

**Förteckning över inlämnat material**

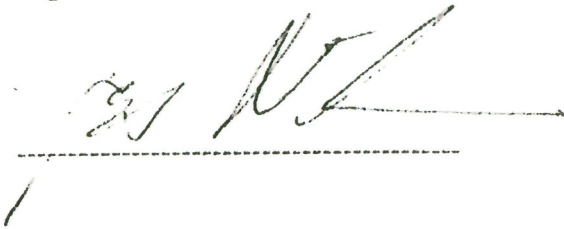
1. **Intresseanmälan för markanvisning**
2. **Beskrivning av projektet**
3. **Situationsplan skala 1:500**
4. **Sektioner skala 1: 200**
5. **Planer hus 1 skala 1:200**
6. **Lägenhetsexempel skala 1:50**
7. **Planer hus 2 skala 1:200**
8. **Planer hus 3 skala 1:200**
9. **Planer hus 4 skala 1:200**
10. **Illustration, vy hus 1**
11. **Illustration, vy hus 3 och 4**
12. **Illustration, vy från ovan**
13. **Foto volymstudier**

Stockholm 1/10 2012

**Intresseanmälan för markanvisning för studentbostäder i Nacka kommun**

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB i samarbete med sandellsandberg arkitekter anmäler härmed sitt intresse för markanvisning på tomten Alphyddan i Nacka kommun. Vi har tidigare samarbetat i ett antal bostadsprojekt genom markanvisning, bland annat i Hammarbyhöjden, Bredäng och Bandhagen i Stockholm. Vårt inlämnade förslag för studentboende på Alphyddan består av följande text samt bifogade ritningar och illustrationer.

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB  
Organisationsnummer: 556892-7932



Lars Nilsson, ordförande

Kontaktperson för projektet:

Ellinor Levander  
Tfn: 070-257 75 08  
Email: el@byggmastargruppen.se

## Beskrivning av projektet

### Studentboende i Alphyddan

Området Alphyddan består i dag av ett antal höga punkthus i tegel, fint placerade på den kuperade tomten. Från de högre delarna av kullen finns en fantastisk utsikt. Platsen har nära till kommunikationer och handel och lämpar sig tycker vi bra för studentboende.

### Förslag

Förslaget består av fyra långsmala byggnadsvolymer, placerade så att de följer den befintliga terrängen. Husen är fyra våningar höga med en tät mittkärna samt öppna balkonger och loftgångar som löper längs med husens långsidor.

Byggnadernas form och placering i landskapet är utformade för att harmoniera med kullens karaktär och minimera antalet nya vägar. Husen grundläggs på betongsocklar för att undvika sprängning. Så mycket som möjligt av befintliga träd och berg ska bevaras.

De nya volymerna skiljer sig tydligt från och skapar en fin kontrast till den befintliga bebyggelsen. Där de omkringliggande punkthusen i tegel står som torn i landskapet har de nya lägre volymerna mer med landskapet och kullens form att göra. På så sätt behåller området sin huvudsakliga karaktär samtidigt som något nytt tillförs platsen.

Genom volymernas vinklade form bildas rumsligheter framför och mellan byggnaderna. Loftgångarna är vända mot den mest bullerutsatta sidan i nordöst och nordväst. Från loftgången kan man få en riktigt fin utblick från höjden. Balkonger är placerade på husens solbelysta sidor, i sydost och sydväst. I markplan bildas terrasser där terrängen så tillåter.

### Lägenheten

Husen består till huvuddel av studentrum på 28 kvm med möjlighet till sovloft. Mot loftgången finns ett högt sittande fönster som tar in ljus, hindrar från insyn men ger möjlighet till utsikt från sängloftet.

Genom att slå samman två lägenheter kan en "kompislägenhet" bildas som delar på en wc och ett pentry. En större parlägenhet på 37-39 kvm finns i de lägen där byggnadsvolymer knäcker.

### Cykel och bilparkering

Miljöstation och cykelförråd är placerade i separata envåningsbyggnader intill husen. Cykelparkering finns även som fristående ställ vid varje hus. Bilparkering finns i anslutning till varje volym enligt normen för studentlägenheter. En högre p-norm skulle ta mycket av kullen i anspråk vilket gör studentlägenheter extra lämpliga här.

### Produktionsmetod

Vi tänker oss modulsatser tillverkade på fabrik som grundläggs på en isolerad värmegrund. Genom att välja en isolerad värmegrund istället för platta på mark minskar vi åverkan på naturen. Genom att tillverka färdiga lägenhetsmoduler i fabrik förhindrar vi att fukt byggs in samt att vi får ner både produktionskostnad och produktionstid på plats.

## **Material**

Träkonstruktion med fasader i bred, liggande träpanel. Träfärgad mot balkongsidan och vitmålad mot loftgångssidan för att ge den en ljusare karaktär.

## **Energianvändning och miljö**

Vår vision är att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det gör vi genom att bygga energisnåla byggnader med låga U-värden och bygga bort köldbryggor. Ventilationen består av ett FTX-system med hög återvinningsgrad som vi under kalla vinterdagar stöttar med fjärrvärme eller bergvärme. En miljöbedömning görs av samtliga material.

## **Antal lägenheter**

Förslaget innehåller 136 studentlägenheter med möjlighet att slå samman två enheter för kompislägenheter.

