

Underlag för planbesked

Fastigheten Prinsessan 1 och Nytorp 2:5
Trångsund, Huddinge kommun

Innehållsförteckning

Inledning och underlag

Platsen

1. Platsen - överblick
2. Platsanalys och siktlinjer
3. Områdets förutsättningar - befintlig bostadsbebyggelse
4. Bulleranalys

Förslaget

5. Förslaget - projektbeskrivning
6. Planer och areasammanställning Hus 1
7. Planer och areasammanställning Hus 2
7. Situationsplan och sektioner
8. Modellvyer

Platsen - överblick



Platsanalys och siktlinjer



I korsningen mellan Tjäderstigen och Backslingan domineras området av småskaliga villor i varierande material.



Längs med Tjäderstigen finns parkering på ena sidan, medan den andra sidan präglas av en slänt där projektförslaget är placerat. Det finns en nivåskillnad mellan de två sidorna, och båda kantas av stora träd.



Från Spelvägen sträcker sig bostadshus i rött tegel upp på båda sidor av gatan, med en höjd på 9-10 våningar. Längs den högra sidan finns fickparkeringar.

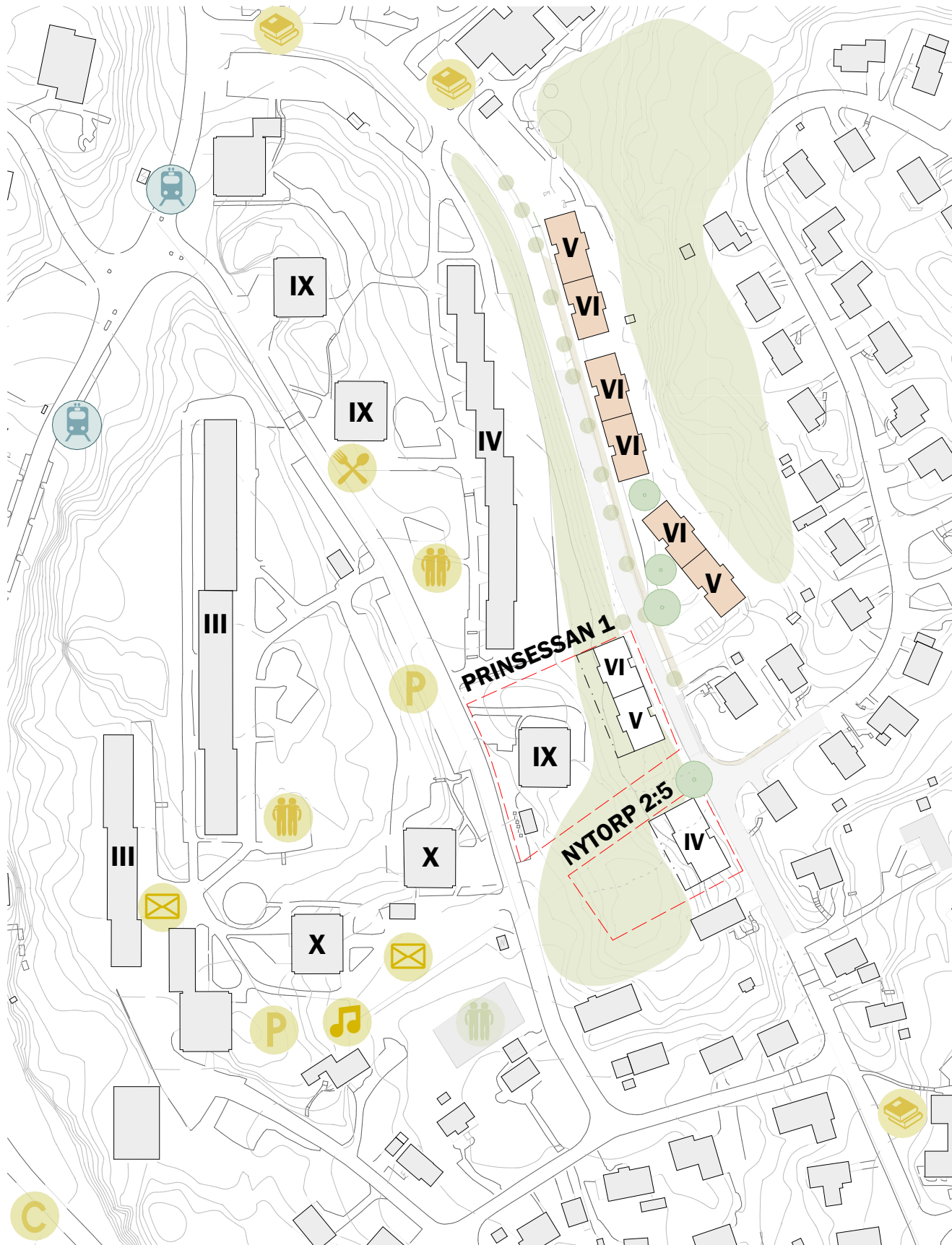


Från Backslingan syns projektförslagets placering i slutet av gatan på slänten. En ny bebyggelse kommer bidra till ett mer levande stadrum och tryggare gatumiljö.

