

Ansökan om planbesked, Ängsgården 1

Önskad åtgärd - syfte och huvuddrag

Huge Bostäder har i ett första steg utrett ett förslag till ny bebyggelse inom den obebyggda och outnyttjade delen av Ängsgården 1. Ny bebyggelse bryter med fördel av den befintliga strukturen i området, tex genom att uppföra punkthus. Området kan bibehålla sin yttre struktur med kommunala gång- och cykelvägar. Ny bebyggelse kan öka tryggheten för boende och förbipasserande samtidigt som närheten och tillgången till grönområdet i öster kan tillgängliggöras mer och på så sätt bli mer attraktivt.

Tänkt bebyggelse presenteras i bilagd **utvecklingsplan för Ängsgården 1**. Föreslagen bebyggelse består av två punkthus (Kombohus med trä stomme) om 8 våningar vilket innebär ca 80 lägenheter om totalt ca 6 480 BTA kvm.

Hur bidrar projektet till en positiv utveckling av området?

Huge anser att projektet genom dess förutsättningar och karaktär kommer upplevas som en mycket positiv utveckling i området. Det handlar tex om följande.

- Vi kan utveckla en grusad yta som inte används idag och som upplevs av de boende som ödslig och otrygg
- Vi utvecklar en stadsstruktur som i princip har varit oförändrad sedan 1970-talet och behöver ett modernt arkitektoniskt lyft som även binder samman ett område mot Stockholms stad
- Vi visar att det är möjligt att satsa i ett område där inga hyresrätter har tillskapats under många år och därmed kan påvisa att det kan ske skyndsamt då projektet har de rätta förutsättningarna.
- Vi tillskapar lägenheter som bryter av det homogena bostadsbeståndet med ca. 50% små och ca. 50% stora lägenheter (1-4 rok) som motverkar den s.k lyckoparadoxen.
- Platsens karaktär medför goda förutsättningar att nyttja Allmännyttans Kombohus vilket innebär lägre produktionskostnader och även hyresnivåer som kan klaras av i området.
- Ger befintligt centrum och övriga urbana verksamheter bättre kundunderlag då befolkningstätheten ökar.
- Tar ej naturområden i anspråk utan förädlar en ödslig och otrygg plats.
- Exploatering sker i anslutning till befintliga områden med utvecklad infrastruktur
- Tillskapar moderna och attraktiva bostäder i ett efterfrågat läge
- Exploateringen sker på mark som är plan och ger goda möjligheter till sociala ytor.
- Kulturmiljö och gestaltning. De nya byggnaderna inordnar sig i stadbyggnads-mönstret och ligger orienterade i nord-sydlig riktning. En förtätning med punkthus gör det möjligt att behålla viktiga siktlinjer mellan befintlig bebyggelse och omgi-

vande naturmark, och den tydliga volymgestaltning och rena linjer anknyter till områdets befintliga karaktär. Fasadmaterial och färgskala ska harmoniera med befintliga rödbruna och ljusa kulörer, tegel, trä och skivmaterial.

- Hållbarhet. Lindbäcks Kombohus uppförs med stommar i trä från den svenska norrländska skogen som mer än halverar koldioxidutsläppen jämfört med traditionell betongstomme. Volymelement i trä ger en effektiv byggprocess samt en tystare byggnation vilket lämpar sig väl vid förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse. Den sociala hållbarheten förstärks genom fler boende och fler ögon mot gatan.

Topografi och geotekniska förhållanden

Området som föreslås bebyggas är relativt plant och lågt, med en svag sluttning från dels den skogbeklädda höjden österut och dels Lammholmsbackens vägbank norrut. Enligt SGUs jordartskarta består marken av lera vilken angränsar mot ett område med fast mark, troligen morän.

Huge har i september 2018 beställt en geoteknisk undersökning och dagvattenutredning för att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse. Fältundersökningarna är gjorda och leverans av geotekniskt PM har skett. Denna PM visar på som visar på att området består av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord på berg. Djup till berg ca 10 -12 m. Pålning måste utföras för grundläggning. Dagvattenutredning förväntas att levereras inom närtid.

Buller

Området ligger väl skyddat från större leder som alstrar trafik. Lammholmsbacken är ingen matnings- eller genomfartsled utan genererar sparsamt med trafik. I en bullerkartläggning över Vårby, upprättad av Tyréns år 2013, kan konstateras att bullernivåerna i området delvis ligger under 40 dBA och mellan 40-45 dBA i dygnsekvivalent ljudnivå, 2 meter över mark.

Angöring och tillgänglighet

Lämplig infart är den befintliga söder om befintlig bebyggelsen inom Ängsgården 1. Infarten är belägen på mark som ägs av Huge och som sträcker sig fram till området som föreslås bebyggas.

Parkering

Området ligger inom ett radiellt avstånd av 600 meter från spårbunden trafik, dvs i zon A i Huddinge kommuns parkeringsnorm. I garaget inom Ängsgården 1 och även i andra garage som Huge äger inom 400 meter från tänkt bebyggelse är det en hög vakansgrad. Det bör gå att tillgodose merparten av det ökade behov av bilparkeringsplatser som uppkommer i samband med ny bebyggelse i befintliga garage. Övriga platser går att anordna inom egen fastighet eller inom Ängsgården 2, i direkt närhet av tänkt ny bebyggelse.

Markägo- och planförhållanden

I gällande detaljplan, antagen 1970 (0126K-8666) är marken som föreslås bebyggas planlagd som kvartersmark som inte får bebyggas. Området tillhör fastigheten Ängsgården 1 vilken ägs av Huge. Marken söder om området är även den kvartersmark och ägs av Huge Bostäder

AB. Öster om området är marken planlagd som parkmark och ägs av Huddinge kommun

Kommunens tidigare ställningstaganden

Enligt Huddinge kommuns översiktsplan 2030 ligger området som föreslås för ny bebyggelse

i nära anslutning till ett av kommunen tänkt exploateringsområde. I strukturplanen för Vårby Gård anges även att sambandet från Lammholmsbacken och söderut behöver stärkas,

vilket ny bebyggelse inom Ängsgården 1 kan bidra med.

Huddinge kommun har åtaganden kopplat till Sverigeförhandlingen. Det innebär bl.a. att kommunen medfinansierar Spårväg syd och att det ska byggas 18 500 bostäder i anslutning till spårvägen till 2035. Vårby Gård ligger inom det influensområde där de ovan angivna bostäderna ska byggas.

Markköp

Frågan gällande markköp från Huddinge kommun av den plana gräsbeklädda ytan öster om tänkt bebyggelseområde är aktuell och är ett föremål till fastställande.

