



HSB – där möjligheterna bor

BESKRIVNING AV HSB BRF KAJEN

Stockholm 2018-05-09, rev 2018-07-03 med tillägg under *Avvikelser*

Allmän orientering

Brf Kajen består av tre huskroppar sammanbundna i de två nedersta planen. Husen uppförs i sju, nio respektive tio plan som följer det bakomliggande bergets höjdkurva. De två nedre planen består av garage, förråd, teknikutrymmen, allmänna utrymmen samt till viss del lägenheter. De allmänna utrymmena som erbjuds är bastu/relax, styrelserum, miljörum, grovtvättstuga och träningslokal.

Gestaltning

Se bifogad material- och kulörbeskrivning. Fasaden mot havet är klädd i tegel med undantag för de indragna våningarna som kläs i cederpanel för att ge ett lättare uttryck. Mot berget utförs fasades helt i betong med vit kulör för att öppna och lysa upp den smala gården mot berget. Kortsidorna av de tre husen utförs i tegel samt vitmålad betong på de indragna våningarna.

Balkongräcken utförs i sträckmetall och i stort sett alla balkonger mot havet utförs med inglasning, se fasadritning. Undersida balkong målas i vitt. Taken beläggs med sedum. Fönsterkarmar och partier till gemensamma utrymmen utförs i lackat aluminium medan entrépartier utförs i ek.

Teknisk beskrivning

Byggnaden kommer att uppföras med en fribärande platta på pålar och plintar. Ytterväggar och bärande innerväggar utförs som prefabricerad konstruktionsbetong med undantag för de indragna våningarna där ytterväggar utförs som utfackningsväggar.

Bjälklag kommer att utföras av konstruktionsbetong med pågjutning typ filigran förutom inom garageytor där takbjälklag utförs av prefabricerad bjälklag typ HDF. Garagets bärande konstruktion inkluderar även balkar och pelare i stål.

Projektet projekteras i alla avseenden enligt Miljöbyggnad med målsättning att nå certifiering enligt nivå Silver, dvs. bättre än BBR-krav.

Ljud

Samtliga myndighetskrav kommer att uppfyllas med de anvisningar som anges i ljudrapporten, se bifogad Ljudrapport. Ljudkonsult för projektet är Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB genom Leif Åkerlöf.

Brand

Samtliga myndighetskrav kommer att uppfyllas med de anvisningar som anges i brandskyddsbeskrivningen, se bifogad dokumentation. Brandkonsult för projektet är Brandkonsulten AB genom Markus Melin.

Tillgänglighet

Se bifogat tillgänglighetsutlåtande samt avvikelsehantering nedan. Med undantag för avstånd till soprum samt att tre ramper ersätter trappsteg har tillgänglighetssakkunnig bedömt att projektet ska kunna uppfylla bygglagstiftningens krav avseende tillgänglighet. Tillgänglighetskonsult för projektet är Tillgänglighetsbyrå AB genom May-Britt Rolén.



HSB – där möjligheterna bor

Bil- och cykelparkering

Bilparkeringsplatser för boende i bostadsrättsföreningen finns som garageparkering i dels det egna garaget i de två nedersta planen och dels i ett garage i nästkommande projekt, brf Loggiahusen. 102 st parkeringsplatser varav fyra st handikapparkeringar finns i garaget i brf Kajen och 14 parkeringsplatser tillägnade boende i brf Kajen i garaget i brf Loggiahusen. Således uppfylls parkeringsnormen om 1.0.

Cykelparkering och säsongsförvaring av cyklar finns tillgodosedda i för husen gemensamma cykelrum (ca 146 st) samt som cykelparkering utomhus.

Sop- och miljörum

Miljörum för hushållssopor och återvinning av material finns på entréplan i hus 2. Utrymmet är dimensionerat för matavfall, brännbart avfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, returpapper, glas, metall samt elektriskt avfall. Se även ritning A-01-1-10002 för utförligare beskrivning av avfallsdimensionering samt angöring.

Avvikelser i förhållande till detaljplan

Avstånd soprum

Mellan trapphuset längst österut, TRH 1, och soprummet som är beläget i hus 2 är avståndet ca 70 m. Det är utformat med syftet att bevaka angöringsförutsättningarna för sopbilen, som inom ramen för den antagna detaljplanen måste vända vid vändplanen framför vilken soprummet är beläget. Detta är följaktligen hanterat som en avvikelse vad gäller tillgänglighet då alternativ lösning inte kunnat hittas. Avvikelsen har kommunicerats och godkänts från representanter från Nacka kommun samt sophämtningen.

Parkering

De två garageplanen i projektet är belägna mellan bergvägg och fasad mot lokalgata och utnyttjar därmed i stort sett hela byggrätten. De två garageplanen rymmer 51 parkeringsplatser vardera, vilket resulterar i 102 parkeringsplatser. Ytterligare 14 parkeringsplatser kommer anläggas i garaget till vårt nästkommande projekt i området, Brf Loggiahusen, och p-talet på 1,0 kommer därigenom uppfyllas. Tillträde till Loggiahusens garage finns enklast över gångbron mellan det västra trapphuset, TRH 6, i Brf Kajen och Brf Fyrhusen. Eftersom åtkomst till och från gångbron, likt gångbron själv, utgör en del av en gemensamhetsanläggning för de tre bostadsrättsföreningarna Brf Kajen, Fyrhusen samt Loggiahusen, innebär detta ingen problematik.

Komplettering Loggiahuset ägs och kommer uppföras av HSB Bostad.

Programhandlingsprojekteringen startar under hösten 2018 och projektet beräknas stå klart ca 1 år efter färdigställandet av brf Kajen.

Ramper ersätter trappsteg

Tillgänglighetssakkunnig i projektet beskriver att det förekommer tre ramper mellan garage och trapphus som ersätter trappa istället för att vara ett komplement. Sakkunnig bedömer dock det som orimligt att kräva trappsteg på grund av trånga mått samt att det inte anses nödvändigt eftersom de inte ligger vid huvudentréerna till husen.

Komplettering Solceller/solfångare

Taken på brf Kajen utförs i sedum men förses inte med solceller i kombination med solfångare. Projektet minimerar ändå energiförbrukningen genom ett bra klimatskal, bergvärme och värmeåtervinning på ventilationsaggregatet.