Områdets förutsättningar - befintlig bostadsbebyggelse

Legend:

-  Restaurang
-  Fritidsgård
-  Lekplats
-  Förskola
-  Musikskola
-  Parkering
-  Trångsund centrum
-  Busshållplats
-  Postombud
-  SKB:s förslag
-  Fastighetsgränser
-  Projektförslag



Arkitektoniska drag i de angränsande villaområde:

- Villor med varierande byggnadsstil och unika karaktärer.
- Harmonisk variation i material och färger, där tegel, trä och puts samverkar.
- Variation i avståndet mellan villorna och gatan, med både närläggna och mer avlägsna enheter.
- Sadeltak är en framträdande detalj i takstilen hos de flesta villor.



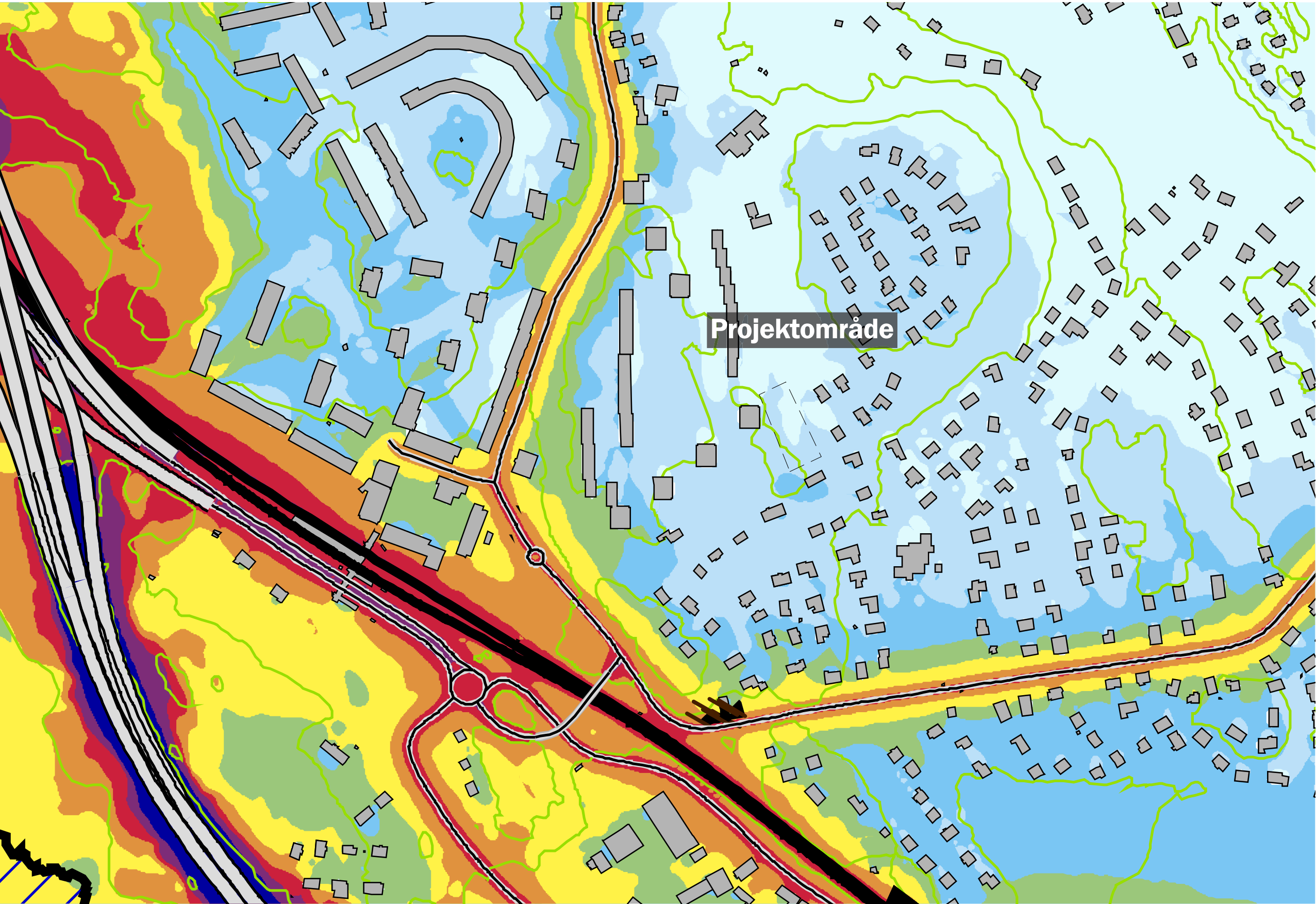
Arkitektoniska drag i de angränsande bostadsbyggnaderna

- Byggnaderna består av enkla former med platta tak och fasader som följer en tydlig struktur och fönsterarrangemang.
- Sockelvåningen på de höga husen är markant genom sin kontrasterande färg eller materialval.
- Lamellhusen har varierande indragningar i byggnadskropparna för att skapa en mer dynamisk och mindre linjär känsla.
- Ett avskalat materialval och en begränsad färgpalett kompletteras av tydliga balkonger.
- Bottenvåningarna är lätt upphöjda för att skydda bostäderna från insyn.
- Breda och stora fönster som bidrar till att lindra den tunga känslan av de höga husen.
- Den naturliga terrängen runt byggnaderna är bevarad och smälter väl ihop med bebyggelsen.