Fakturering

Faktura i ärendet ska skickas till

Huge Bostäder AB

c/o Azets Document Solutions AB

Box 398

737 26 Fagersta

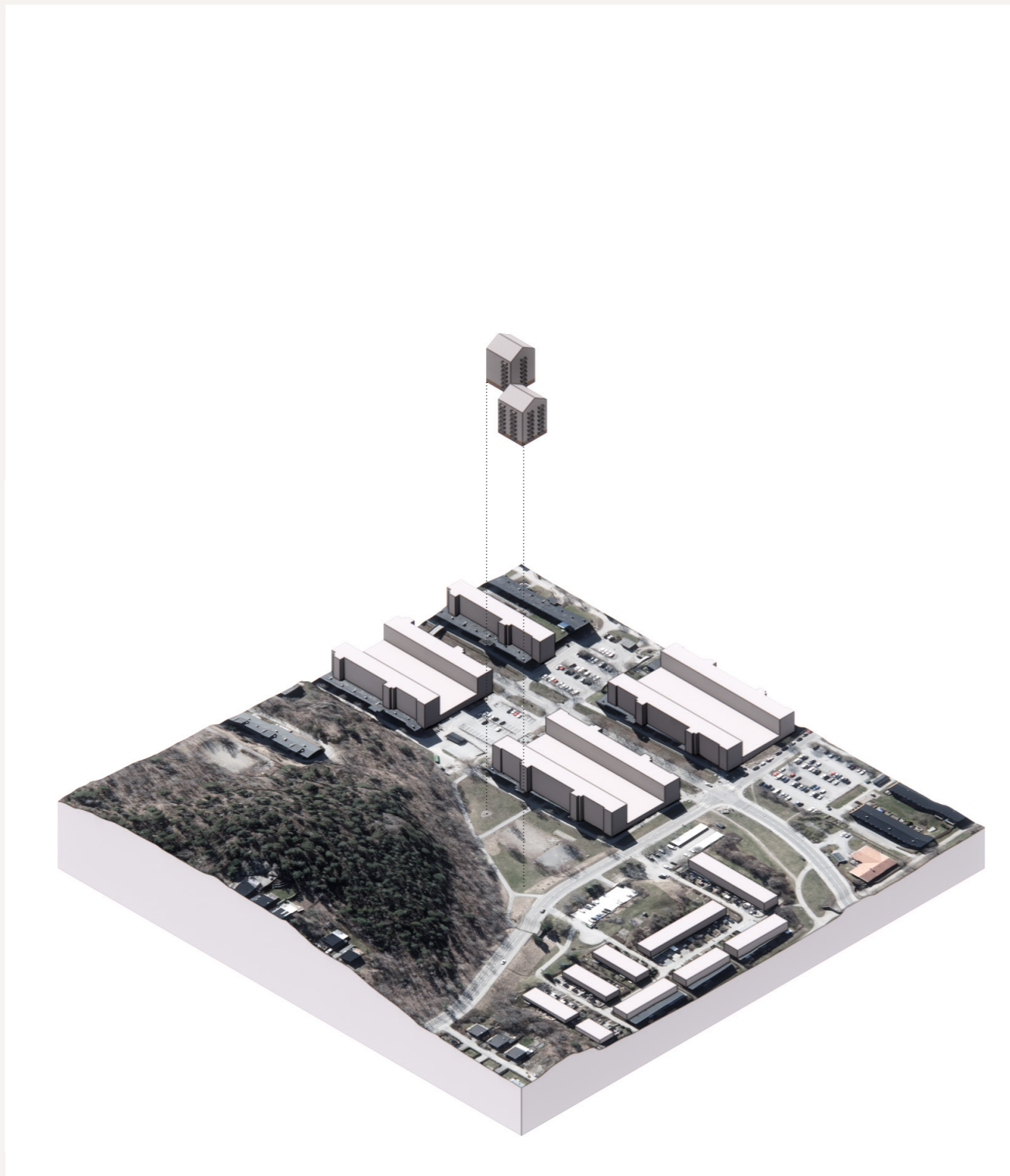
Eller digitalt till

invoice-5561498121@s4fprogress.com

och märkas med 1265 64162299811.

Bilagor:

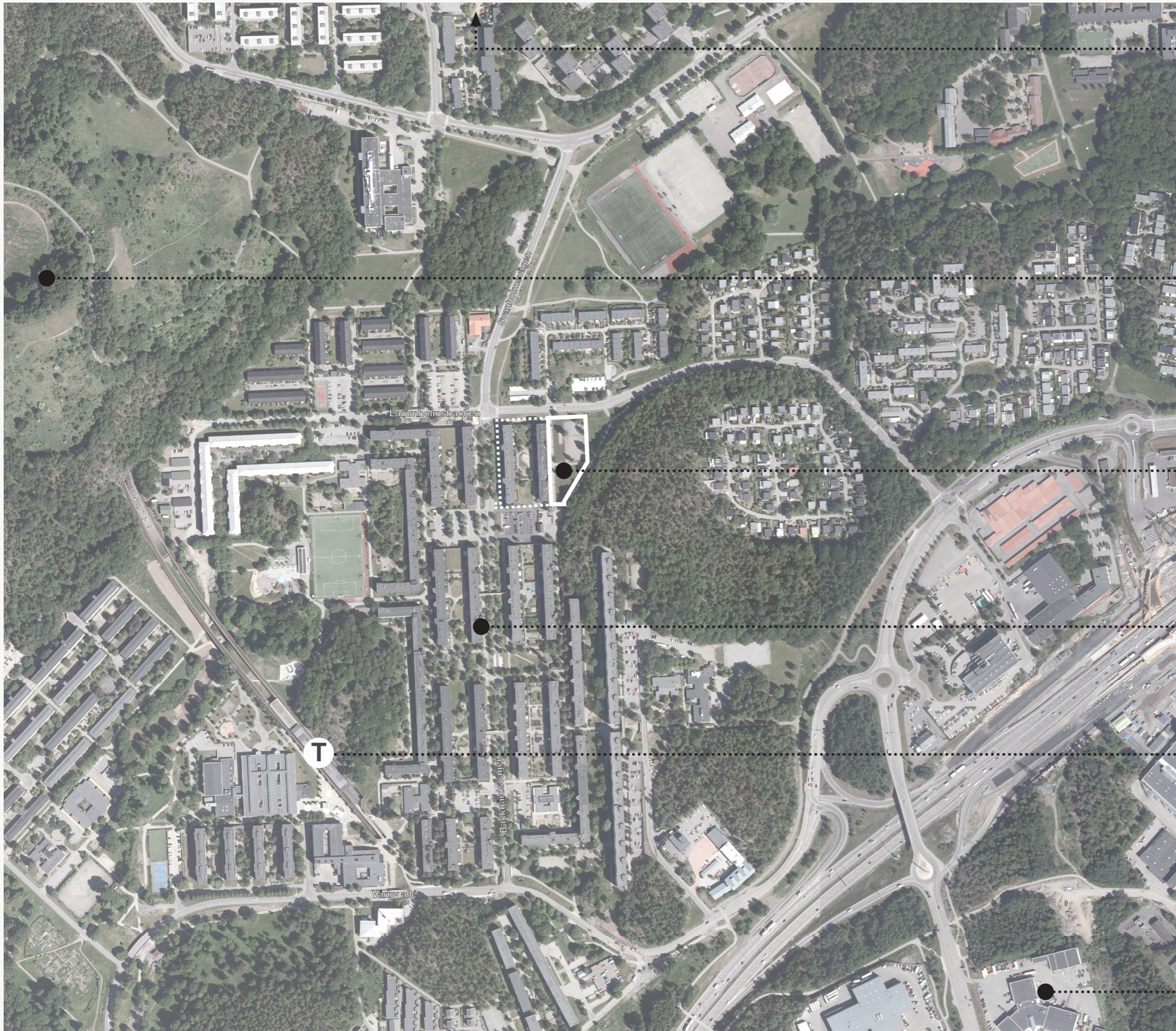
1. Exploateringsförslag (utvecklingsplan för Ängsgården 1).



