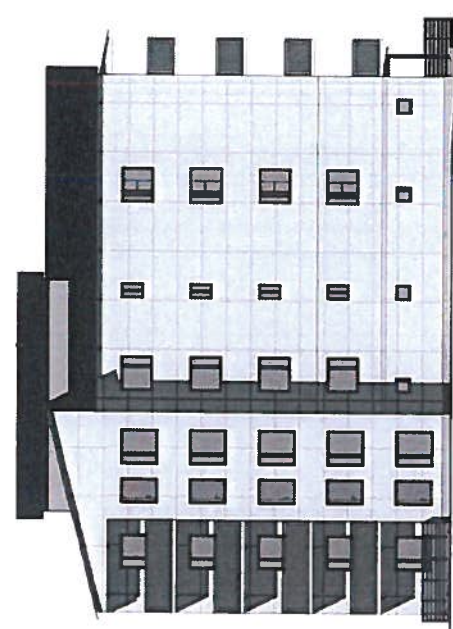
Skala: 1:100 (A1)

NCS S 0500-N, "VIT"

NCS S 3030-Y70R, "OCKRA"



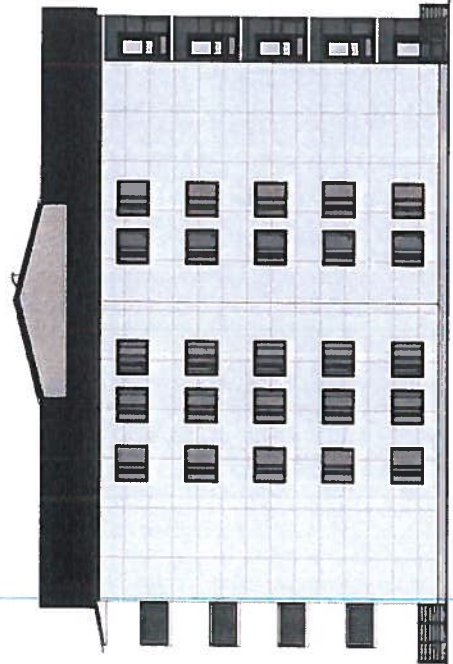
FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR

Skala	1:100 (A1)	1:200 (A2)	1:500 (A3)	1:1000 (A4)	1:2000 (A5)
Projektnamn	FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG				
Adress	GUSTAVSBERG 1 186, VÄRMÖ K 1 N				
Byrå	GREITZ BYGGMETODER AB				
Projektledare	Egon Graf				
Uppdragsnr	2013-17-20				
Uppdragsbeskrivning	NYBYGGNAD AV BOSTÄDER UTVÄNDIG FÄRGSÄTTNING PUS 2.3 OCH 4				
Arkitekt	FASADER				
Referens	A-40.1-62				