0 10m 50m 100m 150m 200m
Skala 1:2000

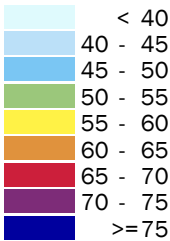


Bulleranalys



BILAGA AK097

Dygnskvivalent ljudnivå
2 m över mark i dBA



Område: Trångsund, Huddinge
Beräkning: Vägtrafik samt Spårtrafik
Datum: 2013-08-13
Standard: RAPPORT 4653
Beräkningsprogram: SoundPlan 7.2

Källa: Huddinge.se

Förslaget - projektbeskrivning

Förslag

Vi föreslår en ny bostadsbebyggelse på den obebyggda delen av fastigheten Prinsessan 1 och på den delen av Nytorp 2:5 som ligger närmast Tjäderstigen. Målsättningen med förslaget är att tillsammans med SKB:s planer för Tjäderstigen skapa en ny årsring i området. En årsring som kompletterar befintlig bebyggelse utan att bostadsområdenas kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Den ena föreslagna byggnaden placeras nedanför befintlig byggnad inom fastigheten Prinsessan 1, i slänten mot Tjäderstigen. Den andra byggnaden placeras med samma förhållande till Tjäderstigen inom fastigheten Nytorp 2:5. Byggnadernas entréer ligger i nivå med gatan med möjlighet till angoring i garage. Dess skala och våningsantal anpassar sig till SKB:s förslag på andra sidan Tjäderstigen och befintlig bebyggelse. Här föreslår vi två byggnader med trappande bostadsvåningar och varsitt underjordiskt garage. Genom att hålla en liknande skala på båda sidor om Tjäderstigen uppnås en enhetlig stadsbild samtidigt som byggnadernas höjd relaterar till befintlig bebyggelse. Byggnadernas utformning fokuserar på att skapa goda proportioner och visuella indelningar. Arkitekturen tar hänsyn till den befintligt byggda miljön och håller en hög standard med materialval, färgval och bearbetade detaljer.

Huddinges arkitekturstrategi

Huddinge kommuns arkitekturstrategi vilar på två grundprinciper: att utgå från platsens unika förutsättningar och att utveckla den i harmoni med omgivningen. Vårt förslag bygger på dessa principer genom att integrera projektet både i den befintliga miljön och med hänsyn till den planerade bebyggelsen längs Tjäderstigen.

Vision

Vår vision för Tjäderstigen i Trångsund är att skapa ett levande och inkluderande bostadsområde som möter behoven hos en mångfald av människor. Vi föreslår en bostadsutveckling med fokus på hyresrätter, vilket ger ett viktigt tillskott av prisvärda och kvalitativa bostäder i ett eftertraktat läge.

Kulturmiljöbedömningen

Stor hänsyn har tagits till kulturmiljöbedömningen, vilket säkerställer att den nya bebyggelsen bevarar och respekterar områdets historiska och arkitektoniska värden. Projektområdet ligger i en kulturhistoriskt värdefull miljö vilket har lett till att en kulturmiljöutredning har genomförts som underlag för att bedöma möjligheten till nybyggnation. Se bilagan *Kulturmiljöutredning Tjäderstigen, Trångsund, 2023-09-26* för detaljerade utlåtanden.

Naturmiljö

Vi tar stor hänsyn till naturmiljön och strävar efter att bevara naturmarken och de befintliga träden i området. Dessa naturvärden ska integreras i den utomhusmiljö som skapas runt byggnaden, vilket inte bara gynnar områdets ekologiska värde utan också ökar trivselen för de boende.

Hållbarhet

Vårt mål är att utveckla ett hållbart projekt som tar hänsyn till både sociala, ekologiska och ekonomiska faktorer. Byggnaderna kommer att konstrueras med låg klimatpåverkan och effektiv användning av resurser, med fokus på energieffektivitet och miljövänliga materialval. Arkitekturen och materialvalen kommer att vara av hög standard, utformade för lång livslängd, vilket minskar behovet av underhåll och bidrar till en hälsosam inomhusmiljö. Vi siktar på att skapa bostäder som underlättar en hållbar livsstil genom energieffektiva system, enkla lösningar för återvinning och bra anslutningar för cykel och kollektivtrafik.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen tillkom, med några undantag, i sin helhet på 1960 talet efter en stadsplan som fastställdes 1959. Platån i öster är bebyggd med villor längs Backsligan vilken utgår från Tjäderstigen vid projektplatsen. Backsligans villor ligger på ett berg som höjer sig över omgivningen. Tomterna, är bebyggda med individuellt utformade villor som väl anpassats till miljön. Den variation som finns i utformningen gäller såväl plan och form som fasadbeklädnad. Merparten av husen vänder långsidan mot gatan.

Väster om Backsligan ligger Tjäderstigen och Spelvägen med flerbostadshus ritade av arkitekterna Ancker, Gate och Lindegren. Punkthus och trevåningshus från 1960 är inplacerade i terrängen med sparad naturmark mellan husen. Kännetecknande är omsorgen om detaljer och material, som tegelfasader, skifferbeklädnad vid portarna och utformningen av balkongerna.

Topografi

Tjäderstigen ligger i en dalgång och är relativt plan, +42,0 i norr till +43 i södra änden. Det finns en nivåskillnad på ca 5m mellan Spelvägen, +48, och Tjäderstigen, +43, samt en nivåskillnad på ca 8m mellan högsta punkten på fastigheten Prinsessan 1, +51, och Tjäderstigen, +43. Fastigheten Nytorp 2:5 har liknande topografiska förutsättningar.

