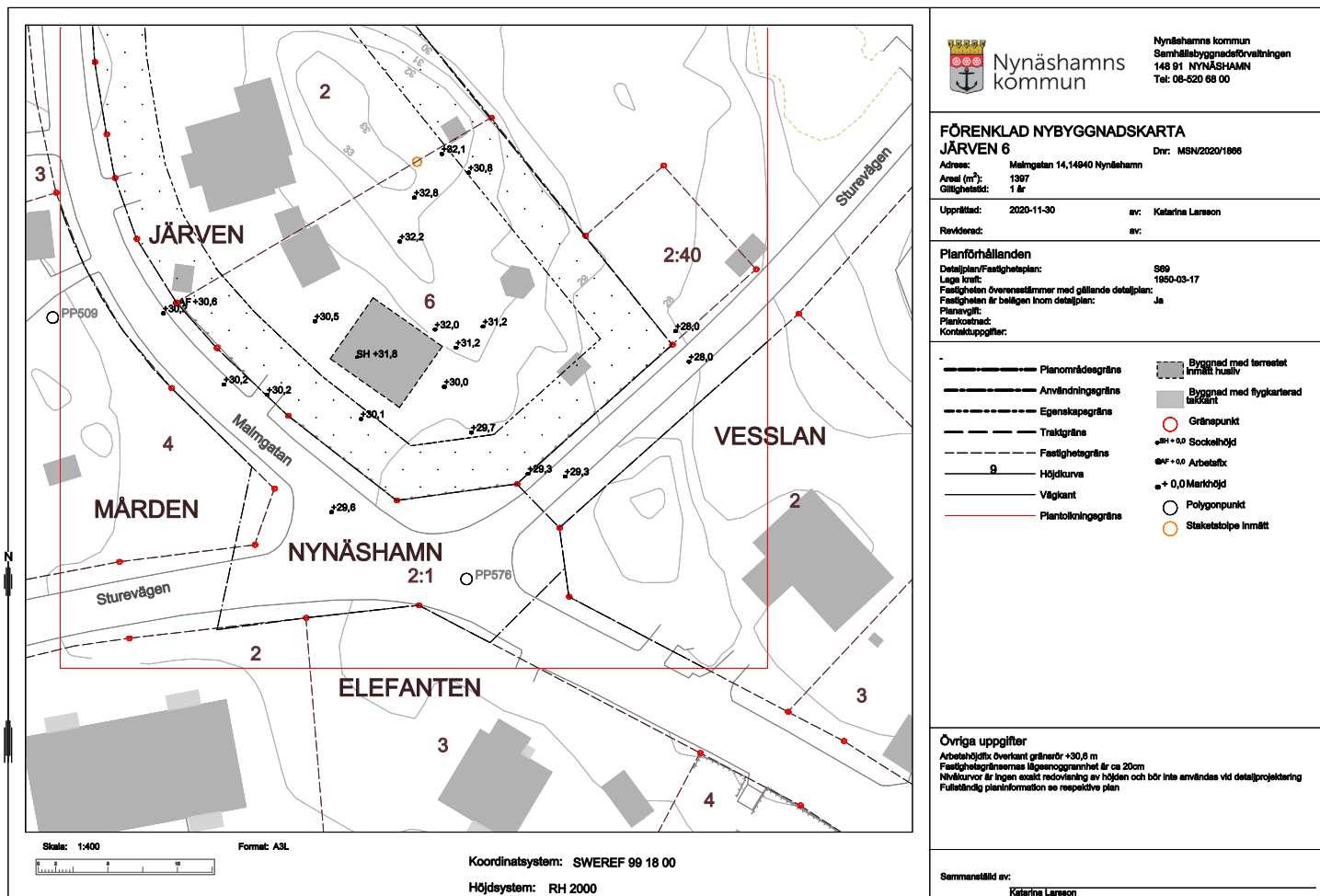


Järven 6

Programutredning

Järven 6

Förutsättningar



Nybyggnadskarta över Järven 6

Tomtare: 1397m²
Byggrätt 1/5 av tomtarea: 279,4m²

Befintlig fastighet byggnadsarea, BYA
Huvudbyggnad: 101,4m²
Garage: 27m²
Trädgårdspaviljong: 10,3m²
Trädgårdsförråd: 7,1m²
Tot: 145,8m² BYA

Prickmark mot gata och parkstråk i norr.

