

Datum  
2010-06-15

## § 110

### **Markanvisningstävlingen för Strandudden, fastigheten Strand 1:36 i Tyresö kommun**

*Förslag till beslut*

#### **Kommunstyrelsens beslut**

- Brickhouse Fastigetsutveckling AB utses till vinnare av markanvisningstävling för Strandudden

#### **Ärendebeskrivning**

Tyresö kommun har köpt in, detaljplanelagt och marksanerat det före detta varvsområdet på fastigheten Strand 1:36 vid Erstaviken. Detaljplanen tillåter att området bebyggas med flerbostadshus/radhus i två våningar med högsta medgivna byggrätt om 2400 m<sup>2</sup> BTA bostäder.

Kommunen har under våren 2010 bjudit in bostadsexploatörer att delta i en markanvisningstävling som både innebar förslag till utformning av bebyggelsen samt att ge prisanbud på förvärv av fastigheten. Förutsättningen för tävlingen klargjordes i ett av kommunen upprättat tävlingsprogram.

En arbetsgrupp har utvärderat de tävlande förslagen.

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadskontoret

2010-05-27

Till kommunstyrelsen

## **Markanvisningstävlingen för Strandudden, fastigheten Strand 1:36 i Tyresö kommun**

### Utvärderingsrapport

#### Bakgrund

Tyresö kommun har köpt in, detaljplanelagt och marksanerat det före detta varvsområdet på fastigheten Strand 1:36 vid Erstaviken. Detaljplanen tillåter att området bebyggas med flerbostadshus/radhus i två våningar med högsta medgivna byggrätt om 2400 m<sup>2</sup> BTA bostäder.

Kommunen har under våren 2010 bjudit in bostadsexploatörer att delta i en markanvisningstävling som både innebar förslag till utformning av bebyggelsen samt att ge prisbud på förvärv av fastigheten. Förutsättningen för tävlingen klargjordes i ett av kommunen upprättat tävlingsprogram.

Vid anbudstidens utgång 2010-04-15 hade 10 tävlingsförslag kommit in. Anbuderna lämnades i två delar; en öppen förslagsredovisning och en prisbudsdelen i förseglat kuvert. Prisbudskuverten med erbjuden köpeskillning för förvärv av fastigheten öppnades separat under ledning av kommunens upphandlingschef Charlotte Barkman-Hedin. Därvid uppmärksammades att tre av anbudsgivarna inte verkade ha uppfattat villkoren för förvärvet av fastigheten på rätt sätt. Genom begäran om förtydligande undanröjdes oklarheten för två av anbuderna medan den tredje tillfrågade återtog sitt anbud.

Utformningsdelarna av förslagen har varit utställda i kommunens servicecenter. Utställningen inleddes 2010-04-22 med att var och en av de återstående nio (9) anbudsgivarna fick 15 minuter för att presentera sitt förslag och företag för inbjudna förtroendevalda och tjänstemän. Utställningen har sedan varit öppen för allmänheten samt visats för olika intresserade grupper.

Utformningsförslagen har inom kommunen bedömts av följande arbetsgrupp:

2010-05-17

Elisabeth Argus	Stadsbyggnadschef
Peter Hellsten	Projektansvarig
Sara Kopparberg	Planchef
Lena Dahlstedt	Bygglovarkitekt
Anders Lind	Exploateringschef
Camilla Hanke	Exploateringsingenjör
Martin Larsson	Exploateringsingenjör

I särskilda frågor, t ex uppvärmningssystem, markbehandling etc har arbetsgruppen tagit hjälp av andra tjänstemän i kommunen till exempel Göran Bardun, Göran Norlin m fl.

Arbetsgruppen har dokumenterat sin bedömning av förslagen utan att dessförinnan ha tagit del av prisanbudet. Nedan redovisas ett kortfattat omdöme om varje förslag i den ordning, som förslagen presenterades i vid öppningen av utställningen 2010-04-22. Utförligare bedömning av varje förslag redovisas i **Bilaga 1**.

Kortfattat utlåtande om varje förslag

**Småa AB**, org nr 556497-1322

Köpeskilling: 18 500 000 kr

Innehåller 6 st kedjehus om 165 m2 BOA (totalt 1408 m2 BTA). Ett i och för sig trevligt förslag men följer varken programmets intentioner om flerbostadshus/radhus (kedjehusförslag) eller kravet att i huvudsak utnyttja den i detaljplanen medgivna byggrätten. Rekommenderas därför inte till utförande.