Slänten mot Tjäderstigen där vi föreslår byggnadernas placering har en nivåskillnad på ca 4-6m. I söder sluttar Tjäderstigen nedåt från korsningen med Backsligan.

Mobilitet trafik

Tjäderstigen är en lokal uppsamlingsgata där fotgängare ska separeras från övrig trafik. Körbanan har blandad trafik. Den befintliga strukturen av gång- och cykelvägar förbättras för att garantera fortsatt god tillgänglighet och ett sammanhängande nätverk för rörlighet inom området.

Bil och cykelparkering

Den nära kollektivtrafiken ger bra förutsättningar för mobilitetsåtgärder. Målsättningen är att främja cykel- och kollektivtrafik framför beroendet av egen bil. Parkering förläggs i garage för att frigöra yta för vistelse i en grön miljö utomhus. Cykelparkeringar kommer att finnas i cykelförråd i byggnaden samt utomhus nära entréer till bostadshuset.

Parkering erbjuds i garage under husen med möjlighet till ca 24 p-platser.

Buller

Projektplatsen är inte utsatta för buller. Dagnsekvivalent ljudnivå 2 meter över mark är mindre än 40 dBA, vägtrafik samt spårtrafik.



Planer och areasammanställning

Antal våningar och lägenheter

5-6 våningar inkl. garage

13 1or
4 2or
10 3or
4 4or
0 5or
Totalt antal lgh: 31 st

Lägenhetsfördelning

1 ROK ~41%
2 ROK ~13%
3 ROK ~33%
4 ROK ~13%
5 ROK ~0%

Area typplan

Antal: 7 lgh
BOA: 387
BTA: 493
BOA/BTA: ~ 0,79

Area totalt

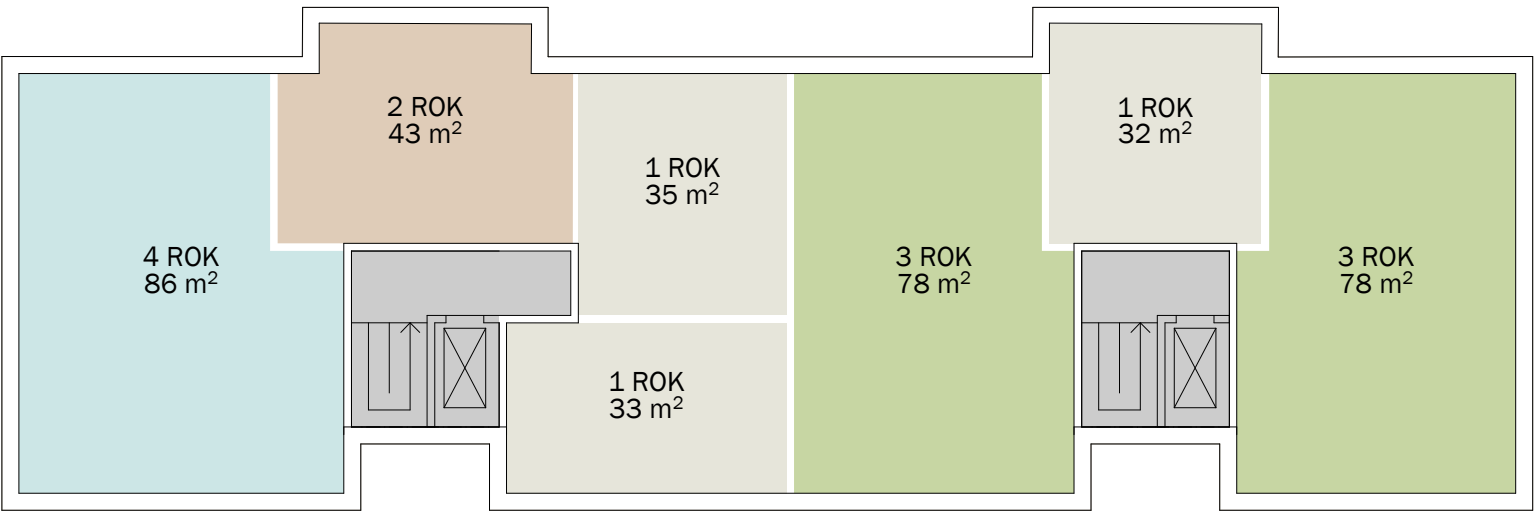
Total BOA: ~1 740 m²
Total BTA: ~2 950 m²
Mörk BTA: ~510 m²
Ljus BTA: ~2 440 m²