Outnyttjad byggrätt: 133,6m² BYA

För en- och tvåbostadshus tillkommer yta för
attefallstillbyggnad / -hus samt friggebod.

Befintlig huvudbyggnad

BTA(ljus): 152,5
BTA(mörk): 101,4
BOA: 140m²
BIA: 89,9m² + 19m² (källare+vindsförråd)

Järven 6

Programförslag alternativ A

Alternativ A innebär att befintlig huvudbyggnad behålls och kompletteras med tillbyggnad inom möjlig byggrätt.

Ytor alternativ A

Befintlig huvudbyggnad om 82,5m² BYA behålls oförändrat, med möjlighet att inreda två lägenheter.

Komplementsbyggnader samt matkällare rives för att frigöra för tillkommande byggrätt som med detta uppgår till 195,5m² BYA.

Till befintlig villabyggnad bör också kunna tillgodoräknas Attefallsregler i form av 15kvm BTA och 30m² komplementsbyggnad eller komplementsbostad. Detta gäller dock inte för flerfamiljsbostaden.

BTA

BEF BTA(ljus): 82,4 + 82,4

BEF BTA(mörk): 82,5

NY BTA (ljus): 170,3 + 170,3

BOA

BEF BOA: 66,4 + 60,7

BEF BIA: 89,6

NY BOA: 139,9+ 139,9

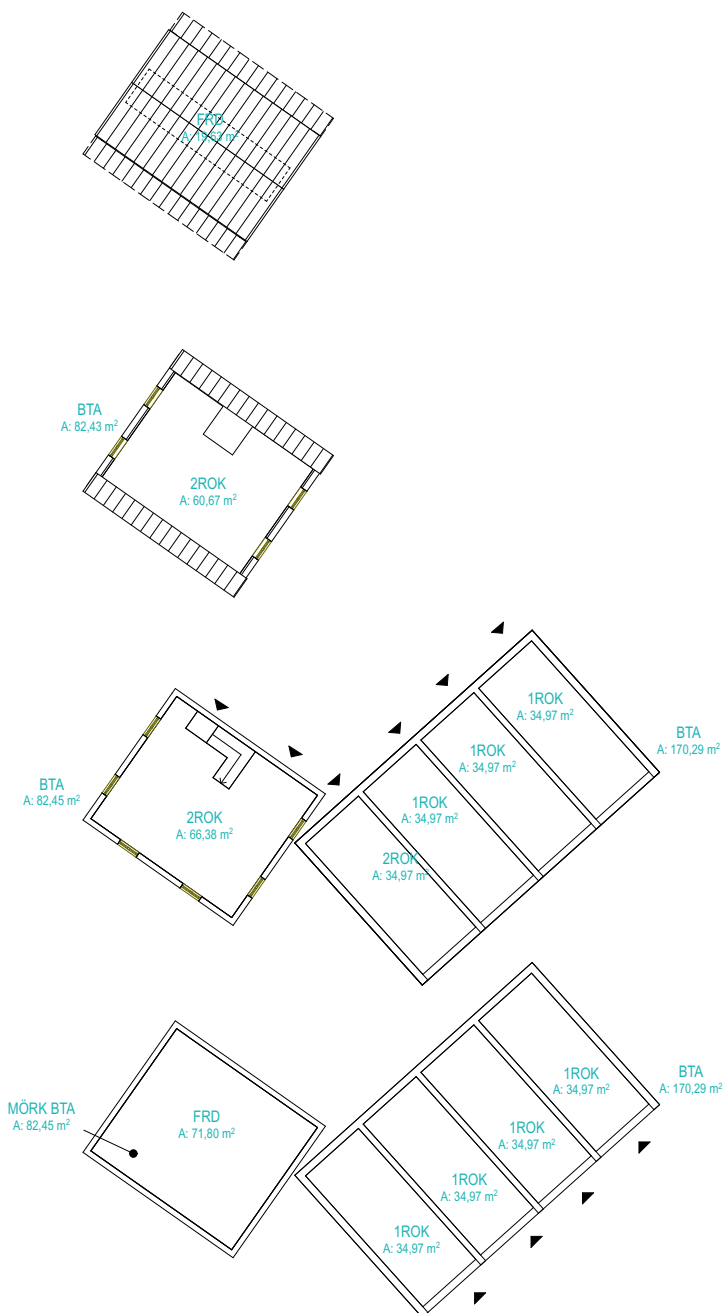
TOT BTA (LJUS) : 505,5

TOT BTA (MÖRK) : 101,5

TOT BOA: 406,8

TOT BIA: 89,6

Disp BYA i byggrätten: 25m² till ev. komplementsbyggnad på tomten + attefallsregler.