ÄNGSGÅRDEN 1

Vårby gård

Exploateringsförslag 2024-01-26



Vårberg

Vårbergstoppen

Ängsgården 1

Vårby gård

Vårby gård centrum

Kungens kurva



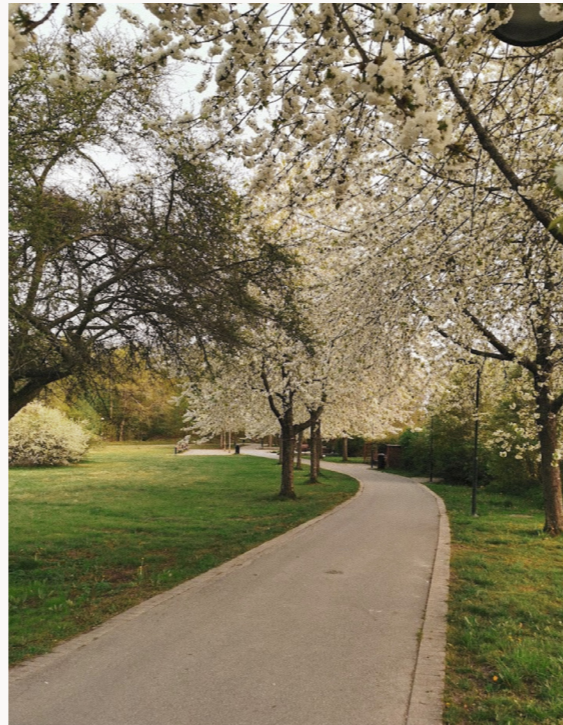
Öppna gårdar

Vårby gård är planerat med bostadshus i nord-sydlig riktning på båda sidor om en central huvudgata. Strukturen som består av lamellbebyggelse skapar gröna öppna gårdar med gemensamma uteplatser och lekplatser emellan. Gång- och cykelstråk binder samman de olika gårdarna.



Trafikseparation

Området bygger på idén om att människor och bilar hålls åtskilda. Gårdar och gångstråk är tryggt åtskilda från biltrafik. Huvudgatorna kantas av träd och är utformade med gångbroar som binder samman kvarteren för gångtrafikanter och cyklister.



Grönområden

Grönska och parkytor är bärande element i områdets stadsplanering. Genom Vårby gårds flerbostadshusområde går tunnelbanan på en bro och grönstrukturen under bron sammankopplar områdena sinsemellan. I nära anslutning till tomten ligger parkområdena Vårbergs Jättar och Vårbergstoppen.



Centrum

Vårby gård centrum ligger i anslutning till Vårby gårds tunnelbanestation. Här finns bibliotek, sport- och simhall, butiker och service.



Idrottsplatser

I närområdet ligger ett flertal idrottsplatser som Vårbyparkens Idrottsplats och Vårbergs IP.



Flygbild över området från 1973. Källa: Huddinge Kommun

Typologi

Majoriteten av bebyggelsen i området är byggd tidigt 70-tal och få förtätningar har gjorts senare. Bebyggelsen består av ett större lamellhusområde med mindre radhuskvarter i utkanten. Den strama stadsplanen med ger området en homogen karaktär. Flerbostadshusen präglas av enhetlighet vad gäller materialval, volym och tak. Gestaltningen är enkel med få dekorationer, och materialval och repetition utgör byggnadernas utsmyckning. Material och färgskala är sammanhållen med tegel i rött/rödbrun skala och ljusa inslag i fyllningar, balkonger och detaljer.

Vårby gård är utpekad som en särskilt värdefull kulturmiljö av Huddinge kommun.

Lamellbebyggelse

Under 1971-1974 byggdes 5-7 våningar höga lamellhus i området runt Bäckgårdsvägen efter ritningar av Andreas Carstens. Det röda teglet och vita loftgångarna är tids-typiska.

Radhus

Radhusområdet karakteriseras av den flacka terrängen och byggnadernas enhetlighet, med flacka tak, fasader av ljus stående panel och kontrasterande mörkare takomfattningar med liggande panel. Radhusen är byggda mellan 1969-1972 och är 2 våningar.

Smalhus/Lägre lamellbebyggelse

Bostadshusen är byggda 1964 - 1969 och karakteriseras av sitt ljusa tegel med kontrasterande tegel i sockelvåningen. Byggnaderna varierar mellan 2-3 våningar.

Lamellbebyggelse

Material:

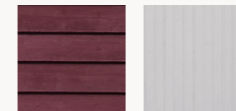


Kulörer:



Radhus

Material:



Kulörer:



Smalhus

Material:



Kulörer:





Typologier och skala

- Lamellhus 5-7 våningar
- Smalhus 2-3 våningar
- Radhus 2 våningar
- Övrigt 1 våning
- Idrottsplats
- Ängsgården 1



Kommunikation

- Biltrafik
- Gångväg
- Markparkering
- Busshållplats
- Tunnelbana
- Ängsgården 1



Natur

- Naturmark
- Byggnader
- Övrig grönyta
- Ängsgården 1



Vy längs Svanholmsgången. Befintlig grusplan används som temporärt platskontor och parkering.



Vy från gångvägen mot befintliga flerbostadshus och den trädbevuxna höjden med naturmarkskaraktär.



Gångstråk och förgårdsmark längs befintlig bebyggelse.



Gångvägens förlängning till radhusområdet norr om Lammholmsbacken.

Tomten

Tomten ligger i i utkanten av Vårby gårds bostadsområde, i anslutning till en grön trädbevuxen kulle med naturkaraktär. Längs foten av kullen går en upplyst gångväg som binder ihop lamellhusbebyggelsen med ett radhusområde på andra sidan Lammholmsbacken. Platsen utgörs idag av en befintlig grus- och gräsyta i utkanten av det större lamellhusområdet. En del av tomten är inhägnad och används temporärt för platskontor och tillhörande parkering.

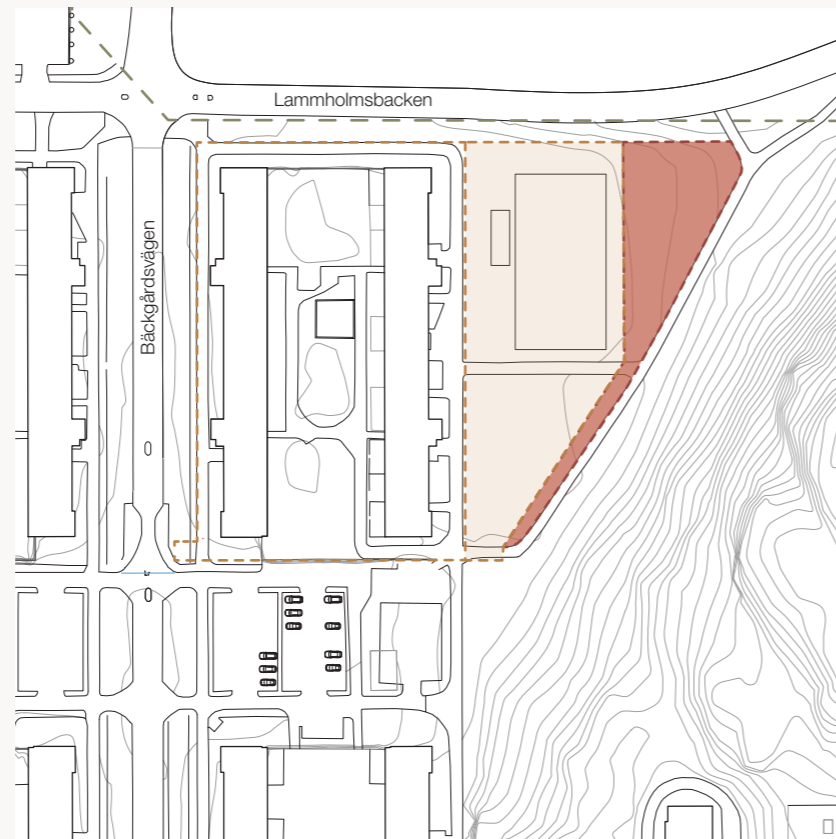
Platsen lämpar sig väl för förtätning och bebyggelse på platsen kommer bidra till ett tryggare gångstråk som knyter ihop radhusen på andra sidan Lammholmsbacken med Vårby gård. En tidigare utkant aktiveras och bebyg-

gelse på platsen kommer bidra till orienterbarheten i området. Solförhållanden på platsen är goda med sol från tidig förmiddag till sen kväll.