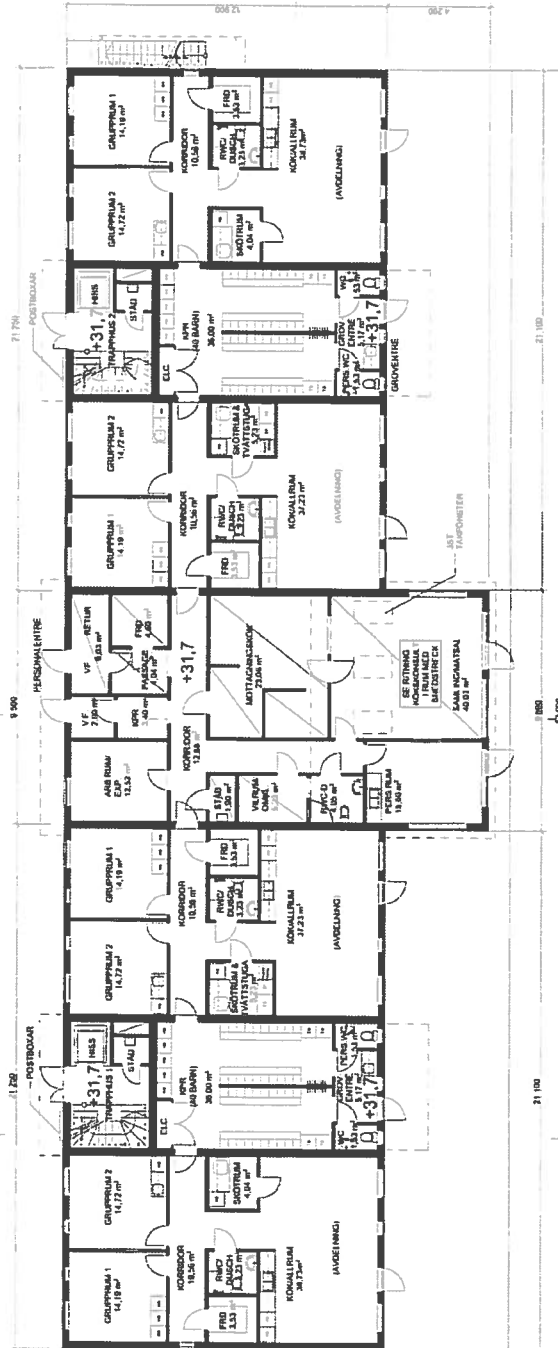
VärmdöBostäder

ALLMATTI IMI

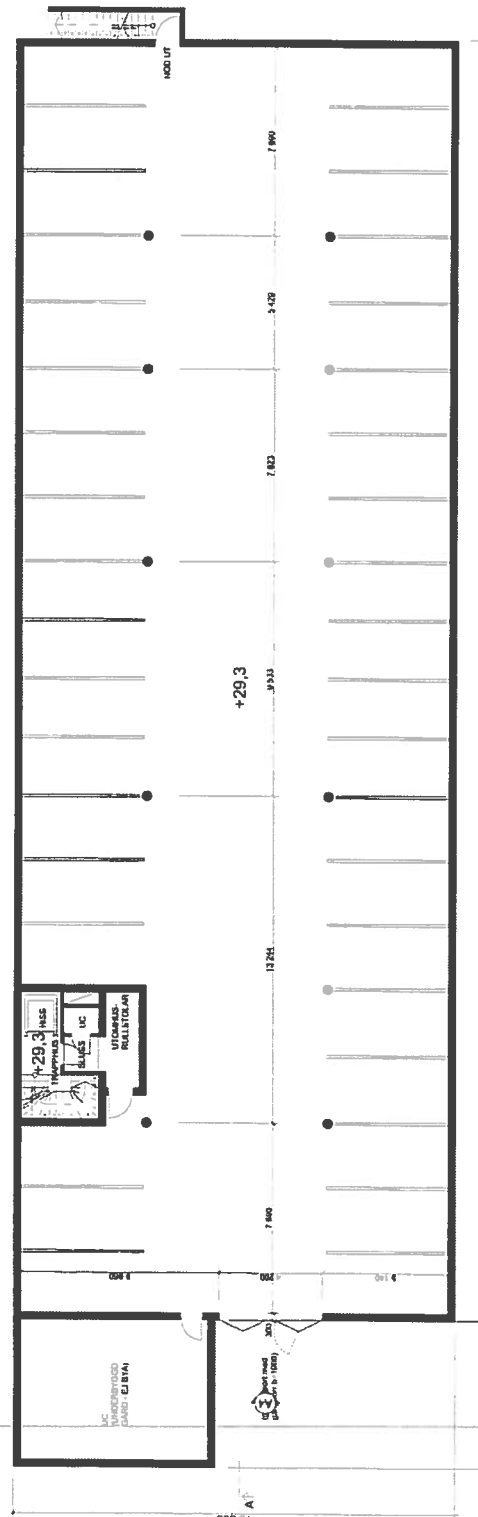
BTA tot = 3521,16 M²
BYA = 711,96 M²

PROJEKTINTEGNET	BYGGNADEN	BYGGNADENS	BYGGNADENS
BYGGNADENS	BYGGNADENS	BYGGNADENS	BYGGNADENS
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG			
GUSTAVSBERG 1:186, VÄRMDO K:N			
GREITZ			
NYBYGGNAU AV			
FORSKOLASTUDENTBOSTÄDER			
PLAN 1 & PLAN 0			
A-40.1-11			