Järven 6

Programförslag alternativ

Alternativ A innebär att befintligt huvudbyggnad behålls och kompletteras med tillbyggnad inom möjlig bygg rätt.

Lägenhetsfördelning och layout kan varieras.

Lägenhetsfördelning alternativ A

Scenario : Befintlig byggnad

Befintlig byggnad ändras inte.(Byggnaden renoveras till attraktiv marknadsstandard, ev. fasadändringar för att återställa till ursprungligt utseende.)
1st 5ROK 140m².

Scenario 2: Befintlig byggnad

Befintlig byggnad bör kunna delas i två boenheter, sannolikt behöver då badrum uppgraderas till gällande lagstiftning. Huset rymmer då
2st 2ROK á ca 60m² och räknas som en tvåfamiljsbostad.

Scenario 3: Nybyggnad

Nybyggnad mot söder:

8st 1ROK á 35m². Fördel vid investeringsstöd för hyreslägenheter (100% stöd)

Scenario 4: Nybyggnad

Nybyggnad mot söder:

4st 1ROK á 35m²

2st 2ROK a 60m²

Lägre investeringsstöd vid hyreslgh 35-70kvm, ev fördel vid marknadsanalys, behöver utredas.

De olika scenarier innebär små variationer i förhållande mellan

BTA och BOA/BIA, men scenario 4 kan byggnadsarea BYA maximeras med strörre 2rok.

Järven 6

Programförslag alternativ B

Alternativ B innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts av nybyggnad inom möjlig byggrätt.

Ytor alternativ B

Befintliga byggnader rivs och ersättes med två husvolymer om två våningar med vind, där vind kan kopplas ihop med underliggande lägenhet.

Hus i souterrängläge behöver inte hiss.
Hus med två våningar ovan mark behöver förberedas för hiss, alternativt delas vertikalt ("radhus").