Större delen av ytan hör till fastigheten Ängsgården 1 medan gräsytan närmast gångvägen tillhör Huddinge kommun.

Fastighetsgräns

-  Ängsgården 1
-  Del av Ängsgården 1: 3 860 m²
-  Kommunens mark: 1 354 m²
-  Kommungräns






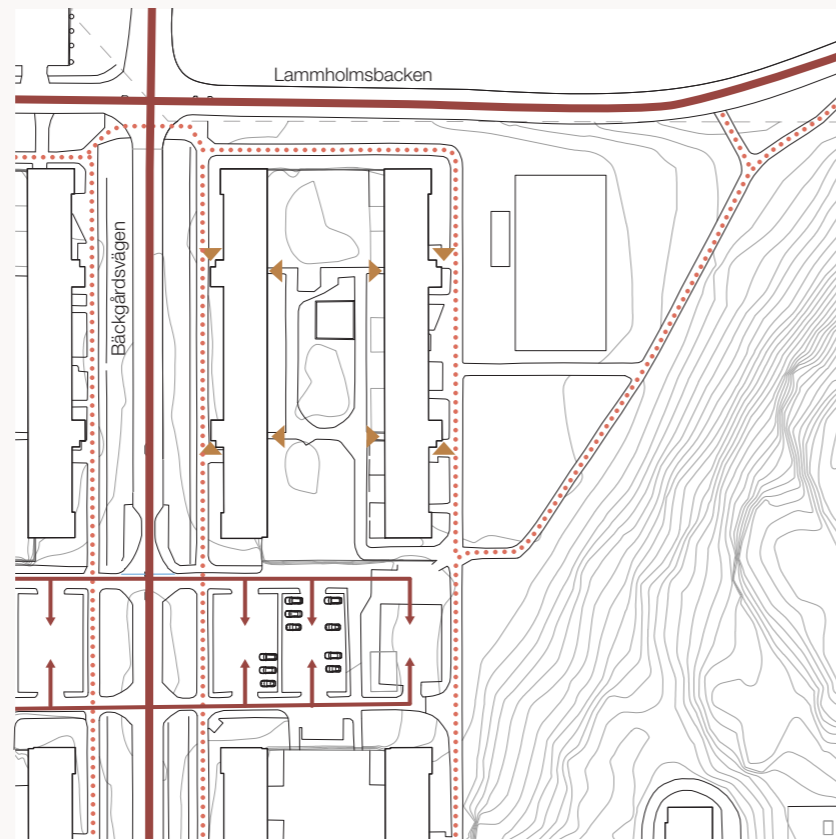
Grönstruktur och topografi

-  Naturmark
-  Övrig grönyta
-  Kommungräns
-  Hårdgjorda ytor




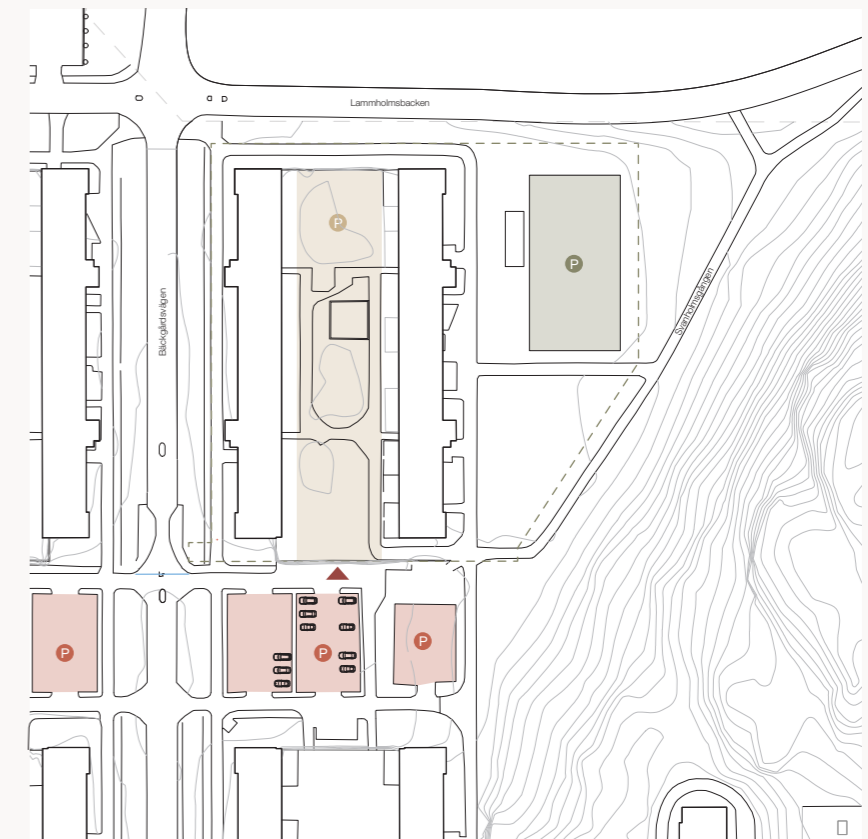
Stråk och angöring

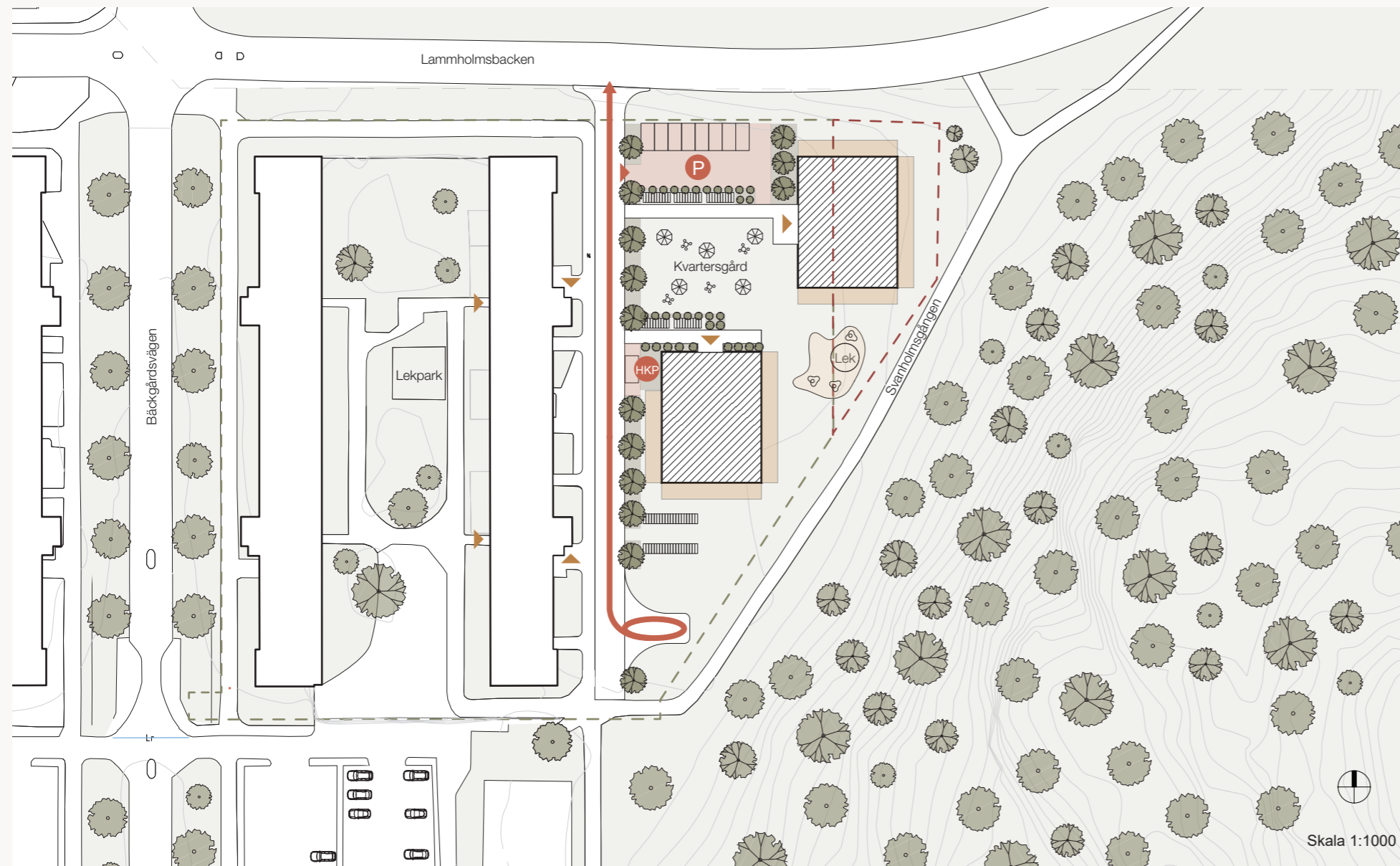
-  Entréer Bostäder
-  Trafik
-  Huvudgångstråk