**Frentab Fastighet AB**, org nr 556537-6216

Köpeskilling: 21 275 000 kr

Innehåller 16 lägenheter i radhus, 114-178 m2 BOA (totalt 2 340 m2 BTA). Bra lägenhetslösningar där alla har sjöutsikt men bebyggelsen bildar mur mot stranden med ett modernt formspråk som känns litet främmande för platsen. Avgränsningen mellan vad som är privat och allmänt tillgänglig del av fastigheten är oklar och förslaget innehåller för få parkeringsplatser. Sammantaget ett bra förslag men inte i nivå med de bästa och rekommenderas därför inte till utförande.

**Genova Fastigheter AB**, org nr 556712-9324

Köpeskilling: 27 500 000 kr

Innehåller 16 lägenheter i flerbostadshus, 8 st 92 m2, 8 st 138 m2 BOA (totalt 2384 m2 BTA). Förslaget innehåller genomgående och bra disponerade lägenheter med full sjöutsikt samt skyddade gårdar mot söder. En enkel utfyllnad i strandkanten tillvaratar dock endast till mindre del strandområdets möjligheter. Det allmänna gångstråket är något otydligt. Om parkeringen, gångstråk och strandområde bearbetas är det ett fungerande förslag men inte helt i nivå med de bästa.

**Kvalitetsbygg R AB**, org nr 556708-2903

Köpeskilling: 22 745 000 kr

Innehåller 15 st radhus, 3st 114 m<sup>2</sup>, 8 st 137 m<sup>2</sup> och 4 st 160 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2400 m<sup>2</sup> BTA) och är ett trevligt tätt radhusområde med tydligt och inbjudande allmänt gångstråk. Bostadshusen har ett fyrkantigt funktionalistiskt formspråk där husen är byggda på plintar. Anslutningen till strandområdet är en fråga som får bearbetas vidare om förslaget vinner. Kvalitetsbygg R AB har ingen dokumenterad erfarenhet av egenregiprojekt men har en relativt bred erfarenhet som entreprenör. Förslaget bedöms vara ett av de tre bästa.

**Arcona AB**, org nr 556066-3196

Köpeskilling: 18 025 000 kr

Innehåller 7 radhus och 12 lgh i tvåvåningshus med loft, 60 – 166 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2398 m<sup>2</sup> BTA). Tät blandad bebyggelse där hela området har bearbetats. Lägenheterna är genomgående med varierande sjöutsikt och det finns hiss till lägenheterna i flerbostadshusen. Förslaget har arkitektoniska kvaliteter men det allmänna gångstråket kan upplevas privat och trångt och radhusen i öster har sina uteplatser nära grannfastigheten. Förslaget bedöms vara ett av de tre bästa.

**BrickHouse Fastighetsutveckling AB**, org nr 556618-5905

Köpeskilling: 22 000 000 kr

Innehåller 12 radhus 128-141 m<sup>2</sup> och 6 lgh i ett plan 62 -78 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2400 m<sup>2</sup> BTA). Ett förslag som väl tillvaratar områdets förutsättning där bostäderna har olika sjöutsikt, berghällar är delvis sparade, parkering är delvis under hus och arkitekturen är lekfull och inspirerad av varvsverksamheten. Takkupornas placering har anpassats för att rymmas inom detaljplanebegreppet vind. Förslaget bedöms vara ett av de tre bästa.

**Folkhem Produktion AB**, org nr 556324-4937

Köpeskilling: 25 080 000 kr

Innehåller 18 radhus, 2 st 102 m<sup>2</sup> och 16 st 120 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2398 m<sup>2</sup> BTA). 22 parkeringsplatser är belägna i garage med tillfart under allmänna gångstråket. Utemiljön i övrigt innehåller dock ändå mycket kommunikationsytor. Alla radhus har sjöutsikt men placerade utan att bebyggelsen tar tillvara på området förutsättningar. Förslaget rekommenderas inte till utförande.

**BTH Bostad AB**, org nr 556737-3096

Köpeskilling: 23 500 000 kr

Innehåller 20 lägenheter i flerbostadsform, 61-113 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2400 m<sup>2</sup>). Annorlunda förslag med fyra "sjövillor" med lägenheter speciellt utformade för att få både sjöutsikt och söderläge. Tydligt allmänt gångstråk men för få parkeringsplatser. Trots detta känns parkeringsytorna dominerande, det är dessutom risk för mycket blåst mellan husen och den redovisade energilösningen känns inte hållbar. Ambitiös tanke att få ihop sjö- och söderkontakt men förslaget rekommenderas inte.