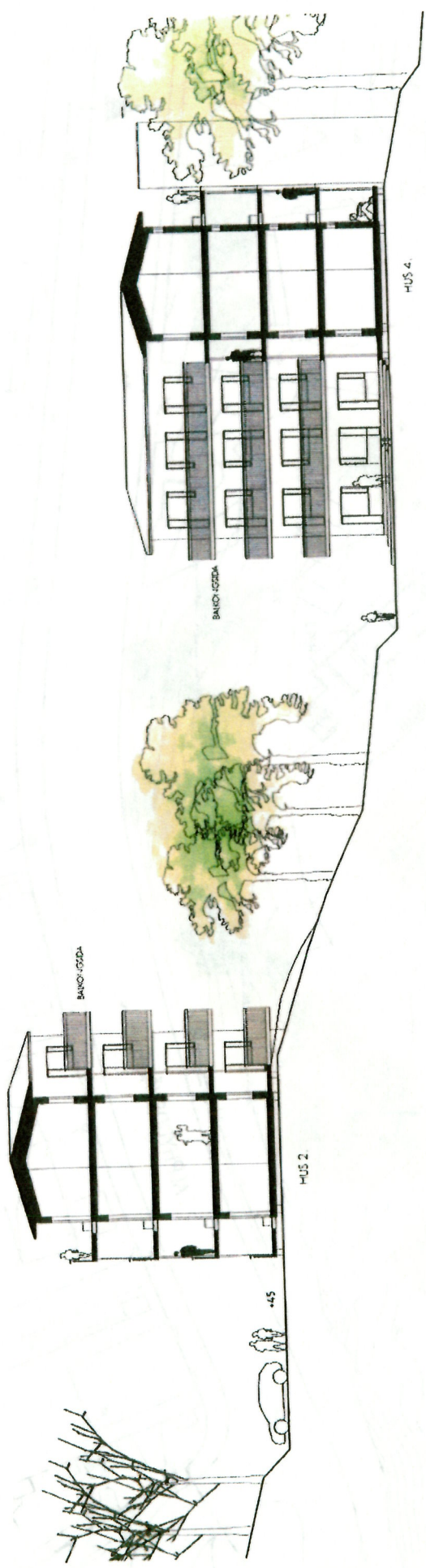
## **Hyresnivå**

Hyresnivån bedöms ligga på ca 2000 kr/kvm och år. Hyresnivån baseras på ett avkastningskrav på 6 % och en driftskostnad på 400 kr/kvm.

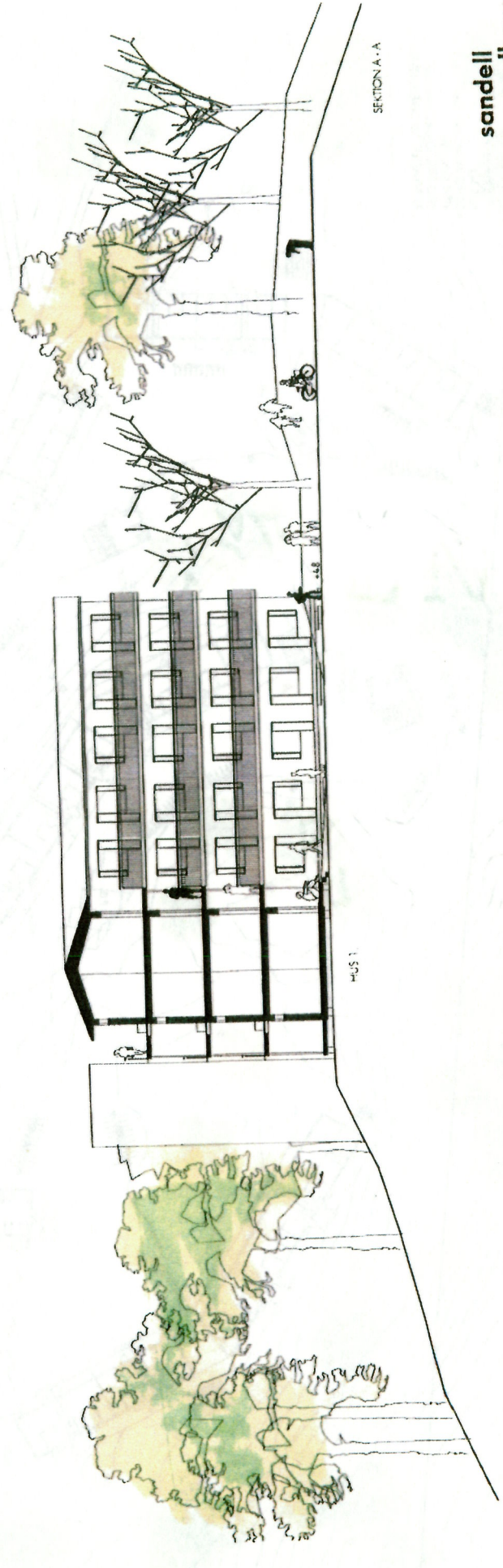


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. SITPLAN SKALA 1:500 (A3). 121001.