Parkering

-  Garage för Ängsgården 1
-  Markparkering
-  Tillfällig parkering
-  Entré garage





Situationsplan

Två punkthus

Två nya punkthus placeras på den befintliga grusplanen mellan flerbostadshusen och naturmarken på kullen. Platsen lämpar sig väl för punkthus med med den skogsbevädd kullen som fond. Byggnaderna placeras förskjutna till varandra för att bevara befintliga siktlinjer och utblickar samt ger goda förutsättningar för solinfall. Skalan om åtta våningar skapar en ny punkt för orienterbarhet i området, och en förtätning på tomten bidrar med en ny årsring och avslutar området åt öster mot naturmarken.

Befintligt gångstråk för angöring breddas till en ny lokalgata med angöring till de nya byggnaderna.

Angöring

Infart till den nya lokalgatan sker från Lammholmsbacken. För att behålla den gröna karaktären utformas lokalgatan med generös förgårdsmark på båda sidor. En trädad kantar lokalgatan för att ytterligare förstärka det gröna stråket samt addera element i den mänskliga skalan. Gatan utformas som gångfartsområde alternativt med tydligare avskiljning av gång- respektive köryta. Bostadentréerna orienterar sig mot mot varandra och den gemensamma gården. Entréer är tydliga och uppglasade och omsorg i detalj bidrar med identitet och hemkänsla.

Biltrafiken begränsas genom att markparkeringen placeras så nära lokalgatans början som möjligt. En gemensam entreplats ger möjlighet för både cykelparkering och ett antal p-platser. Cykelparkering placeras även söder om byggnaderna längs lokalgatan. I närliggande garage finns i dagsläget 40 st vakanta p-platser som kan nyttjas av de nya hyresgästerna.

Gårdsmiljö

Mellan byggnaderna skapas en gemensam gård för de boende med plats för gemensamma uteplatser och småbarnslek ut mot gångstaket. Närmast byggnaderna finns möjlighet för privata uteplatser i entréplan. Förtätning med punkthus skapar goda förutsättningar för bra ljusförhållanden både för bostäderna och på gården.



Stråk och angöring

-  Entréer
-  Ny lokalgata
-  Markparkering
-  Privata uteplatser
-  Ängsgården 1
-  Kommunens mark (ca 750 m2)

Areasammanställning

2 punkthus (18,2 x 24,1) i 8 våningar
 BTA/hus: 3 509 m²
 BTA totalt: 7 018 m²
 Parkeringsbehov: ca 43 platser

Antal lägenheter: ca 86 st
 Ungefärlig fördelning:
 1 Rok 26,5%
 2 Rok 27,5%
 3 Rok 26,5%
 4 Rok 19%

Parkering:
 Antal vakanta p-platser i närliggande garage: ca 40 st
 Tillkommande markparkering ca 10 st.



Flygvy från nordväst

Kulturmiljö och gestaltning

Vårby Gård utpekas som särskilt värdefull kulturmiljö i Huddinge kommuns kulturmiljöprogram. Flerbostadshusområdet präglas av enhetlighet och är en tydlig representant för efterkrigstidens stadsbyggnads- och estetiska ideal.

De nya byggnaderna inordnar sig i det befintliga stadsbyggnadsmönstret och ligger orienterade i nord-sydlig riktning för att ansluta till den befintliga strukturen. Förtätning med två nya punkthus gör det möjligt att behålla viktiga siktlinjer mellan den befintliga bostadshusen på tomten och den omgivande naturmarken.

Befintliga gångstråk bevaras. Gångstråket längs det befintliga bostadshuset breddas och den breda för-

gårdsmarken sparas och kompletteras med generös förgårdsmark mot den bebyggelsen.

Punkthusens tydliga volymgestaltning med enkla och rena linjer an knyter till den befintliga karaktären i området. Balkonger i olika väderstreck bidrar med en nedtonad variation i linje med områdets övriga karaktär med tydliga volymer och få dekorationselement.

Material och färgskala ska harmoniera med områdets befintliga palett med rödbruna och ljusa kulörer, tegel, trä och skivmaterial. Entréer är tydliga och uppglasade och omsorg i detaljer bidrar med identitet och hemkänsla.

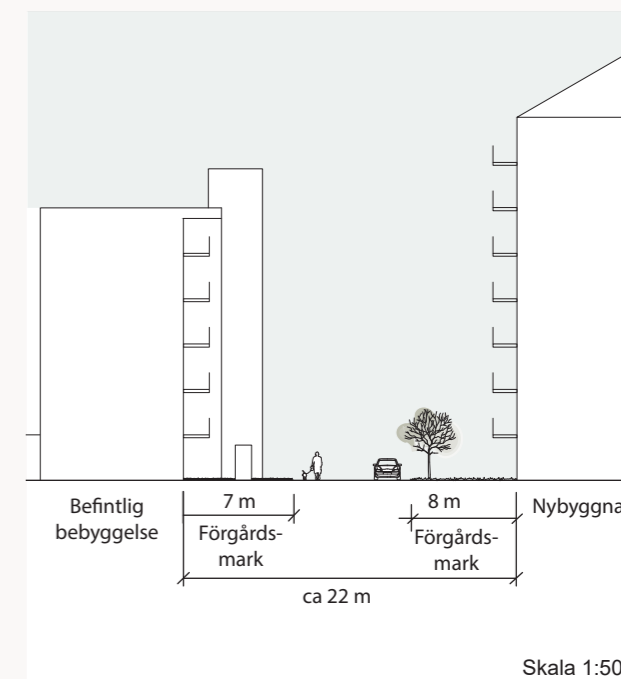
Hållbarhet

Föreslagna byggnader är Lindbäck's kombohus med stomme i trä. Träbyggnation är bättre ur klimathänsende och ger både ett halverat Co2-avtryck jämfört med traditionell betongstomme, en effektiv byggprocess och en tyst byggnation, vilket lämpar sig väl vid förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse.

Den sociala hållbarheten förstärks genom fler boende i området och fler ögon mot gatan, vilket ger ett tryggare gångstråk längs Svanholmsgången. Byggnation med Lindbäck's kombohus ger en i snitt ca 25% billigare byggnation, vilket gör att det är möjligt att hålla nere hyrorna för att göra de nya bostäderna tillgängliga för fler.