**Oscar Properties AB**, org nr 556734-7777

Köpeskilling: 17 000 000 kr

Innehåller 17 lägenheter i radhus/parhus 76-144 m<sup>2</sup> BOA (totalt 2400 m<sup>2</sup> BTA). Djärv och anslående arkitektur men på bekostnad av lägenhetsutformningarna.

Rekommenderas inte till utförande.

### Sammanfattning

Arbetsgruppen har kommit fram till att

<b>Kvalitetsbygg R AB</b>	22 745 000 kr
<b>Arcona AB</b>	18 025 000 kr
<b>BrickHouse Fastighetsutveckling AB</b>	22 000 000 kr

är de tre anbudsgivare, som har lyckats bäst med att utforma bebyggelseförslag för Strandudden med hänsyn till områdets förutsättningar och tävlingsprogrammet. Kvalitetsbygg R AB och BrickHouse Fastighetsutveckling AB har erbjudet ungefär samma köpeskilling, betydligt högre än Arcona AB. Kvalitetsbygg R AB och Brickhouse AB kan därmed anses vara likvärdiga och föreslås därför vara finalister.

**Genova Fastigheter AB** har erbjudit klart högst köpeskilling om 27 500 000 kr och bedöms ha bäst förslag, med viss bearbetning, av de tävlande som har erbjudit högre köpeskilling än de tre förslag som har de utformningsmässigt bästa förslagen.

Arbetsgruppen överlämnar därmed i enlighet med tävlingsprogrammet till kommunstyrelsen att väga samman förslagets utformningskvaliteter med erbjuden köpeskilling.

Arbetsgruppens förslag till kommunstyrelsen är, med motiveringar som framgått ovan, att utse antingen BrickHouse Fastighetsutveckling AB eller Kvalitetsbygg R AB eller Genova Fastigheter AB till vinnare av markanvisningstävlingen för Strandudden.

Tyresö 2010-05-27

För arbetsgruppen

Elisabeth Argus  
Stadsbyggnadschef

Peter Hellsten  
Projektansvarig

Bilaga 1 Redovisning av inlämnade tävlingsförslag

2010-05-17

## Strandudden, fastigheten Strand 1:36 i Tyresö kommun

## Bilaga 1

### Utvärderingsrapport markanvisningstävling våren 2010

#### SMÅA

##### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
6 st	Kedjehus	1408
165 kvm BOA		

##### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
15 st	Miljöstation vid vändplan Varvsvägen	Nivåskillnader och trappsteg vid entréerna. Inget separat sovrum i entréplan i övrigt full tillgänglighet där.

##### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
	48 kWh/kvm. Lågenergihus med individuella mätsystem.	Kan upplevas privat samt den allmänna bryggan på kvartersmark.

##### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Ok

##### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Inga avvikelser från detaljplanen.

Bostädernas utformning är känns inte direkt anpassade till platsen i den bemärkelsen att detta skulle kunna byggas i ett traditionellt planerat småhusområde.

Möjligheterna att utnyttja strand- och vattenområdet för att tillföra bostäderna och de boenden extra kvaliteter är tillvaratagna endast i mycket liten omfattning. Det är dock generösa uteplatser i form av trädäck med utsikt ut mot vattnet. Förslaget kännetecknas av en låg exploateringsgrad och avviker därmed inte i någon nämnvärd grad från intilliggande friliggande villor.

Den föreslagna typen av bostäder, kedjehus, stämmer inte överens med vad som efterfrågas i programmet vilket är "flerbostadshus/radhus tätbebyggelse". Vidare

innebär förslaget att medgiven byggrätt endast utnyttjats till knappt 60 % vilket inte heller överensstämmer i programmet där det stagas att medgiven byggrätt om 2.400 m<sup>2</sup> BTA i huvudsak ska utnyttjas.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmaterial

Trevliga villalikhande kedjehus med hög standard. Byggnadsstilen kan klassificeras som "nyfunkis" med ett fyrkantigt, stilrent formspråk utan särskilt många utstickande detaljer. Fasaden består av vitmålad liggande träpanel, fönster i målat trä och taket i aluzinkplåt.