VärmidöBostäder

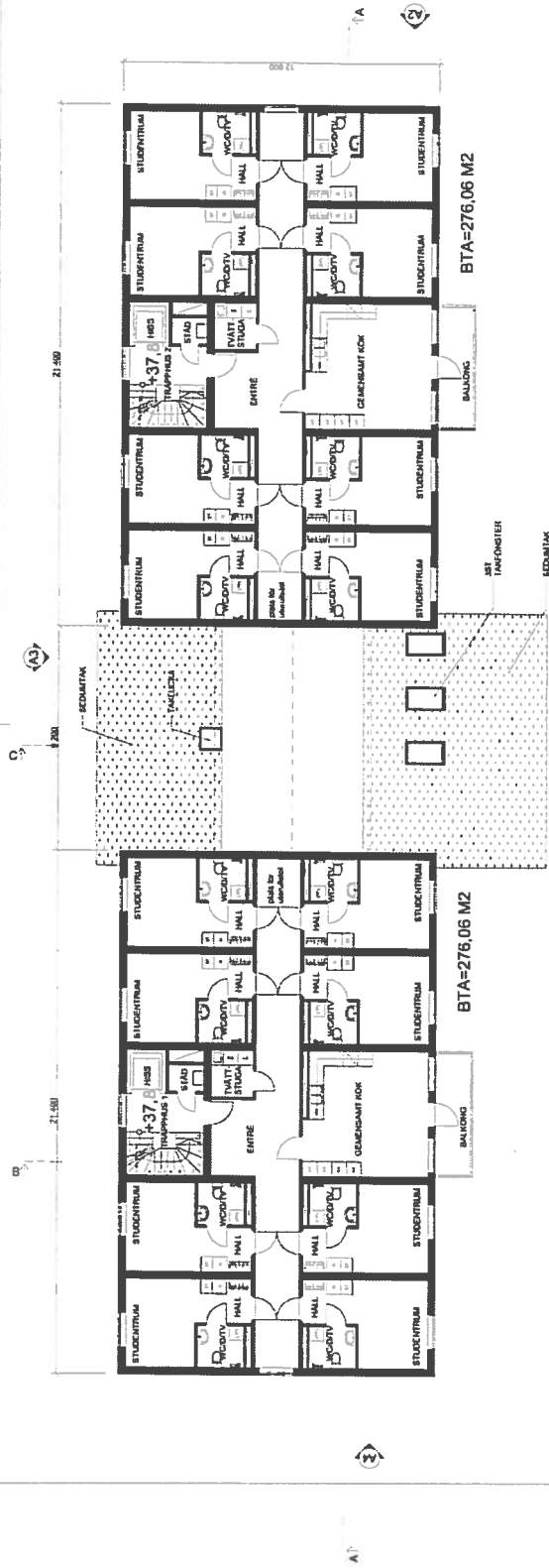


PLAN 0, ENTRÉPLAN

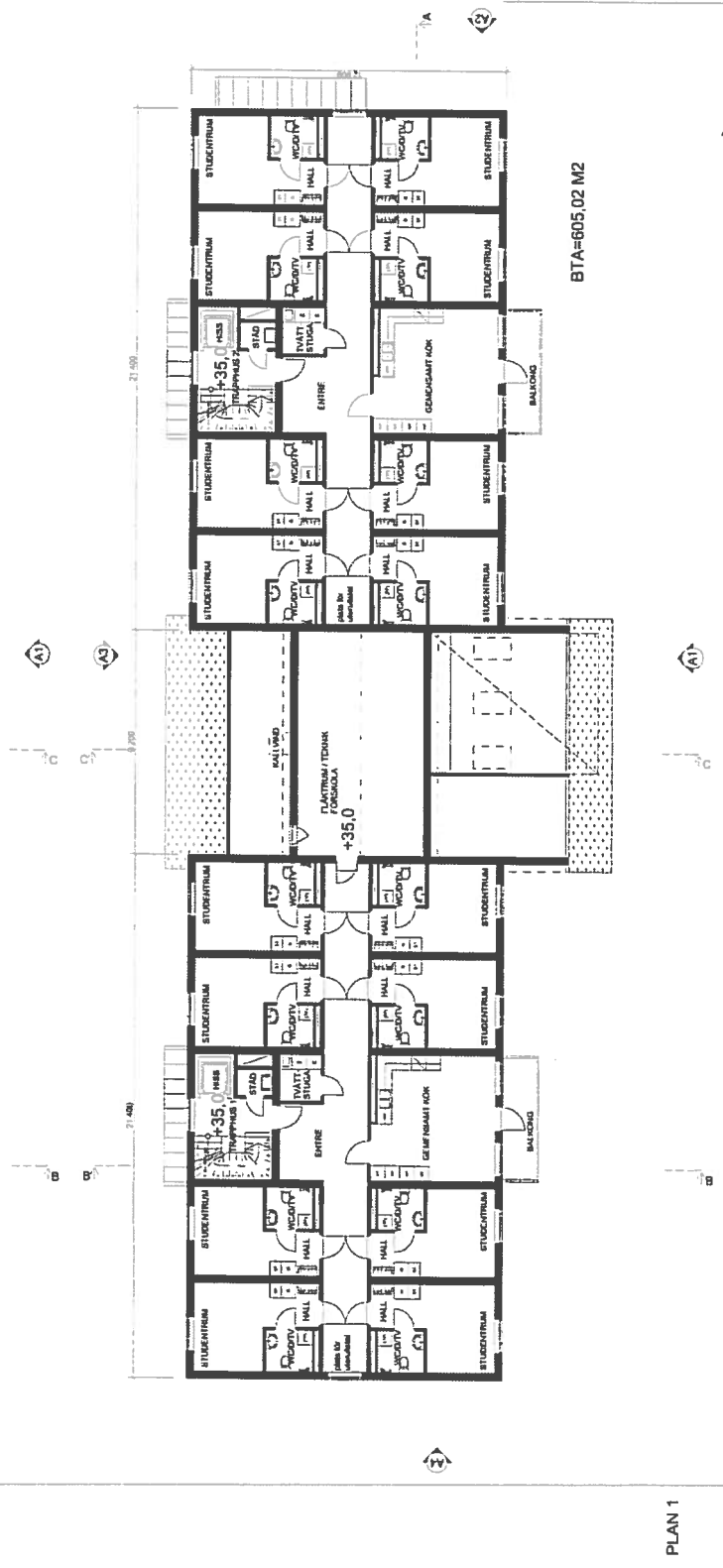


PLAN -1

ALLA MÅTT I MM



PLAN 2



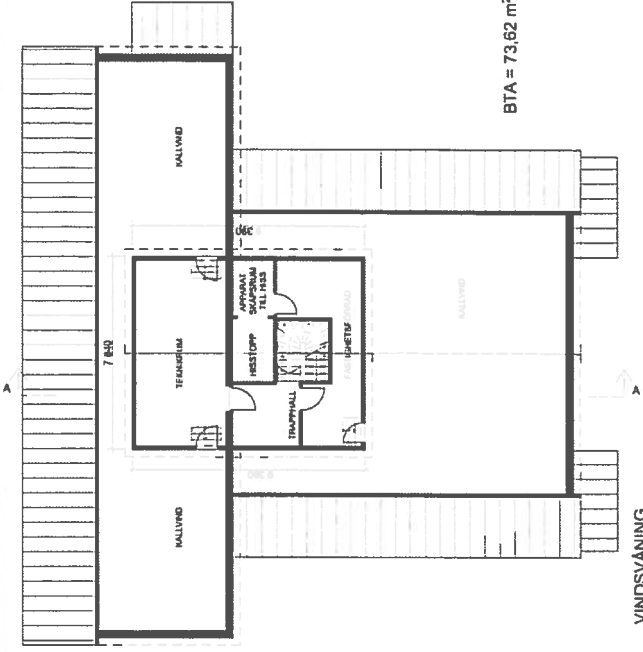
PLAN 1

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG		GUSTAVSBERG 1:186 VÄRMÖO K.N.	
GREITZ REKONSTRUKTION AB		2013-12-12	
BYGGNAD AV FORSKOLANSTUDENTBOSTÄDER		PLAN 1 & PLAN 2	
A-40.1-12		1:500 (A1)	