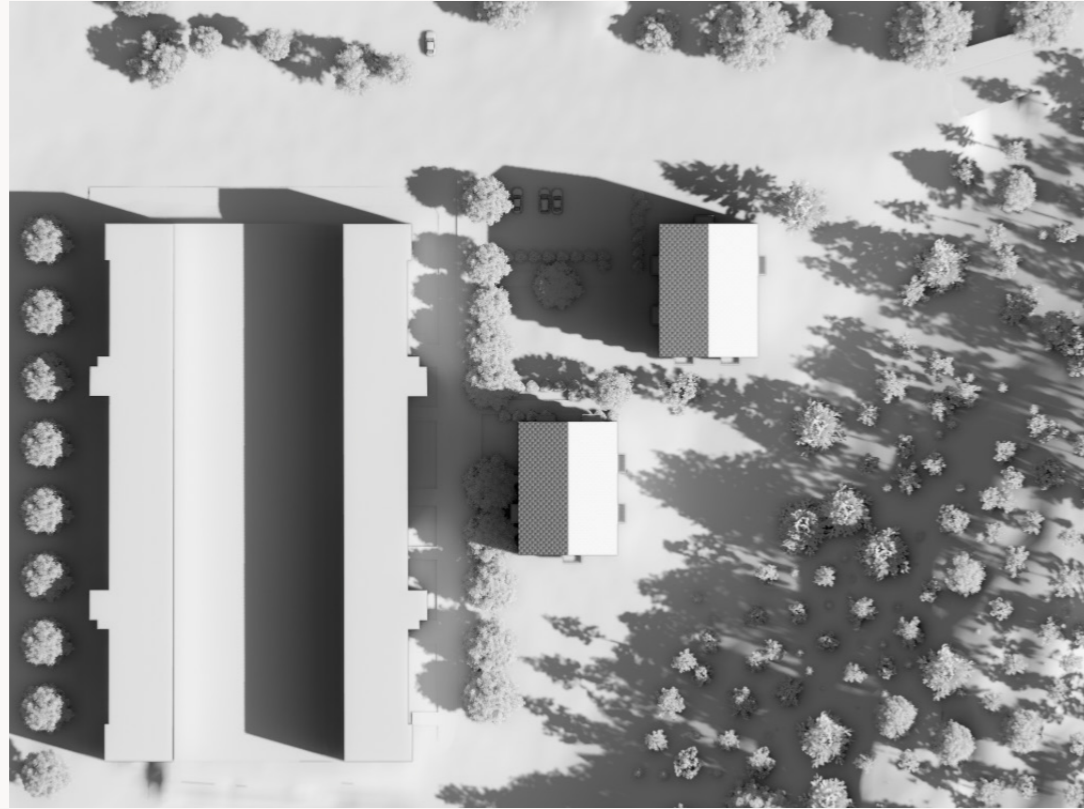


Vy längs ny lokalgata



Principsektion lokalgata

kl 9



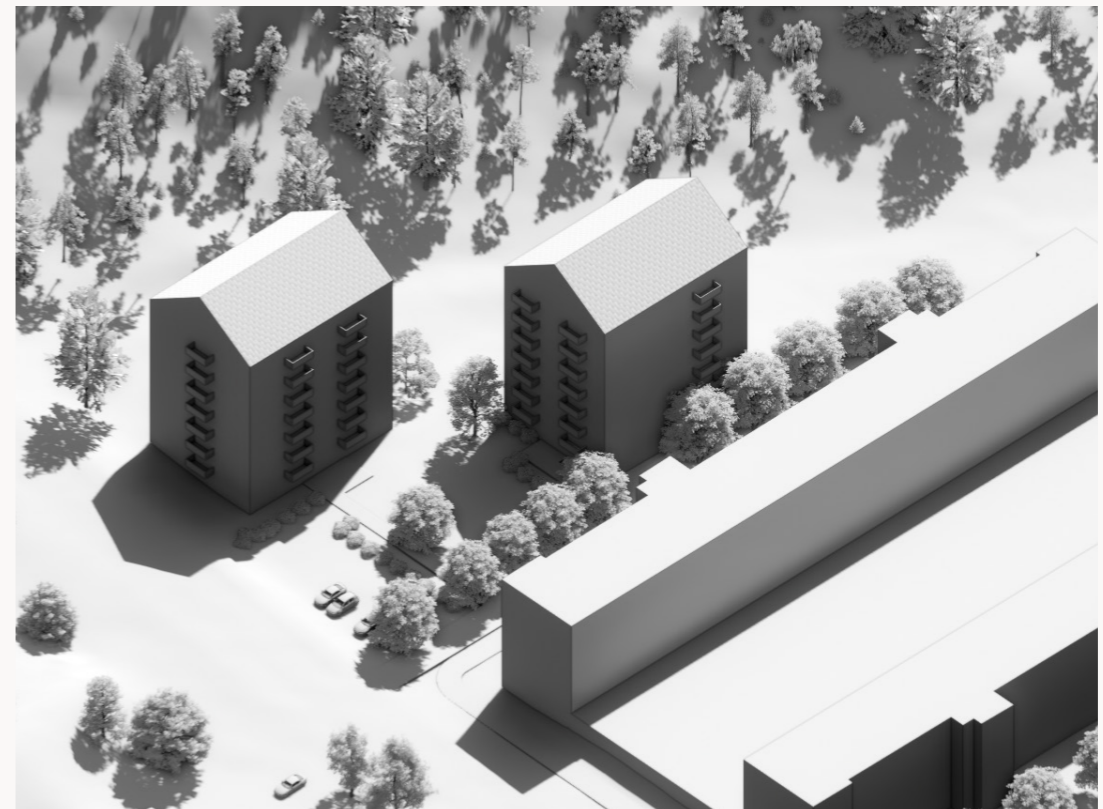
kl 9



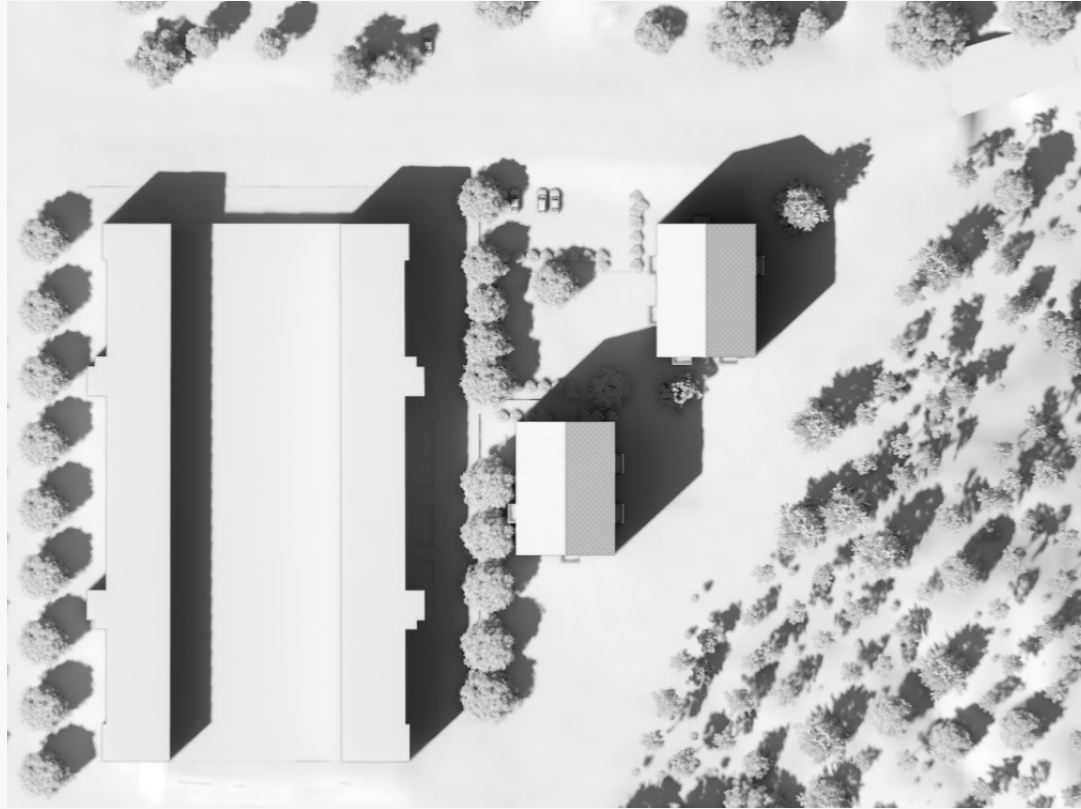