## FRENTAB

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
15/16? I beräkningar och text 16, i modell och ritningar 15.  Redovisat i text är: 4 st 4-6 rok, 128 kvm BOA + 50 kvm båthus 3 st 4-6 rok, 128 kvm BOA 7 st 4-7 rok, 143 kvm BOA 2 st 4-6 rok, 114 kvm BOA  Modell och ritningar redovisar 6 st radhus med 143 kvm BOA.	Parhus/Radhus	2340 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
27 redovisade platser. Krav oklart beror på antal faktiska bostäder, oavsett alternativ är kravet inte uppfyllt. Kravet är 32-34 platser beroende på alternativ.	Soppantering vändplan Varvsvägen	Full tillgänglighet på entréplan. I övrigt inga direkta hinder.

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
+2,0 – 13,0 RH00	<55 kWh/kvm. Berg- och solvärme med FTX ventilationssystem.	Bra markering av gångstråket. Dock till hamnplats på kvartersmark och allmän brygga på sidan.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Aktuell situation ska kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan

Inga avvikelser från detaljplanen (förutsätts att takkuporna inarbetas inom vindsbyggrätten).

Bostäderna i två våningar med vindsvåning är i huvudsak placerade i rad längs stranden, vilket gör att samtliga får en strålände sjöutsikt. Vissa av de kopplade radhusen (Båthusen) får tillgång till egen brygga med sjöstuga. I västra delen anläggs



en hamnplats med sjösättningsramp, båtuppläggning, gästparkeringar och infart till utrymmet under hamnhusen, vilket kan användas till parkering och undercentral. Till hamnplanen kopplas en brygga för bland annat båtar samt en liten paviljong för konstutställningar eller att använda som bistro. Sjökontakten är mycket god.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmateri  
Bostäderna har en hög ambitionsnivå med genomgående lägenhetslösningar. Bostädernas placering längs stranden tillvaratar varje bostads (utom möjligen Grindstugan) möjlighet till sjöutsikt/sjökontakt. Nackdelen med detta är att bostäderna kan uppfattas som en mur mot vattnet. Hamnplanen gör strandområdet tillgängligt, men platsens användning kan komma att uppfattas som "rörig" med parkerade bilar, infart till parkeringen under husen, båtuppläggning, iläggingsramp med mera. Konsthall och eventuell bistro gör att gränserna mellan vad som är allmänt tillgängligt del av Strand 1:36 och vilken del som enbart är till för de boende är oklar.

Kravet i programmet och bestämmelserna i detaljplanen på allmän tillgänglighet inskränker sig till en gångpassage ner till en brygga för att kunna blicka ut över Erstaviken. En tydligare uppdelning är nödvändig av vad som är privat, gemensamt för de boende och allmän tillgängligt. Detta bör även återspeglas i utformningen av bryggor och övriga anläggningar för att undvika missförstånd och därmed onödiga framtida konflikter.

Bostäderna har ett modernt formspråk, funktionellt och avskalat och med viss mångfald genom takkuporna etc. Bostädernas formspråk känns anpassade till tiden kanske mer än till platsen. Även materialvalet känns "modernt" (fibercementskivor i fasad, oljad termowood i bland annat terrasser, aluminium i fönster och plåtdetaljer, räcken i glas) och har nog inte så mycket med "lokal byggnadstradition" att göra.

## GENOVA FASTIGHET

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
16 st	Lägenheter	2384 kvm
8 st 91,66 kvm BOA		
8 st 138,06 kvm BOA		

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
26 st varav 16 i carport. Klarar inte kravet på 35 platser och dessutom saknas Hkp.	Sopsortering mitt på gården	Trapphus kan förses med lift. Full tillgänglighet på entréplan i etagehgh.

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
+2,0 – 12,0 RH00	<55 kWh/kvm. (miljömärkt) el, solenergi och FTX ventilationssystem.	Upplevs troligtvis som tillhörande kvarteret.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Aktuell situation skall kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Ingen avvikelse från detaljplan bortsett från enstaka utkragning över kryssmarkerad mark.

Husen, som alla är 2,5 plan, är placerade i rad längs stranden. De har gemensamma genomsiktliga trapphus och samtliga lägenheter är genomgående med full sjöutsikt. Strandområdet förses i väster med en förstärkt strandkant av sprängsten och gräsyta som planteras med små tallplantor och enbuskar. Gårdarna mot söder blir skyddade mellan byggnaderna och carportar/förråd. Både gården och stranden kan endast nås via de gemensamma trapphusen.