Parkeringsplatser

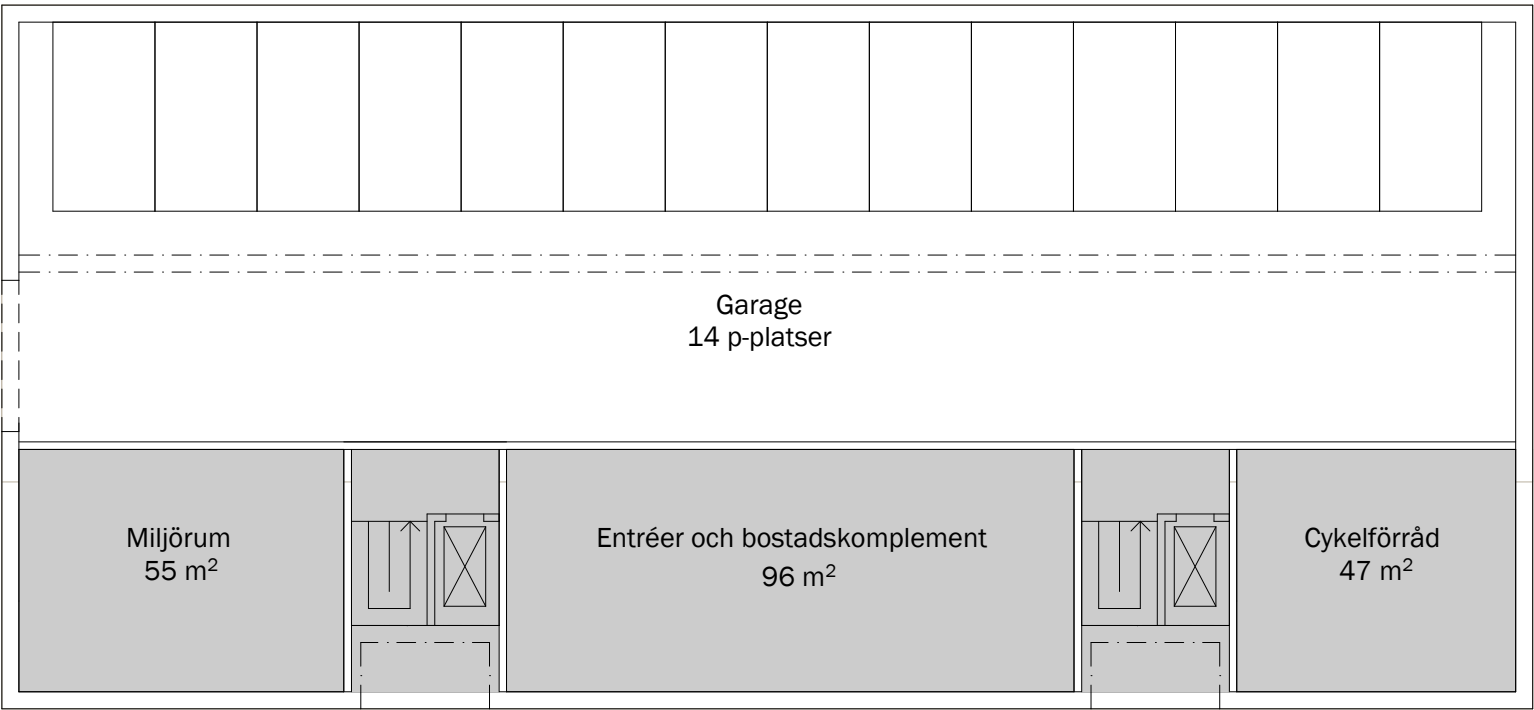
Liten (<45 m²)
17*0,25 = 4,25 st
Mellan (45-70 m²)
0,45
Stor (>70 m²)
14*0,75 = 10,5 st
Besöksparkering
31*0,05 = 1,55

Totalt behov: 16,3

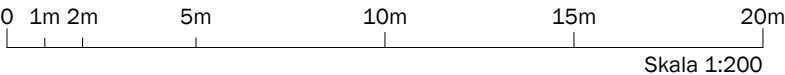
Vi får plats med 14 platser.
Vi löser behovet i andra husets garage.