sandell  
 sandberg



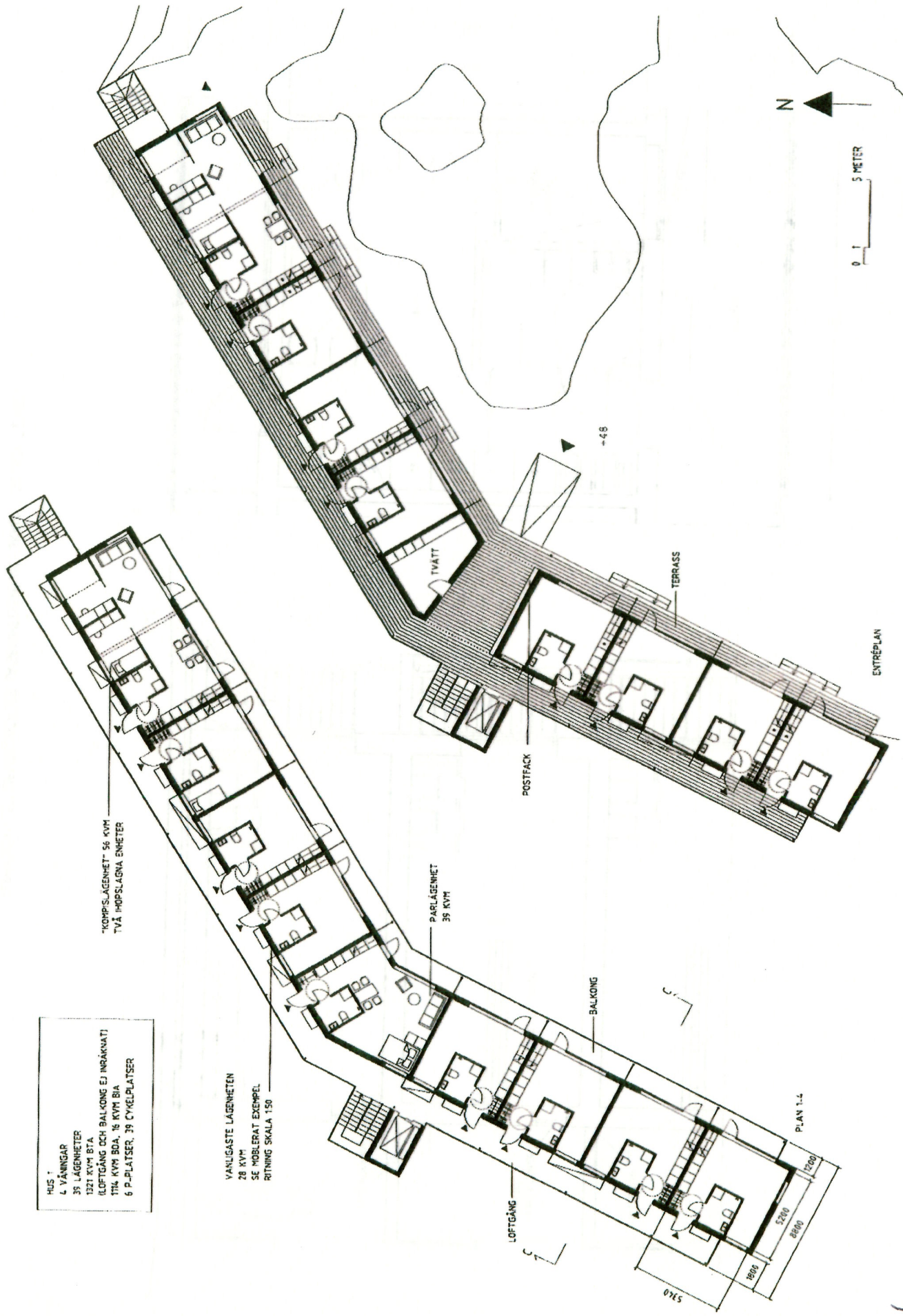
SEKTION B-B



SEKTION A-A

**sandell  
sandberg**

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. SEKTIONER. SKALA 1:200 (A3). 121001



HUS 1  
 4 VÅNINGAR  
 35 LÅGENHETER  
 1321 KVM BTA  
 (LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNATI)  
 1714 KVM BDA, 16 KVM BIA  
 6 P-PLATSER, 39 CYKELPLATSER