Genom att placera samtliga bostäder i framkant mot stranden koncentreras angöringsgator, förråd, bilplatser, miljöstation, carportar med mera helt till den södervända entrén, som blir lite mörk och prångig. Förslaget har i efterhand kompletterats med ytterligare 10 p-platser. Mötet med bostadsområdet från

Varvsvägen är mindre attraktiv och bebyggelsen stänger av kontakten mot vattnet även om vattenspegeln kan skönjas genom de glasade trapphusen.

Balkonger/takterrasser med räcken av glas blir de naturliga uteplatserna till varje lägenhet eftersom strandområdet nås enbart via ingången till de gemensamma trapphusen. Strandområdets möjligheter tillvaratas enbart i liten utsträckning genom enkel utfyllnad med sprängsten i strandkantens lågdel utan strandskoning eller kaj.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet färgsättning och fasadmaterial

Husen är uppbyggda med volymelement och byggda helt i trä med fasader i svart liggande träpanel. Aluminiumfönster (trä på insidan) och plåttak. Stora glasytor i lägenheter och trapphus samt balkongräcken i glas lättar upp fasaderna. Området kan trots det komma att upplevas dystert och massivt från sjösidan med sina obrutna svarta 3 våningsfasader (2 vån + vind) och moderna formspråk (nyfunkis). Det samlade intrycket är relativt tunga husvolymmer vilket förstärks av färgen på fasaderna samt den konventionella fönstersättningen.

## KVALITETSBYGG

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
15 st  3 st 114 kvm BOA 8 st 137 kvm BOA 4 st 160 kvm BOA	Radhus	2400 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
34 st varav 2 st redovisade hkp. Behövs egentligen 35 platser.	Miljöstation vid vändplan Varvsvägen	Alla funktioner finns på entréplan.

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
+2,5 – 11 RH00	54 kWh/kvm. Luft och vatten-värmeväxlare samt solceller och FTX ventilationssystem. Flera komplexa system ska samverka.	Upplevs som gatustråk och leder rakt till allmän brygga.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Endast entreprenörserfarenhet	Aktuell situation ska kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Inga avvikelser från detaljplanen.

15 stycken radhus i två plan (tillval takmodul på vindar) med varierande storlekar (4-7 rum och kök). Husen som är tätt grupperade står på plintar med stora utsiktsytor mot norr och Erstaviken. Husen i norr skymmer i viss mån utsikten för bakomliggande hus och det är trångt där radhusgavlar vetter mot radhuslängor. P-platserna är uppdelade inom området. Det allmänt tillgängliga gångstråket från Varvsvägen ner till bryggan känns naturligt och inbjudande. Strandområdet i väster återplanteras med den för området typiska floran. Mot söder anläggs en vinterträdgård i två plan i varje huskropp.

Ett trevligt tätt grupperat radhusområde med en intressant utformning, där sjöutsikten tillvaratagits. Området känns inbjudande att besöka. Strandområdets

möjligheter har dock bara tillvaratagits i mindre utsträckning men västra sjösidan är inte privatiserad. Fördelarna med tekniken att placera husen på plintar för att överbrygga höjdskillnaderna ger (tyvärr) varje husägare ett extra förrådsutrymme för kajaker, trädgårdsmöbler, överbliven ved, utegrillen med mera, (jmf Kullön i Vaxholm). Den "utsikt" som detta ger går givetvis enkelt att åtgärda med spaljéer eller liknande.

Förslaget har genomgående och luftiga lägenheter med varierande sjöutsikt.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmaterial  
Bostäderna har en fyrkantig funktionalistiskt form som ger ett speciellt uttryck genom de stora utkragade terrasser fordrade med träpanel, de inglasade vinterträdgårdarna i två plan samt i vissa fall utsiktsterrassmoduler på taken. Det vitmålade fasaderna i oorganiska cementbundna skivor känns i det här fallet helt rätt.

## ARCONA

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
19 st  2 st 2 rok, 59,5 kvm BOA 2 st 2,5 rok, 77 kvm BOA 4 st 3 rok, 71,5 kvm BOA 2 st 3 rok, 97 kvm BOA 2 st 4 rok, 106 kvm BOA 6 st 5,5 rok, 152 kvm BOA 1 st 6,5 rok, 166 kvm BOA	Lägenheter/Radhus	2398 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
35 platser varav 2 hkp. Ok	Miljöstation vändplan Varvsvägen	Hiss till alla lägenheter. Radhusen har tillgång till samtliga funktioner på entréplan

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
+2,0 – 12,0 RH 00	35 kWh/kvm. Central bergvärme, ackumulator och FTX ventilationssystem. Inget taksprång, välisolerat hus kan ge kondensproblem.	Ganska trångt i början. Leder rakt till allmän brygga.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Ok

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Ingen avvikelse från detaljplanen.