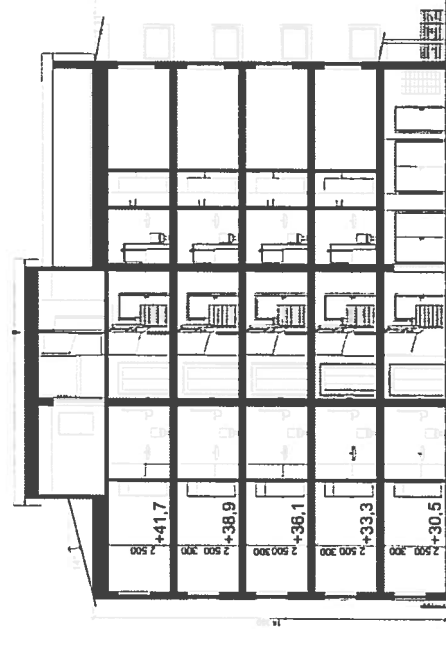
VärmdöBostäder

ALLA MÅTT I MM
 = NY MARKLINJE
 = BEF. MARKLINJE
BTA tot = 2098,57 M²
BYA = 425,28 M²

BTA = 73,82 m²



VINDSVANING

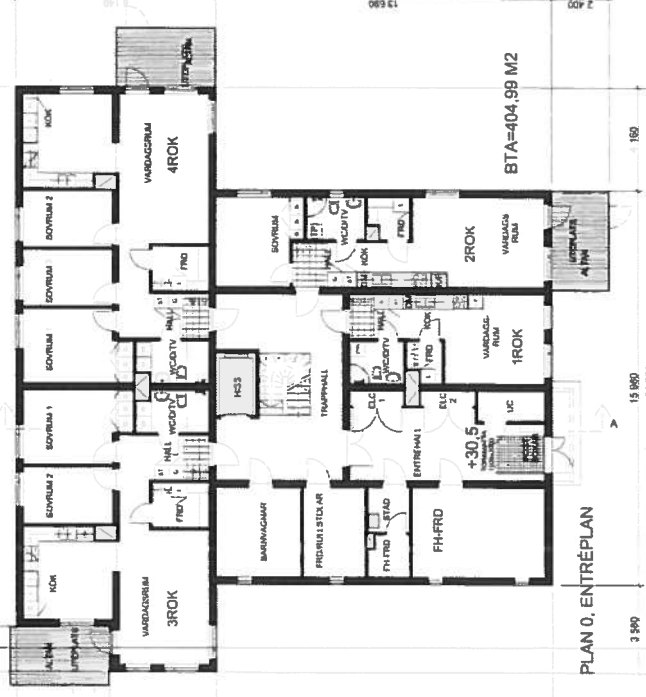


SEKTION A



BTA=404,99 M2/PLAN

PLAN 3-4



BTA=404,99 M2

PLAN 0, ENTRÉPLAN

PROJEKTANT	GREITZ	ARBETSLEDARE	C-18
PROJEKTANTEN	GREITZ	ARBETSLEDARE	C-18
BYGGNADENS	NYBYGGNAD AV BOSTÄDER	BYGGNADENS	NYBYGGNAD AV BOSTÄDER
BYGGNADENS	HUS 3	BYGGNADENS	HUS 3
BYGGNADENS	PLANER, SEKTION	BYGGNADENS	PLANER, SEKTION
BYGGNADENS	A-40.1-31	BYGGNADENS	A-40.1-31

VärmöBostäder