BTA

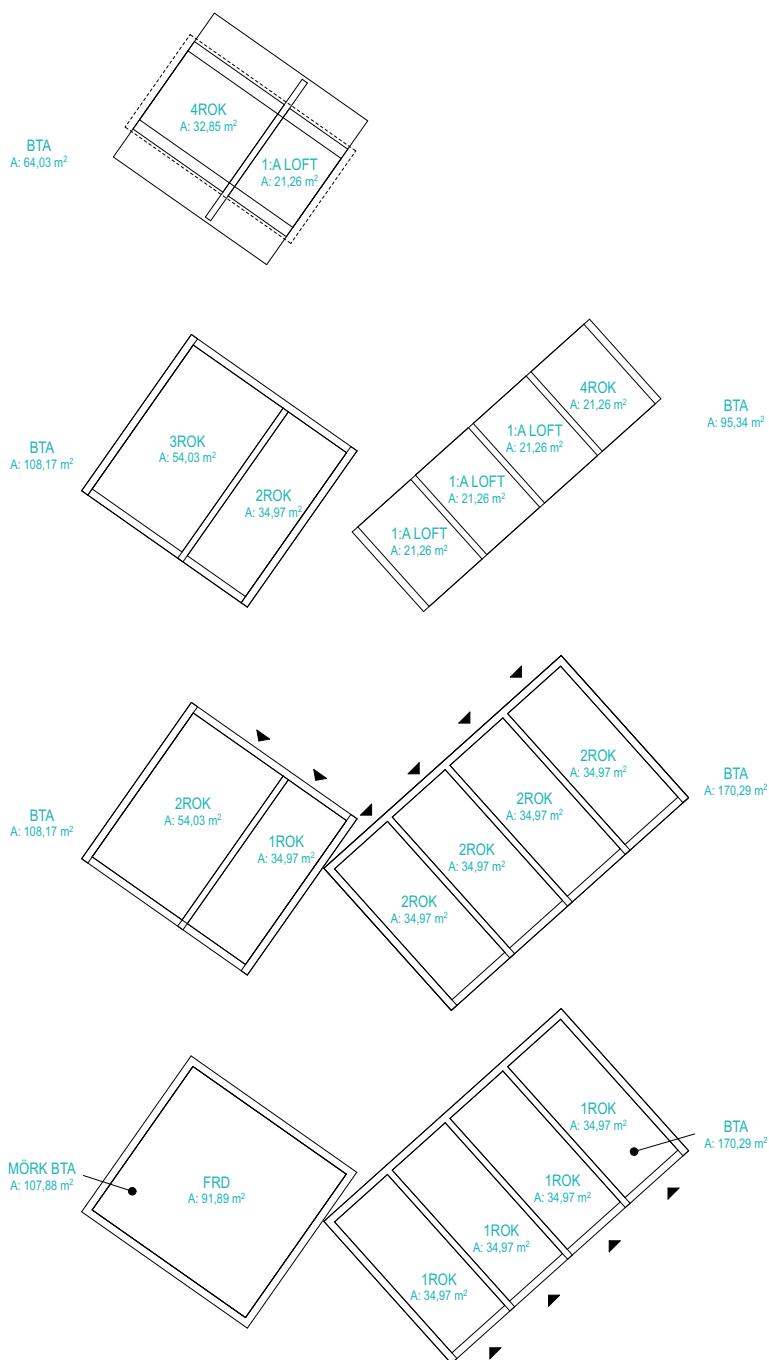
BTA(ljus): 716,3

BTA(mörk): 107,9

BOA/BIA

BOA: 596,9m²

BIA: 91,9m²



Järven 6

Programförslag alternativ B

Alternativ B innebär att befinliga byggnader rivs och ersätts av nybyggnad inom möjlig byggrätt.

Lägenhetsfördelning och layout kan varieras.

Lägenhetsfördelning alternativ B

Scenario 3 ,4 lika Alternativ A.

Scenario 5

Nybyggnad mot väster:

1st 1ROK á 35m²

1st 2ROK á 54m²

1 st 2ROK våningslägenhet a 35+21m²

1 st 3ROK våningslägenhet a 54+33m²

De olika scenarier innebär små variationer i förhållande mellan BTA och BOA/BIA.

Ett större avvik uppstår med Scenario 6 (5 x Radhus) då behovet av gemensamma funktioner (tvättstuga, lägenhetsförråd, cykelrum mm.) löses inom varje enhet. Det innebär att byggnadsvolym mot väster kan byggas utan källare.

Järven 6

Programförslag alternativ C

Alternativ C innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts av 5st radhus inom möjlig byggrätt.

Ytor alternativ C

Befintliga byggnader rivs och ersättes med fem radhus om två våningar med vind.

Radhus räknas som en och tvåbostadshus och omfattas på så sätt av Attefallsreglerna, dvs. att husen får byggas till med 15kvm BTA samt att komplementsbyggnad om 30kvm får byggas på tomten, även på prickmark om grannar godkänner detta.