Förslaget hämtar inspiration från den tidigare varvsverksamheten. Bebyggelsen är tät med en blandning mellan radhus och små flerbostadshus i 2 våningar. I stort sett all mark är bearbetad och inslaget av bryggor, kajer och terrasser i trä är ett markant inslag i förslaget. Hela strandområdet har tagits tillvara på ett bra sätt och området öppnar sig mot vattnet. P-platserna är utspridda över hela ytan och den körbara gångvägen slingrar sig igenom hela området. De gårdsbildningar som "blir över" kan nog anses vara entrégårdar. De fyra östra radhusen har uteplats nära områdesgränsen och intilliggande befintlig villabyggnad.

Värt att notera är att radhusen och flerbostadshusen delar på de bästa sjölägena och utblickarna över Erstaviken. Genomgående lägenheter är positivt.

Flerbostadshusen har försetts med hiss. Förslaget är överhuvudtaget bra ur tillgänglighetssynpunkt.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmaterial

Bostäderna har en modern arkitektur där stora fönsterytor, generösa balkonger/terrasser, ljusinsläpp på taken och flerbostadshusens loft (punchveranda) ger byggnaderna dess karaktär.

Tveksamt dock att ha snedförskjuten nock i skärgårdsmiljön. Husen är försedda med träpanel och målade skivor där fasaderna är grålaserade med vita inslag. Färgsättning och materialval står sig bra mot föreslagen markbehandling och det dominerande inslaget av bryggor/kajer. Entréerna har fått en egen färgsättning (kanske med inspiration från engelska radhusområden) för att markera identitet. Det senare är en i sammanhanget liten detalj som är lätt att ändra på.

## BRICKHOUSE

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
18 st  6 st 6 alt 7 rok, 141 kvm BOA 6 st 5 alt 6 rok, 128 kvm BOA 3 st 2 rok, 62 kvm BOA 3 st 2 alt 3 rok, 78 kvm BOA	Lägenheter och radhus	2400 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
33 platser i grundförslaget med platser både i garage och på mark. Garaget ligger under 2,0 RH00. Utan garage 30 pl. Krav 35 platser	Sophantering vändplan varvsvägen	Endast reserverad plats för hiss till lgh. Alla funktioner finns i entréplan.

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
+2,0	40 kWh/kvm. Gemensam bergvärme och FTX ventilationssystem.	Bra och leder rakt till allmän brygga.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Aktuell situation ska kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan.

Ingen avvikelser från detaljplanen. Förslagsställaren har korrigerat så att de föreslagna takkupornas placering på Kranbodarna ryms inom detaljplanebegreppet vind.

I förslaget koncentreras bebyggelsen till de delar av varvsområdet som tidigare varit helt ianspråkta för varvsverksamheten. Berghällarna i den östra delen av området tas tillvara och nya byggnader placeras på mark som i huvudsak redan varit bebyggd. Den västra stranden skos med träbryggor och ett litet bad med sandstrand föreslås längst västerut (bör utgå ur förslaget). Samfällid bastu och enkelglasad veranda placeras ut mot Erstaviken i norra änden av "Varvshallen". Bilarna är som huvudalternativ placerade i öppen carport/garage under den föreslagna Varvshallen. Den föreslagna båtbyggnaden utgör även den allmänna brygga som allmänheten ska ha tillgång till. Bryggan nås via en tydligt markerad gång/bilväg från Varvsvägens vändplan.



Förslaget tillvaratar områdets förutsättningar på ett bra sätt och området öppnar sig ut mot Erstaviken. Bostäderna får både sjöutsikt från flera håll samt en bra sjökontakt. Strandområdet iordningställs så att det blir lätt att utnyttja för olika aktiviteter. Schematiskt redovisade lägenheter men husformerna ger möjligheter att åstadkomma utmärkta lägenhetslösningar.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmaterial

Bostäderna som består av både radhus och lägenheter hämtar inspiration från gamla varvsbyggnaderna. Kranbodarna är förskjutna i förhållande till varandra, vilket ger ljus i lägenheterna från 3-4 håll. Ljusinsläpp finns i Varvshallen även i gavlar samt som taklanterniner. Förutsättningarna är goda för att området ska betraktas som trivsamt rörigt med naturliga gemensamma mötesplatser.