kl 12



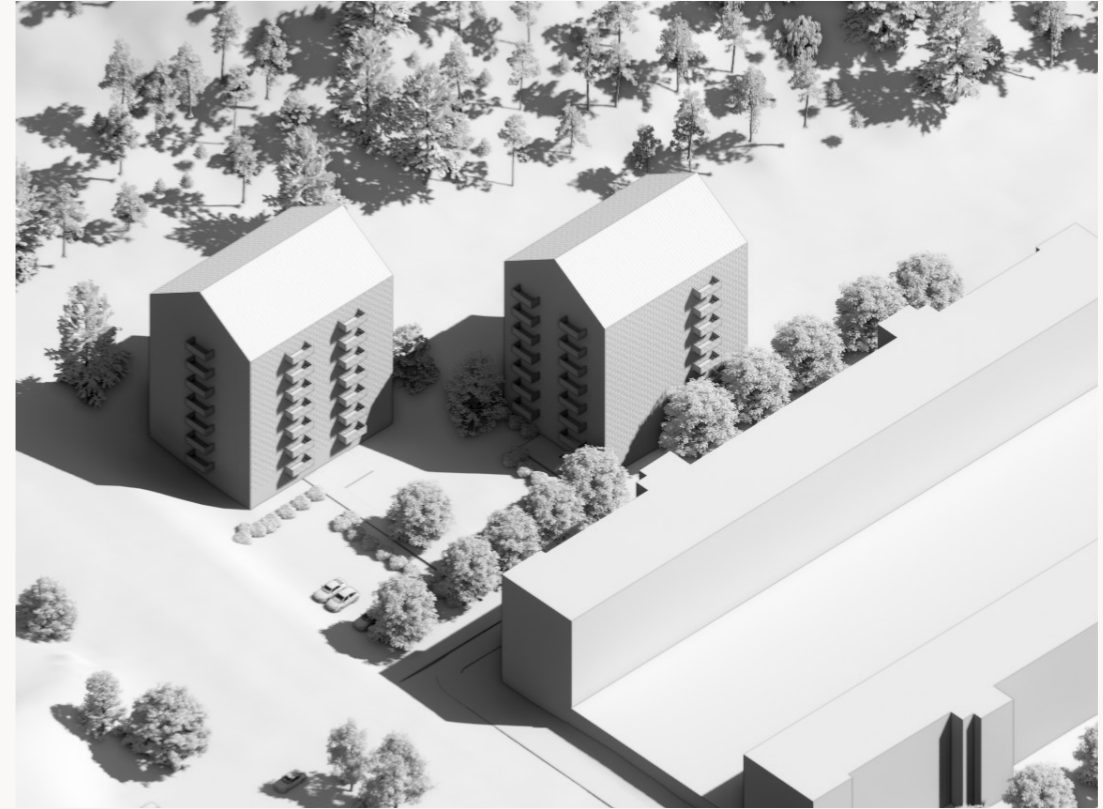
kl 12



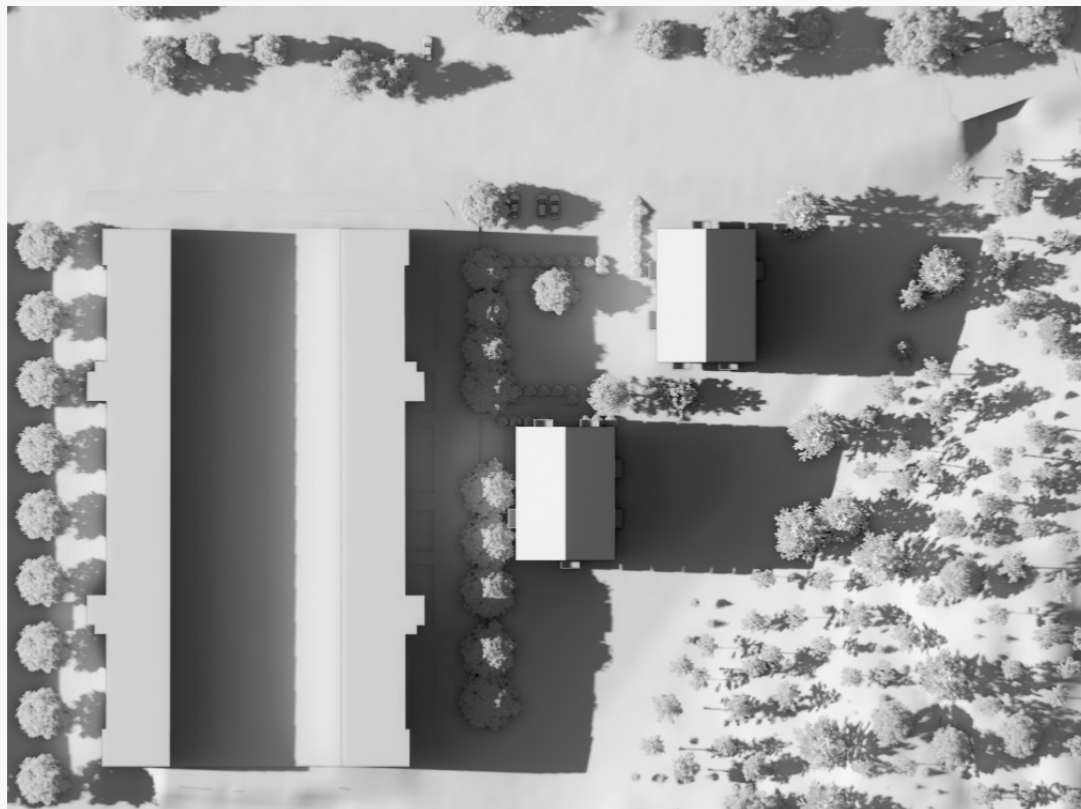
kl 15



kl 15



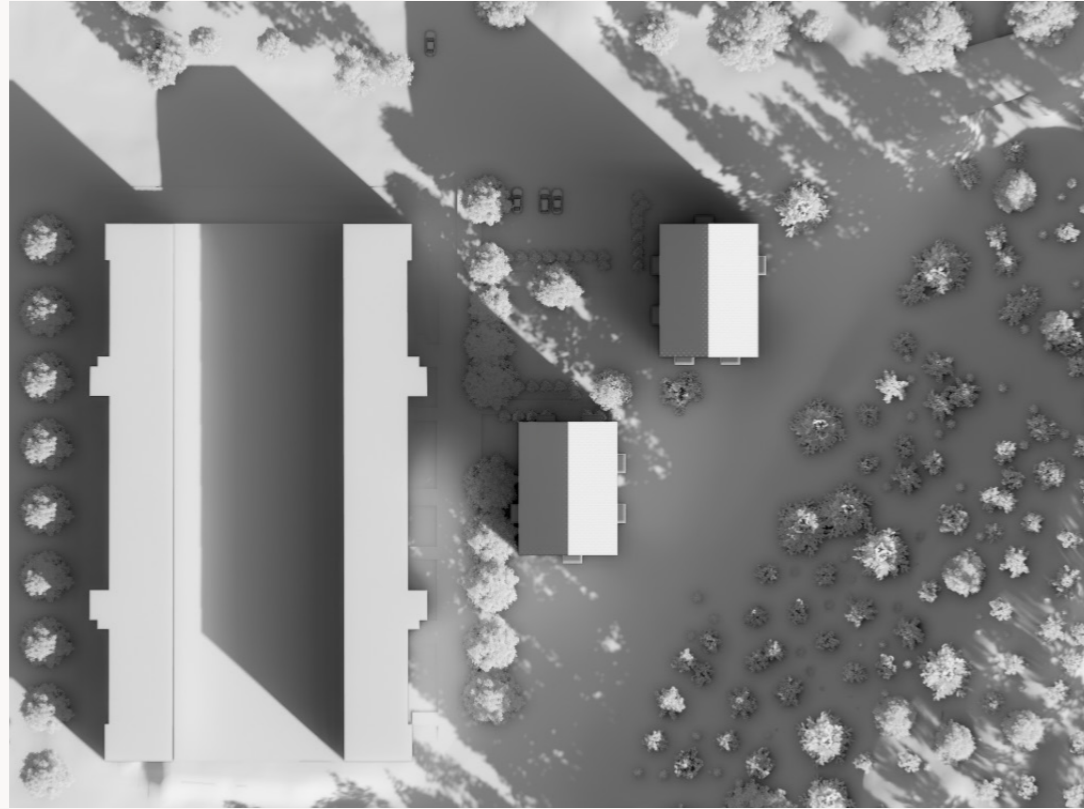