VANLIGASTE LÅGENHETEN  
 28 KVM  
 SE MOBILERAT EXEMPEL  
 RITNING SKALA 1:50

PARLÅGENHET  
 35 KVM

"KOMPLÅGENHET" 66 KVM  
 TVÅ HOPSLAGNA ENHETER

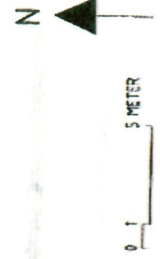
POSTFACK

BALKONG

TERRASS

ENTRÉPLAN

-4.8

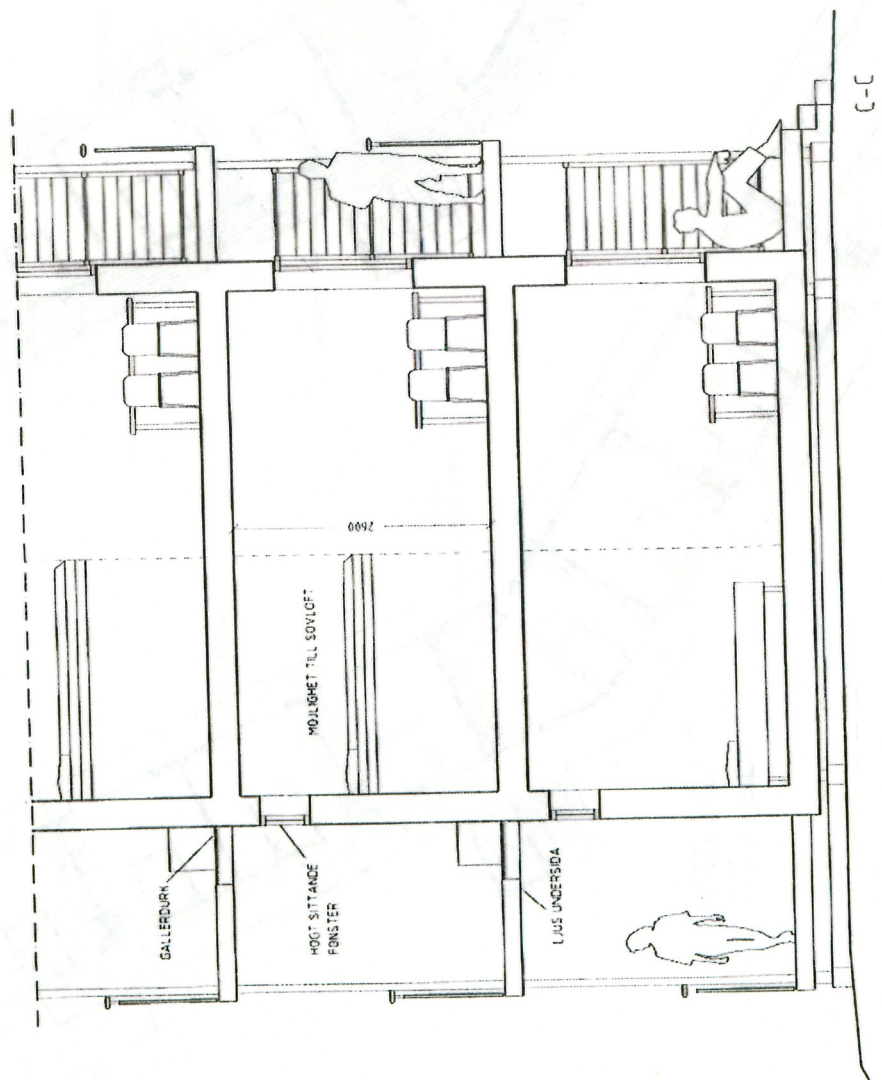
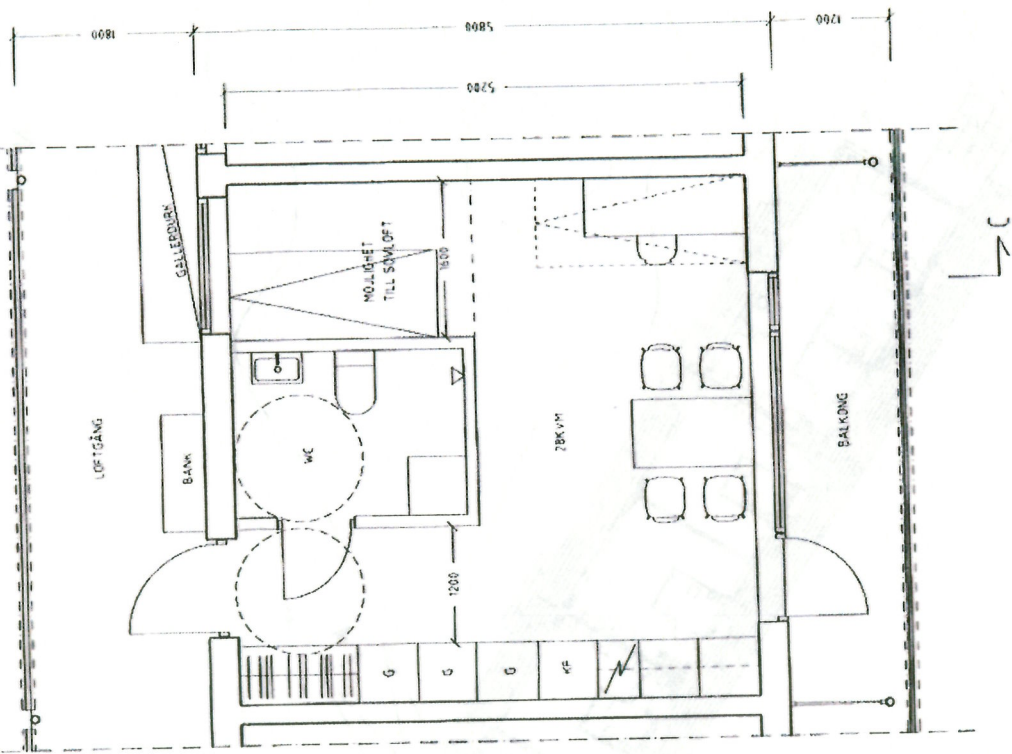


**sandell  
 sandberg**

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 1. SKALA 1:200 (A3). 121001