Fasaderna kläs med mörktjärad träpanel med varierande kulörer på de olika husen. Räcken och trappor i stål med sättsteg i trä. Färgsättningen förefaller här anpassad till den gamla varvsmiljö som förslaget hämtat inspiration ifrån.

FOLKHEM

1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
18 st	Radhus	2398 kvm
16 st 120 kvm BOA 2 st 102 kvm BOA		

2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
35 platser varav 22 i garage under 2,0+ RH00. OK.	Knapphändig redovisning	Knapphändig redovisning

3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
Knapphändig redovisning	Knapphändig redovisning	Gångstråket inleds över en garagedfart. Oklart hur detta upplevs.

4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Ok

5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan  
Inget avsteg från gällande detaljplan.

Förslaget är relativt knapphändigt redovisat. På grund av att de flesta p-platserna tillgodoses under en radhuslänga i söder öppnas möjligheter att disponera tomtytan men trots detta krävs en hel del kommunikationsytor för att nå markparkeringarna. Samtliga radhus har sjöutsikt vilket underlättas av att 2 centralt placerade radhus vid stranden uppförs i 1 våning. Garageinfarten med gångbro över gångstråket känns inte realistiskt utan för tankarna till en betydligt tätare exploatering. Bryggan ligger i änden på det centrala allmänt tillgängliga gångstråket och bryggans utformning ger en bra sjökontakt och möjlighet att titta på båtar. Hur den västra delen av stranden är tänkt att användas framgår inte tydligt av materialet.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmateri

Förslaget innehåller 18 radhus varav 16 i två plan och 2 i ett plan. Byggherren Folkhem har använt sig av ett radhus som är väl beprövat och som tidigare byggts på flera olika ställen, bland annat i Tyresö. Radhusen har ett enkelt avskalat formspråk

med dragning åt det funktionalistiska. Färgsättningen är lågmäld i svart och rött med vita inslag. Fasadmaterialet är träpanel med spikläkt.

Trots en bra ambition känns det som om det är platsen som fått anpassa sig till bebyggelsen och inte tvärtom.

## BTH BOSTAD

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
20 st  4 st 5 rok, 2 plan, 113 kvm BOA 4 st 5 rok, 2 plan 126 kvm BOA 4 st 4 rok, 102 kvm BOA 4 st 3 rok, 79 kvm BOA 4 st 2 rok, 61 kvm BOA	Flerfamiljsvillor	2400 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
24 redovisade platser. Hkp platser otydligt men antagligen OK. Kravet på 35 platser ej uppfyllt. Enligt egen utsago går det att lösa.	Miljöstation vid vändplan Varvsvägen	Endast möjlighet till hiss, etage lgh har full tillgänglighet på entréplan

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
2,0 – 13,0 RH 00	80 kWh/kvm. Gemensam bergvärme och FTX ventilationssystem.	Tydlig gräns mellan allmänt och privat. Ner till liten, men allmän brygga.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Aktuell situation ska kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Ingen avvikelse från detaljplanen, inredda vindar kan dock medföra hisskrav.

Förslaget innehåller 4 flerfamiljsvillor med 5 lägenheter i varje enhet. De är grupperade längs vattnet vilket ger sjöutsikt till varje lägenhet. Parkeringsplatser, förråd, miljöstation, värmecentral är koncentrerade till södra delen av området. Om parkeringsnormen ska uppfyllas blir det en ännu mer hårdgjord yta.

Den västra stranden har knappast alls utnyttjats utan båtbyggarna är koncentrerade till den östra delen av tomten. Allmänt gångstråk/bryggor uppfyller programkravet och sjösidan privatiseras inte i förslaget.

Det finns risk för att det blir blåsigt och kallt mellan husen när vinden ligger på från sjösidan.

Förslaget har många balkonger, där en del ligger över grannens uteplats.

Sammantaget känns det inte som om området möjligheter utnyttjats fullt ut i förslaget.

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmaterial

Bostadshusen är närmast kvadratiska i 2,5 plan med stora terrasser/balkonger och fasaden består av liggande samt i vissa delar stående träpanel som laseras. Utsatta detaljer som hängrännor, armaturer med mera görs i galvaniserad stålplåt. Taken på bostäderna kläs med papp eller bandplast, uthus och bodar får sedumtak.