Typplan



Entré/ garageplan



Planer och areasammanställning

Antal våningar och lägenheter

4 våningar inkl. garage

6 1or
6 2or
0 3or
0 4or
3 5or
Totalt antal lgh: 15

Lägenhetsfördelning

1 ROK ~40%
2 ROK ~40%
3 ROK ~0%
4 ROK ~0%
5 ROK ~20%

Area typplan

Antal: 5 lgh
BOA: 285
BTA: 356
BOA/BTA: ~ 0,8

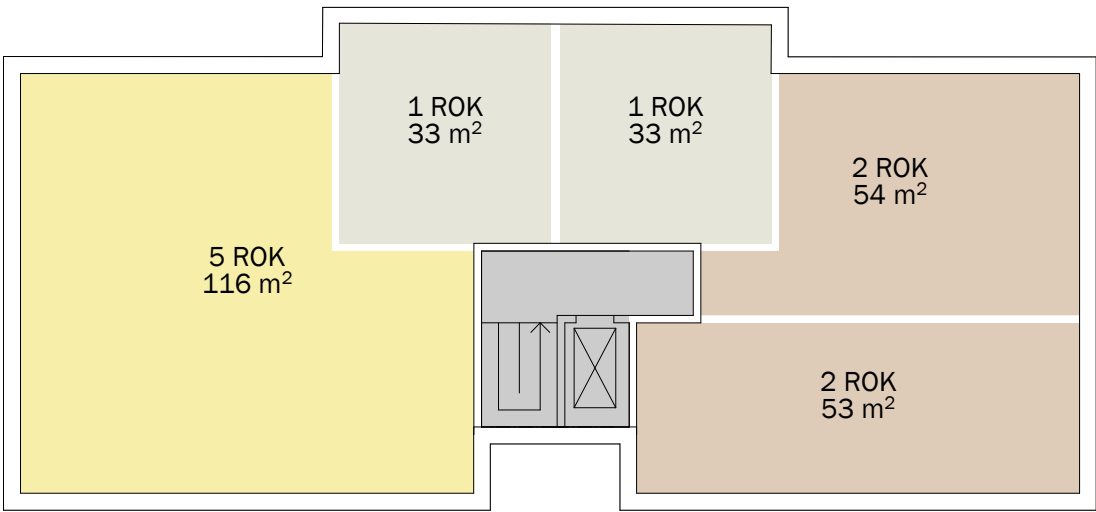
Area totalt

Total BOA: ~850 m²
Total BTA: ~1650 m²
Mörk BTA: ~360 m²
Ljus BTA: ~1290 m²

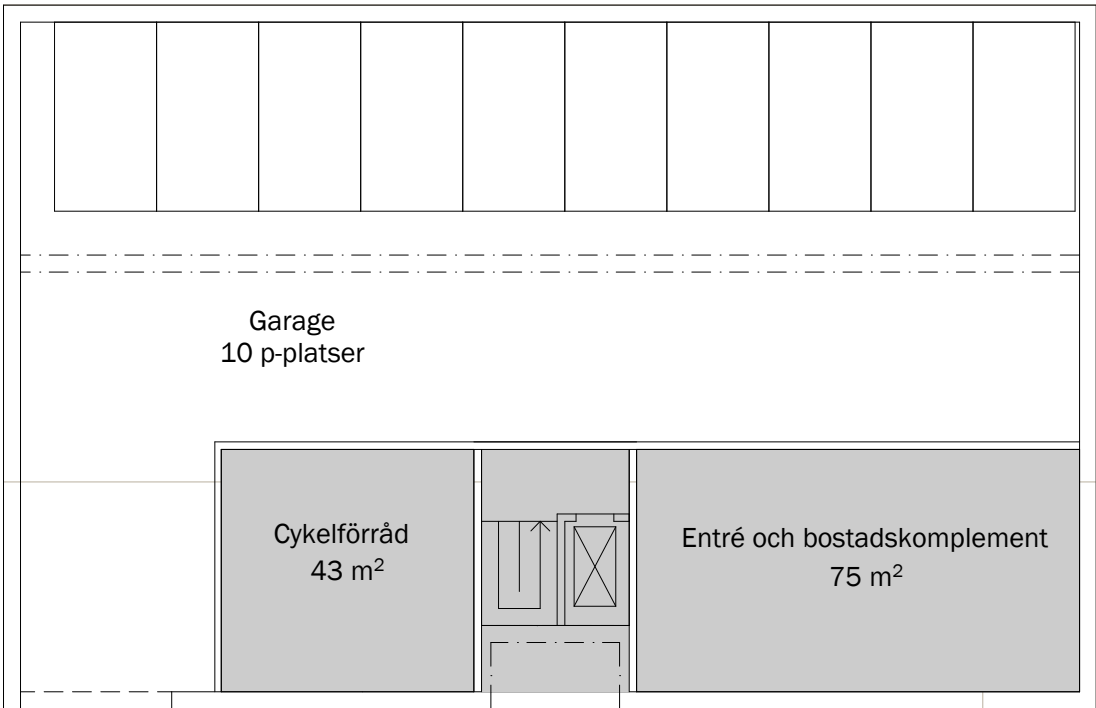
Parkeringsplatser

Liten (<45 m²)
6*0,25 = 1,5 st
Mellan (45-70 m²)
6*0,45 = 2,7
Stor (>70 m²)
14*0,75 = 2,25 st
Besöksparkering
15*0,05 = 0,75

Totalt behov: 7,2 + 2,3 = 9,5



Typplan



Entré/ garageplan

Totalt antal lägenheter

19 1or
10 2or
10 3or
4 4or
3 5or
Totalt antal lgh: 46

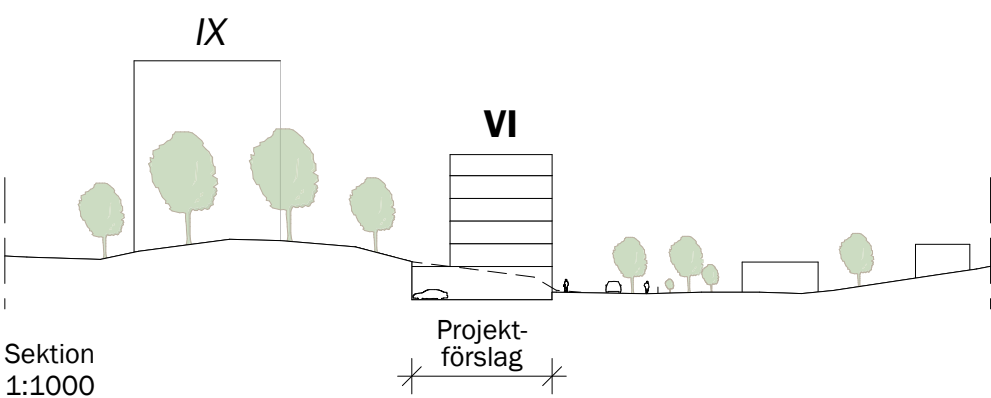
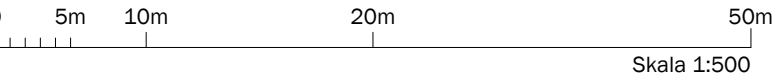
Lägenhetsfördelning