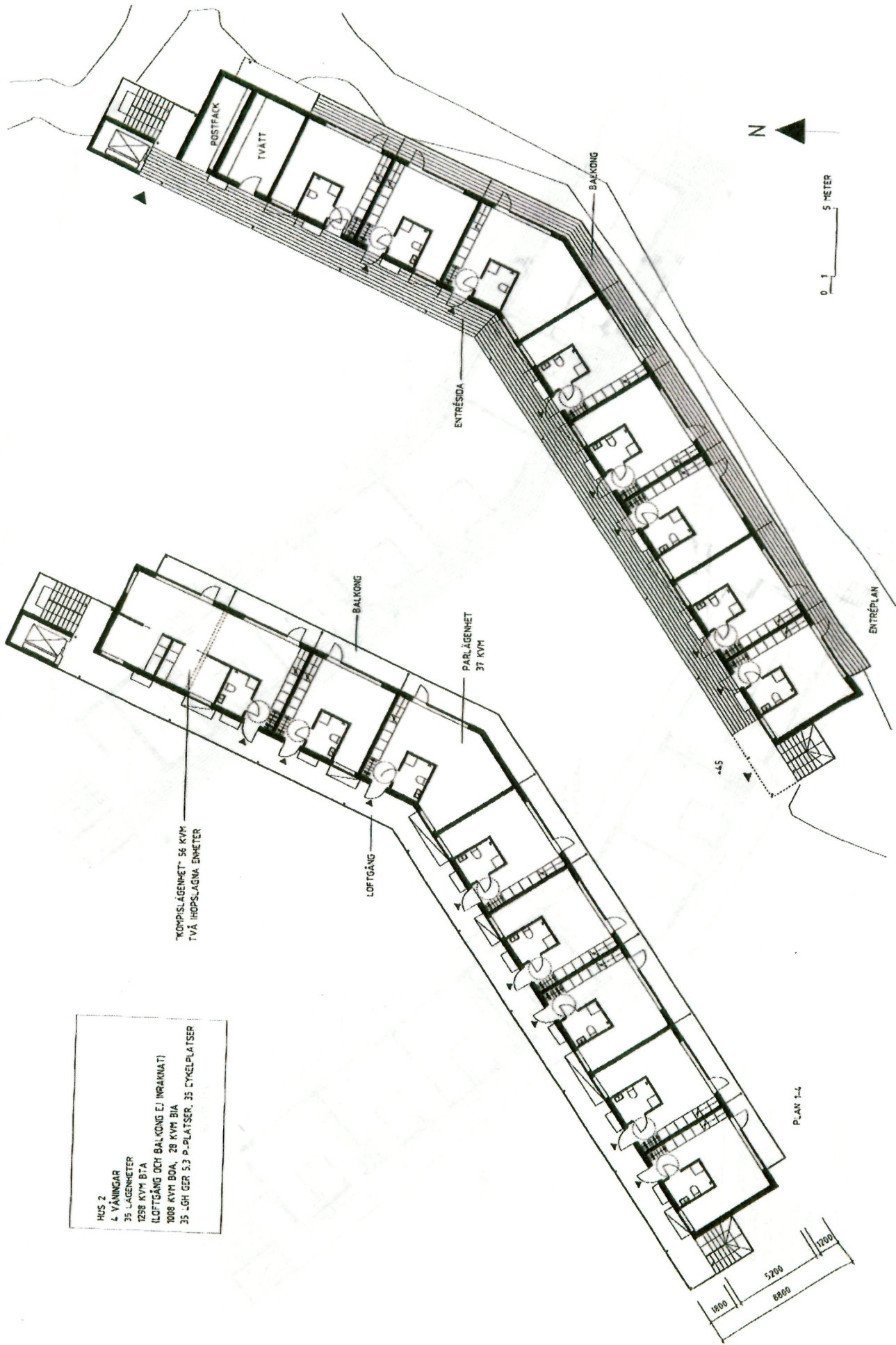
U

5342



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. LÄGENHETSEXEMPEL SKALA 1:50 (A3). 121001





HUS 2  
 4 VÄNINGAR  
 35 LAGENHETER  
 1288 KVM BTA  
 (LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNATI)  
 7008 KVM BOA, 28 KVM BIA  
 35 LÖH GER 53 P-PLATSER, 35 CYKELPLATSER