Trots förslagsställarens ambitioner med bostadshusen känns inte jämförelsen med gamla varvsbyggnaden och bryggor riktigt relevant. Troligtvis skulle dessa i och för sig trevliga småskaliga flerbostadshus göra sig bättre på en något större tomt utan de begränsningar som gäller för Strandudden.

## OSCAR PROPERTIES

### 1. Grundläggande uppgifter

Antal bostadsenheter	Karaktär på huset	BTA
17 st  4 st 140 kvm BOA 4 st 120 kvm BOA 5 st 93 kvm BOA 2 st 76 kvm BOA 2 st (parhuset) 144 kvm BOA	1 parhus och 15 radhus	2400 kvm

### 2. Lösning på närliggande frågor

Antal p-platser	Lösning för sophantering	Tankar på tillgänglighet
34 redovisade platser varav 2 hkp. Behöver egentligen 35 st	Återvinning vid vändplan på Varvsvägen	Trappor uteplats, Trångt på entréplan med mycket smal planlösning.

### 3. Fysiska egenskaper och allmänhetens tillträde

Höjdsättning	Energilösning och beräkning	Allmänt gångstråk
2,0 – 13,0 RH 00	25 kWh/kvm. Egen bergvärme till varje hushåll. Vattenburen väggvärme och FTX ventilationssystem. Höga u-värden på väggar och tak.	Tydlig gräns till vattnet mellan två längsgående huskroppar. Ner till allmän brygga.

### 4. Entreprenörens kompetens

Tidigare erfarenhet	Ekonomisk situation
Ok	Aktuell situation ska kontrolleras

### 5. Anpassning till platsen, utnyttjandet av läget samt överensstämmelse med detaljplan Ingen avvikelser från detaljplanen.

Förslaget innehåller dels 15 radhus i varierande storlekar placerade i två grupper längs stranden och lokaliserade i nord-sydlig riktning, dels ett parhus som förlägs som en grindstuga vid vändplanen på Varvsvägen. Radhusen kan föra tankarna till sjöbodar lätt sammanpressade i småblåsten från havet. Den stora uppglasade fasaden i två våningar mot norr ger en fantastisk sjöutsikt. Mot söder finns i stället en liten entrégård inramad av höga plank, grannfasaden samt det garage som tillhör varje radhus. Större delen av området ianspråkats av byggnader, parkeringar och stenlagda körbanor/gångvägar. Det allmänt tillgängliga gångstråket leder ut till en kombinerad båt- och utsiktsbrygga. Den egna uteplatsen/terrassen mot vattnet

förefaller liten och strandområdet nås via en trappa från varje uteplats eller via det allmänt tillgängliga gångstråket. Strandområdets västra del är till största delen lämnad utan anläggningar. I östra delen av området ges en antydning om att några radhus skulle kunna få tillgång till en egen brygga och båtplats. Samtidigt som sjöutsikten är strålande är kontakten till stranden och sjön i stort sett begränsad till båtbyggorna. Området känns därför slutet både mot norr och söder och det förefaller här som den enhetliga formen/visionen fått styra i högre grad än platsens förutsättningar.

Positiva delar i förslaget är fronten mot vattnet, alla lägenheter med sjöutsikt och parkering intill entrén. Mer negativa delar är att bebyggelsen stänger av utsikten från landsidan, de små innegårdarna mot söder, de långsmala genomgående lägenheter med takfönster (mörka mittdelar, inte minst när det är snötäckt).

6. Bostädernas formspråk, arkitektonisk kvalitet, färgsättning och fasadmateri

Formspråket är enhetligt och systematiskt genomfört i form av tätt liggande sjöbodsliknande radhus i massivt trä. Färgsättningen är trävit där fasaden behandlas för att åldras på ett snyggt sätt. Vid första anblicken på modellen ger området ett häftigt intryck som skiljer ut sig från övriga förslag. En närmare genomgång visar dock att själva idén med att få bostäderna att likna sjöbodor har en inneboende svaghet i att sammanbyggda sjöbodor inte är tänkta att användas som bostad. Stängda långsidor kan i och för sig delvis lättas upp genom helglasad norrfasad och långa takfönster. Takfönstren ger dock mörka lägenheter. I kombination med smala radhus i två plan (minsta radhuset är 74 m<sup>2</sup>) ger detta både okonventionella och i vissa fall riktigt dåliga planlösningar. Den spektakulära yttre arkitekturen har fått råda över rena bostadslösningarna.