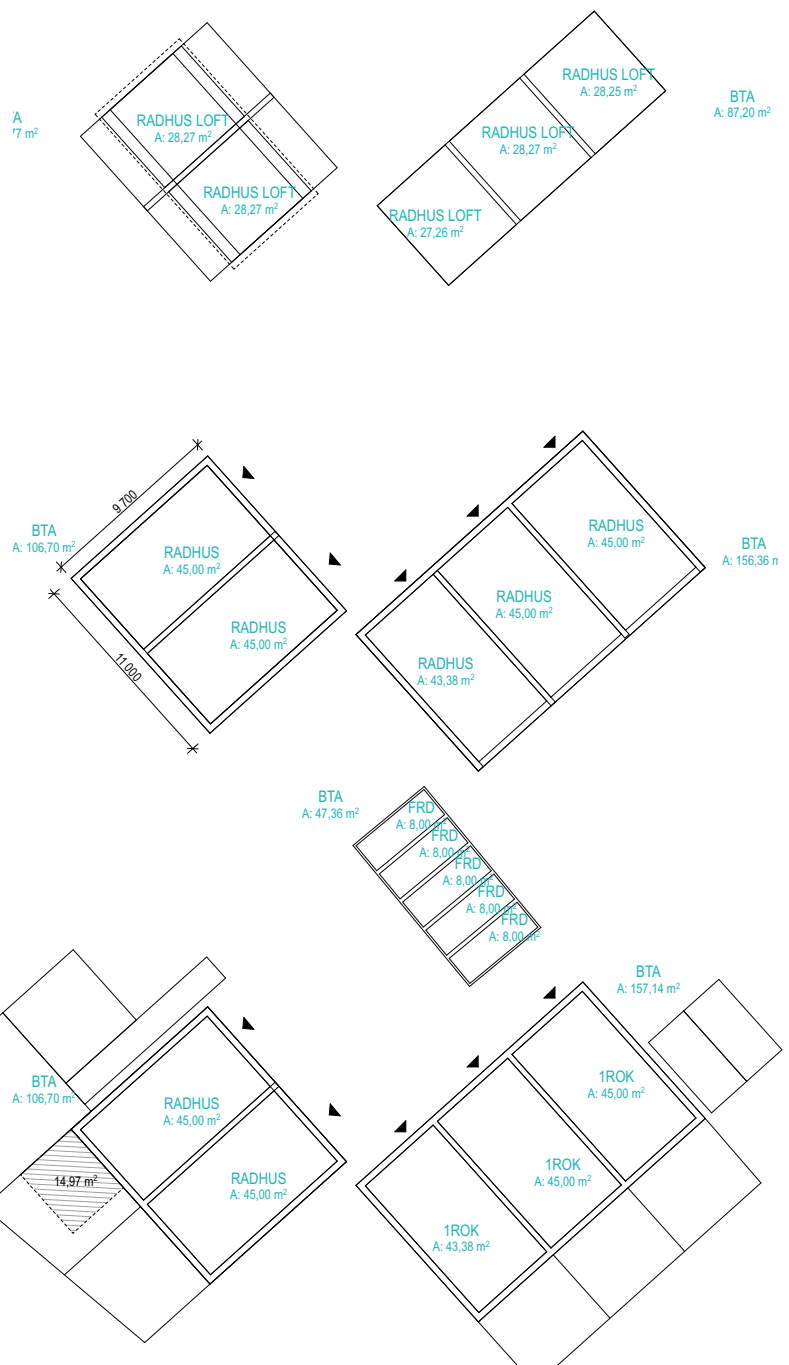
Radhusen måste ha egen tomtmark, men kan gott organiseras i BRF på gemensam fastighet.

Attefallsreglerna gäller för varje boenhet. Så varje radhus kan ha $279,4/5=55,9$ m² BYA + 15kvm fördelat på 1 eller två plan (kanske vinterträdgård på framsidan?) + komplementsbyggnad (BIA, erf. förråd el.)

BTA
BTA(ljus): 727,23 varav 47,4m² förrådsbyggnad

BOA/BIA
BOA: 587m² / 117,4m²/radhus
Möjlighet att utöka BOA med attefallsreglerna
15m² BTA / 12,3m² BOA

BIA: 40m² / 8m² förråd per radhus, möjlighet att komplettera med ytterligare byggnad, trädgårdsförråd, växthus el.



Järven 6

Programförslag genomförande

1. Sälja fastigheten med outnyttjad byggrätt
Marknadsvärde tomt - mäklare

2. Utveckla fastigheten med bygglov för outnyttjad byggrätt
Marknadsvärde tomt + värdeutveckling - utredningskostnader/mäklare

3. Utveckla fastigheten med bostadsrätter för försäljning
Marknadsvärde tomt + marknadsvärde bostadsrätt - byggherrekostnader

4. Utveckla fastigheten med hyresrätter för försäljning
Marknadsvärde + försäljningsvinst + investeringsstöd - byggherrekostnader
(Investeringsstödet kan ökas ytterligare genom att bygga energisåla hus med energibonus +75%)

5. Utveckla fastigheten med hyresrätter för långsiktigt ägande
Långsiktigt hyresinkomst + värdeutveckling + investeringsstöd - byggherrekostnader
(Investeringsstödet kan ökas ytterligare genom att bygga energisåla hus med energibonus +75%)