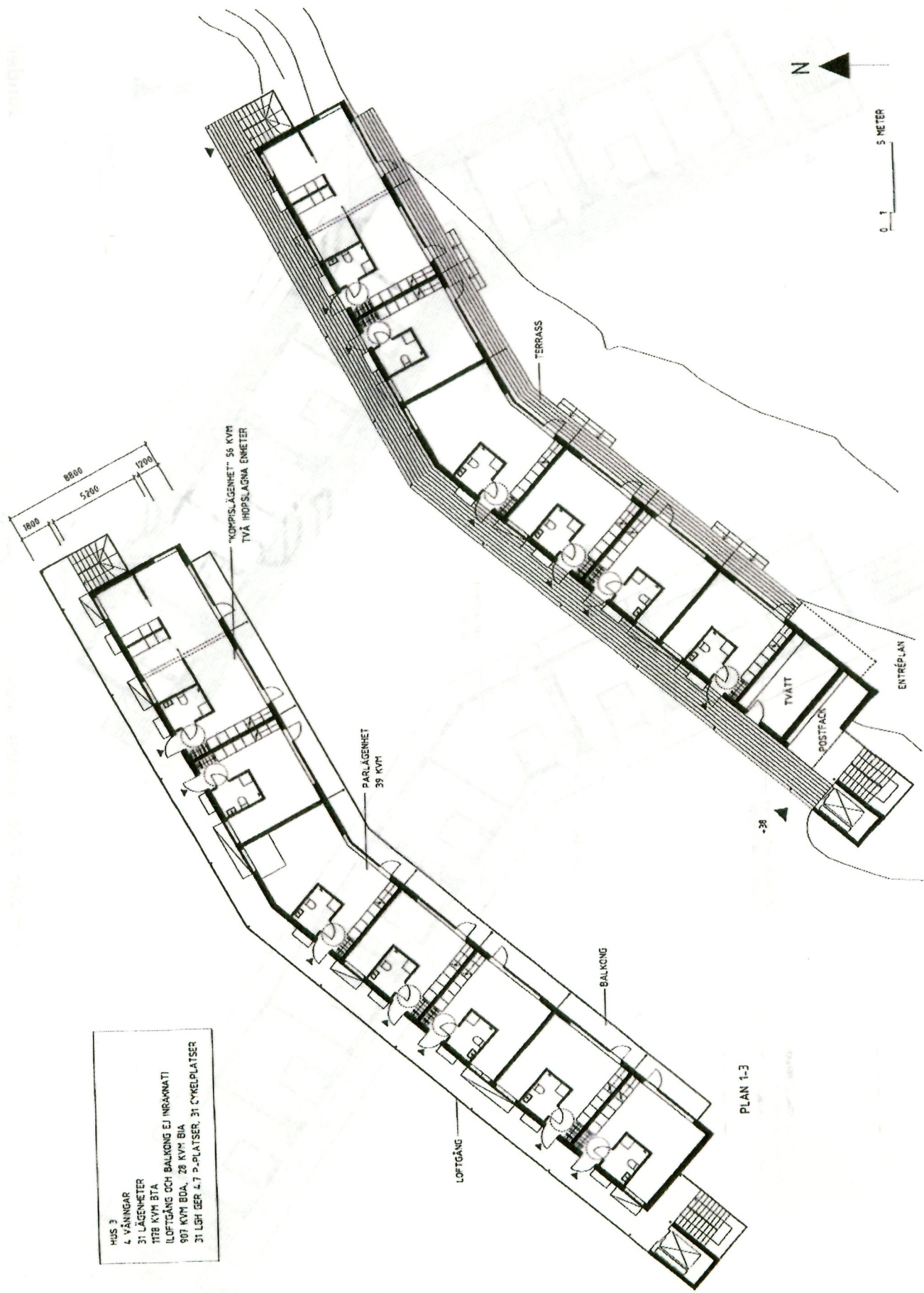
\*KOMPLÄGNET\* 56 KVM  
 TVÅ IHOPSLAGNA ENHETER

PARLÄGNET  
 37 KVM

PLAN 1-4

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER, PLANER HUS 2, SKALA 1:200 (A3), 121001

ALPHYDDAN



HUS 3  
4 VÅNINGAR  
31 LÅGENHETER  
178 KVM BTA  
ILOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNATI  
901 KVM BUA, 28 KVM BIA  
31 LÖH GER 4.7 P-PLATSER, 31 CYKELPLATSER