1 ROK ~40%
2 ROK ~21%
3 ROK ~21%
4 ROK ~9%
5 ROK ~9%

Area totalt

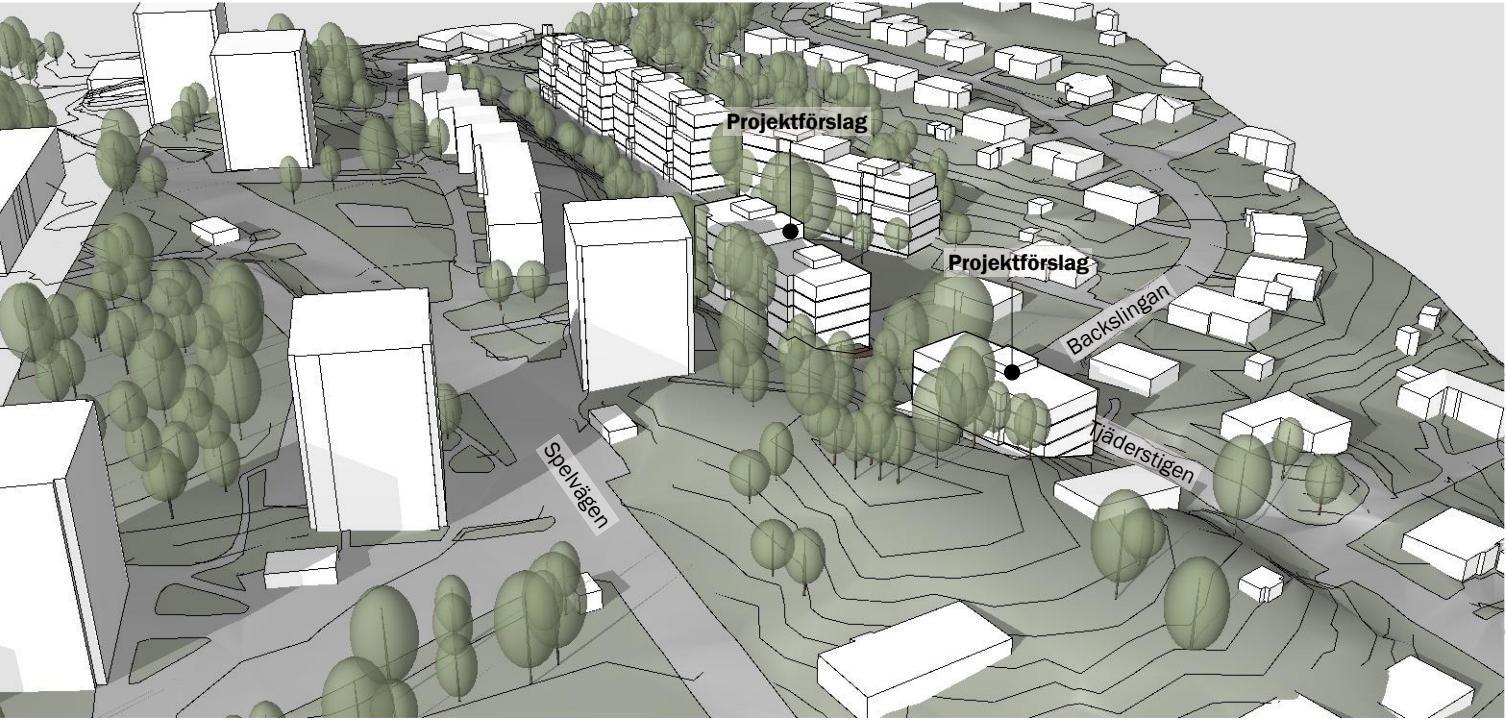
Total BOA: ~2590 m²
Total BTA: ~4600 m²
Mörk BTA: ~870 m²
Ljus BTA: ~3730 m²