kl 18



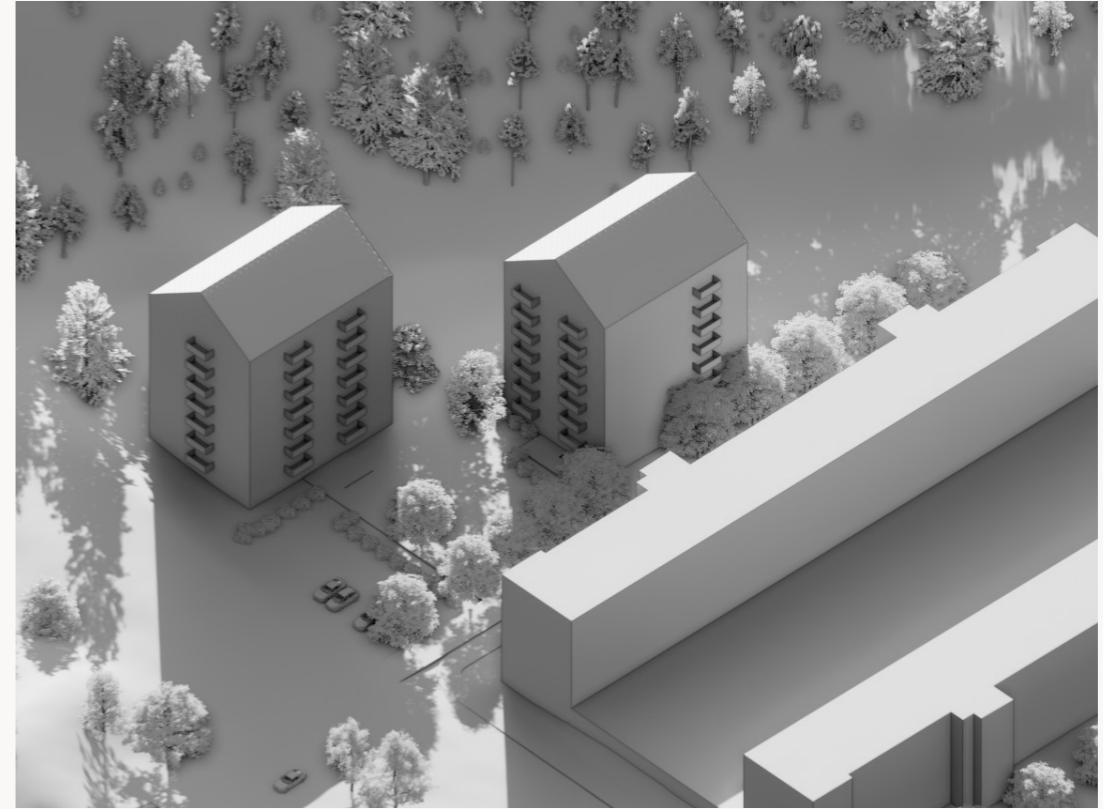
kl 18



kl 9



kl 9



kl 12



kl 12



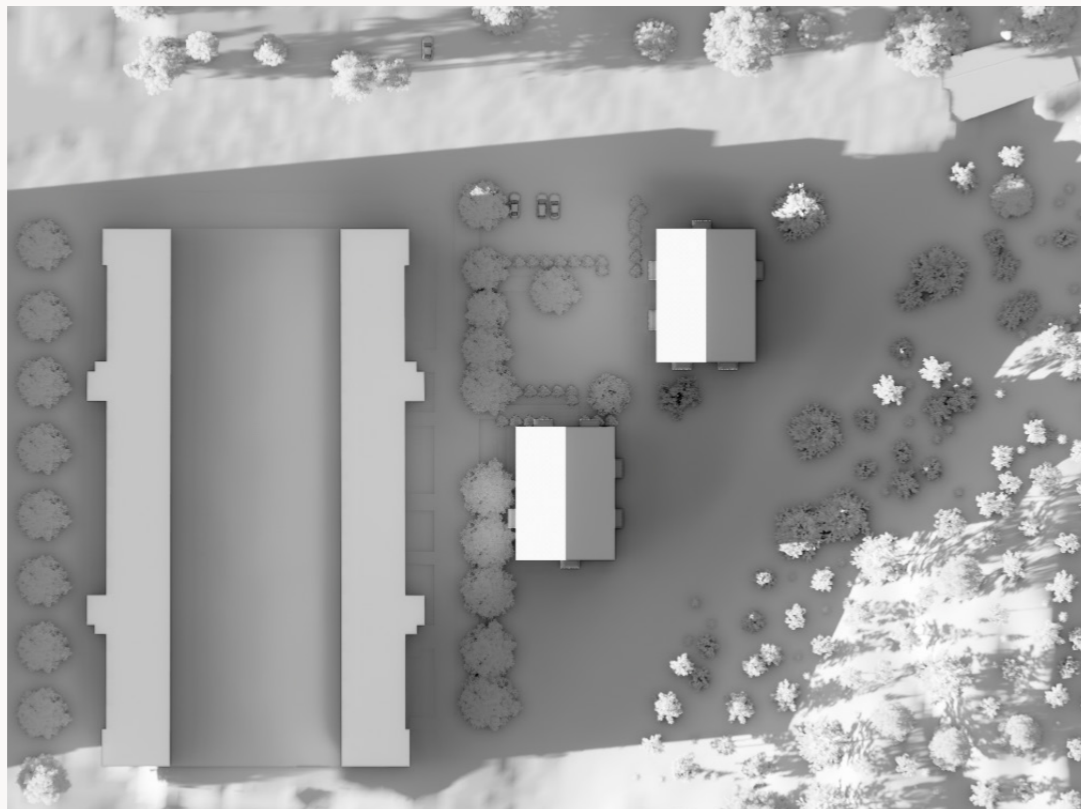
kl 15



kl 15



kl 18



kl 18