"KOPPLÅGENHET" 56 KVM  
TVÅ IRPPLÅGNA ENHETER

PARLÅGENHET  
39 KVM

LOFTGÅNG

BALKONG

TERRASS

-38

N

0.1 = 5 METER

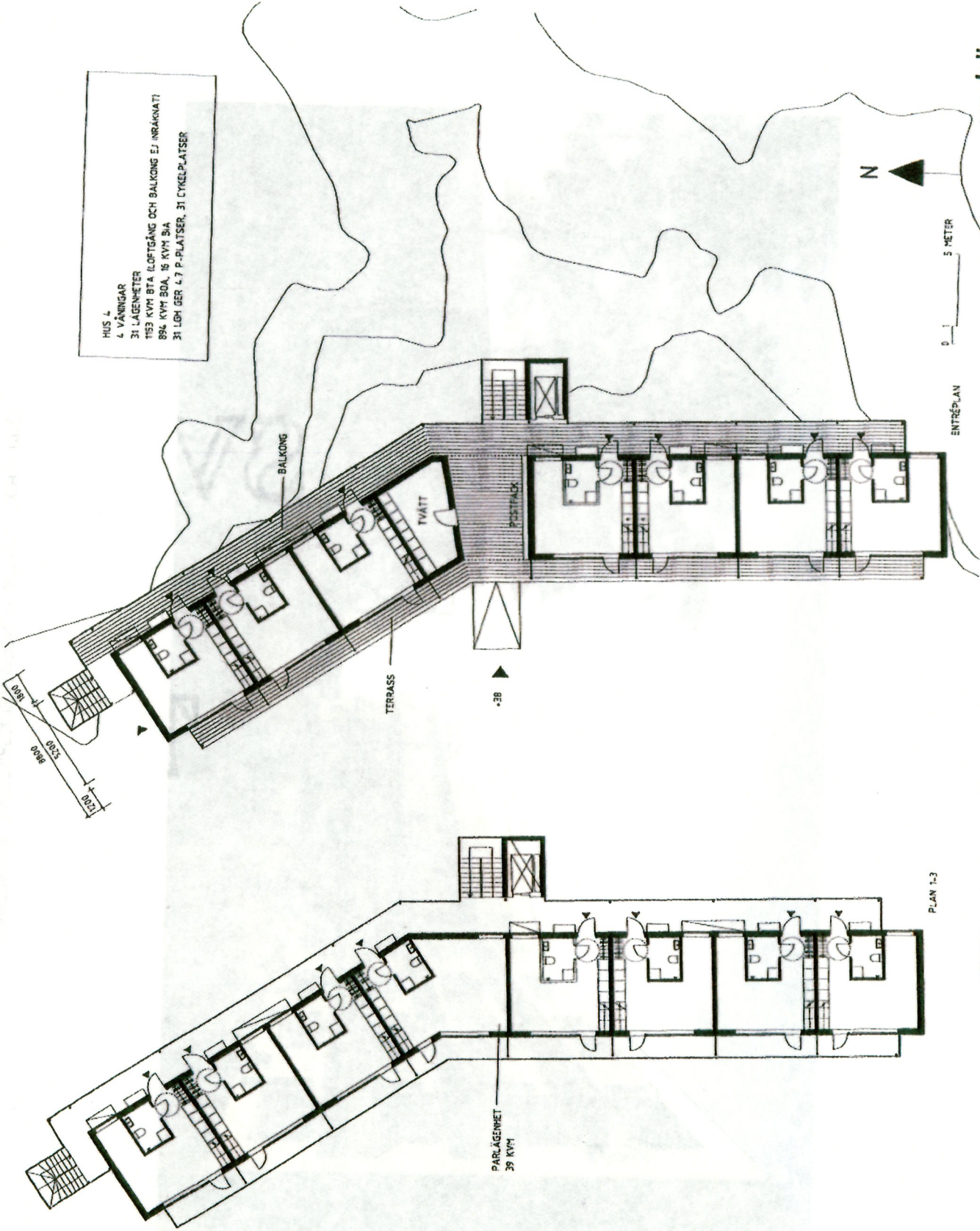
TVÄTT

POSTFAC

ENTRÉPLAN

PLAN 1-3

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 3. SKALA 1:200 (A3). 121001