Situationsplan och sektioner

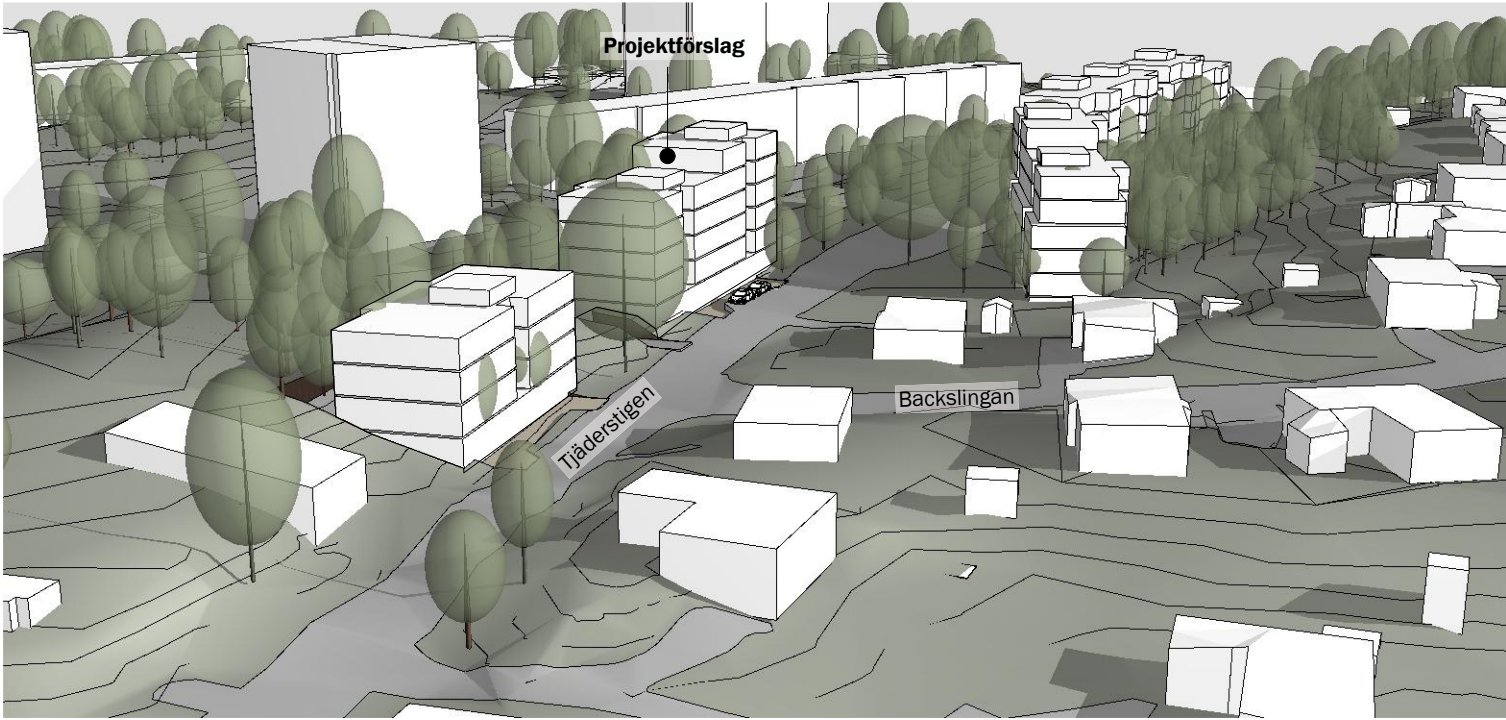


Gatuutformning
1:200

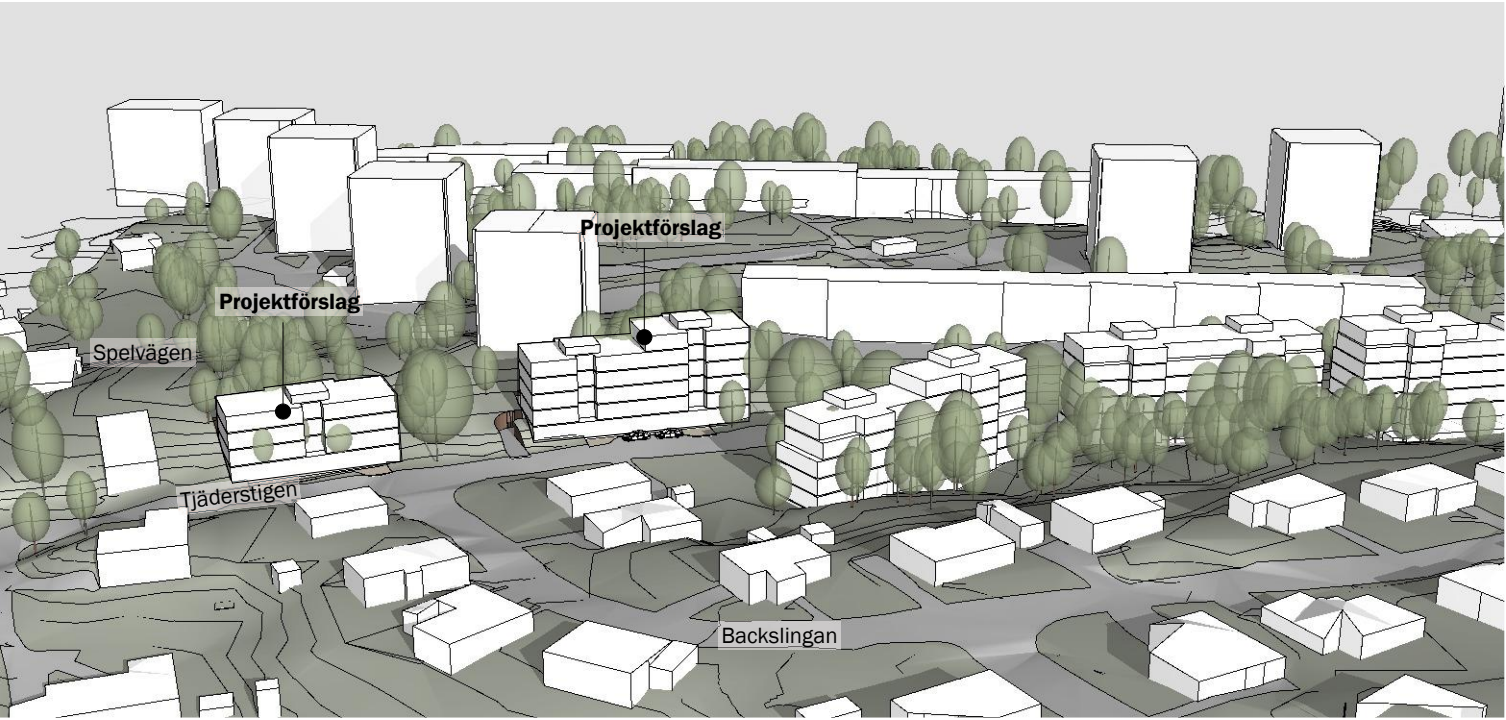
Modellvyer



Fygvy från sydväst



Fygvy från sydost



Fygvy från öster



Gatuvy från Tjäderstigen