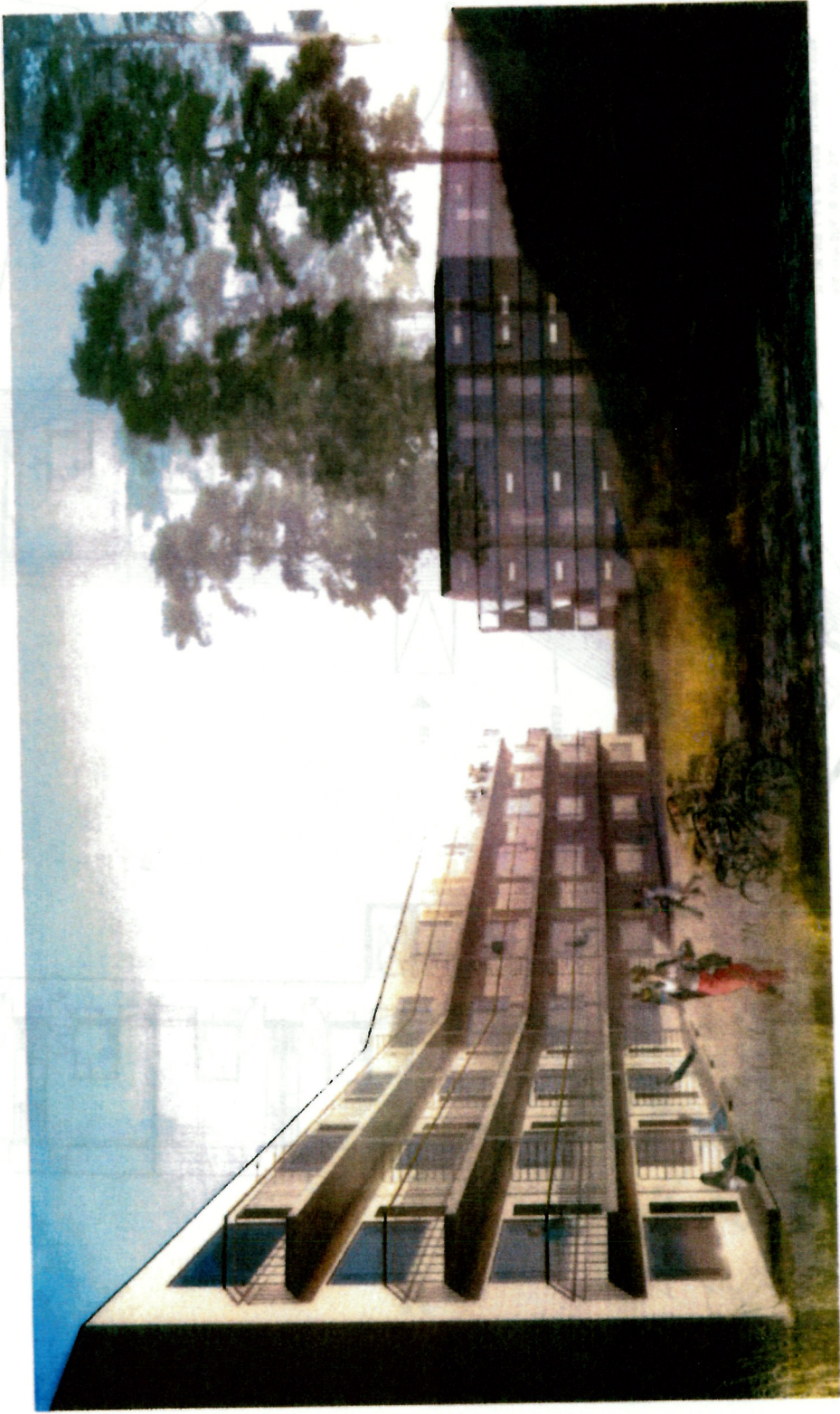


HUS 4  
 4 VÅNINGAR  
 31 LÄGENHETER  
 153 KVM BTA LÖFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNAT!  
 89% KVM BDA, 16 KVM BA  
 31 LGH GER 4,7 P-PLATSER, 31 CYKELPLATSER

ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER, PLANER HUS 4, SKALA 1:200 (A3), 121001

sandell  
 sandberg

PLAN 1-3



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 3 OCH 4. 121001.



ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 1. 121001.

**sandell  
sandberg**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a flourish.



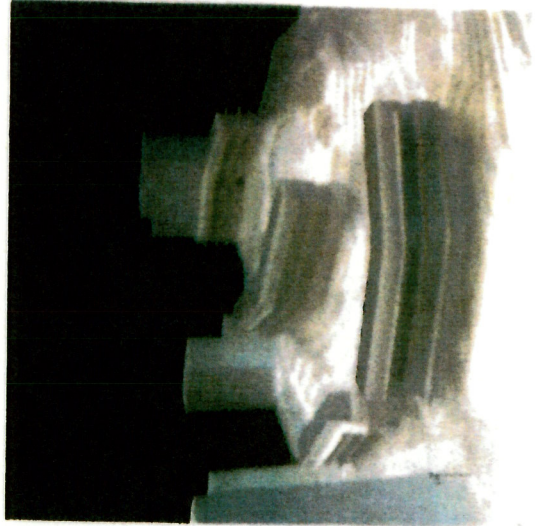
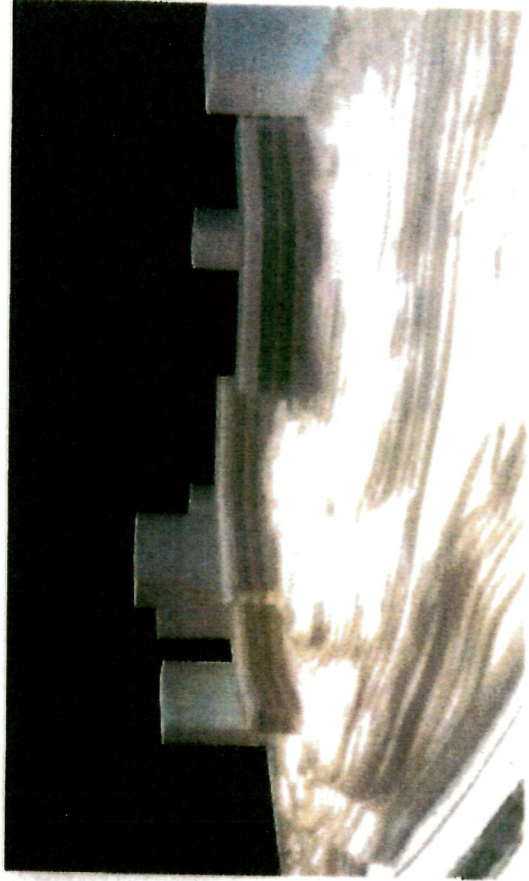
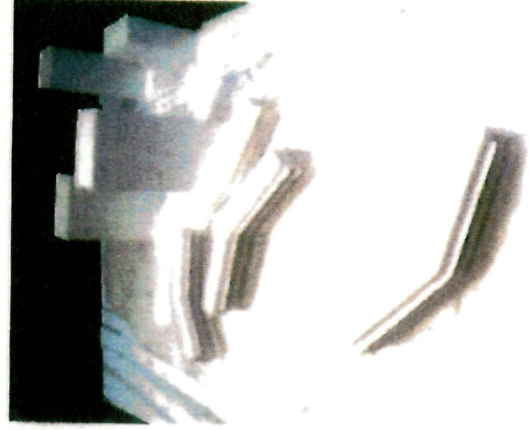


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION. VY FRÅN ÖVAN. 1:21001.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'e' or a similar character, located at the bottom right of the page.







A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'SB', located in the bottom right corner of the page.



## Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

### Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

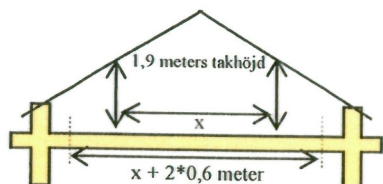
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

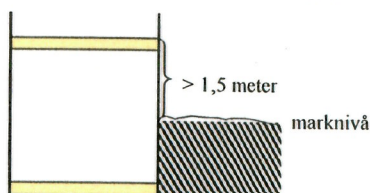
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

### Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförhängande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

pl

