

PORTEN 13

UNDERLAG TILL ANSÖKAN OM PLANÄNDRING

Heimstaden

B
FLT

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ÖVERSIKT	SID 1
BEFINTLIG DETALJPLAN	SID 2
ÖVERSIKTSPLAN	SID 3
DETALJPLANER I NÄROMRÅDET	SID 4
PLATSANALYS	SID 5
PLATSANALYS	SID 6
RISKER	SID 7

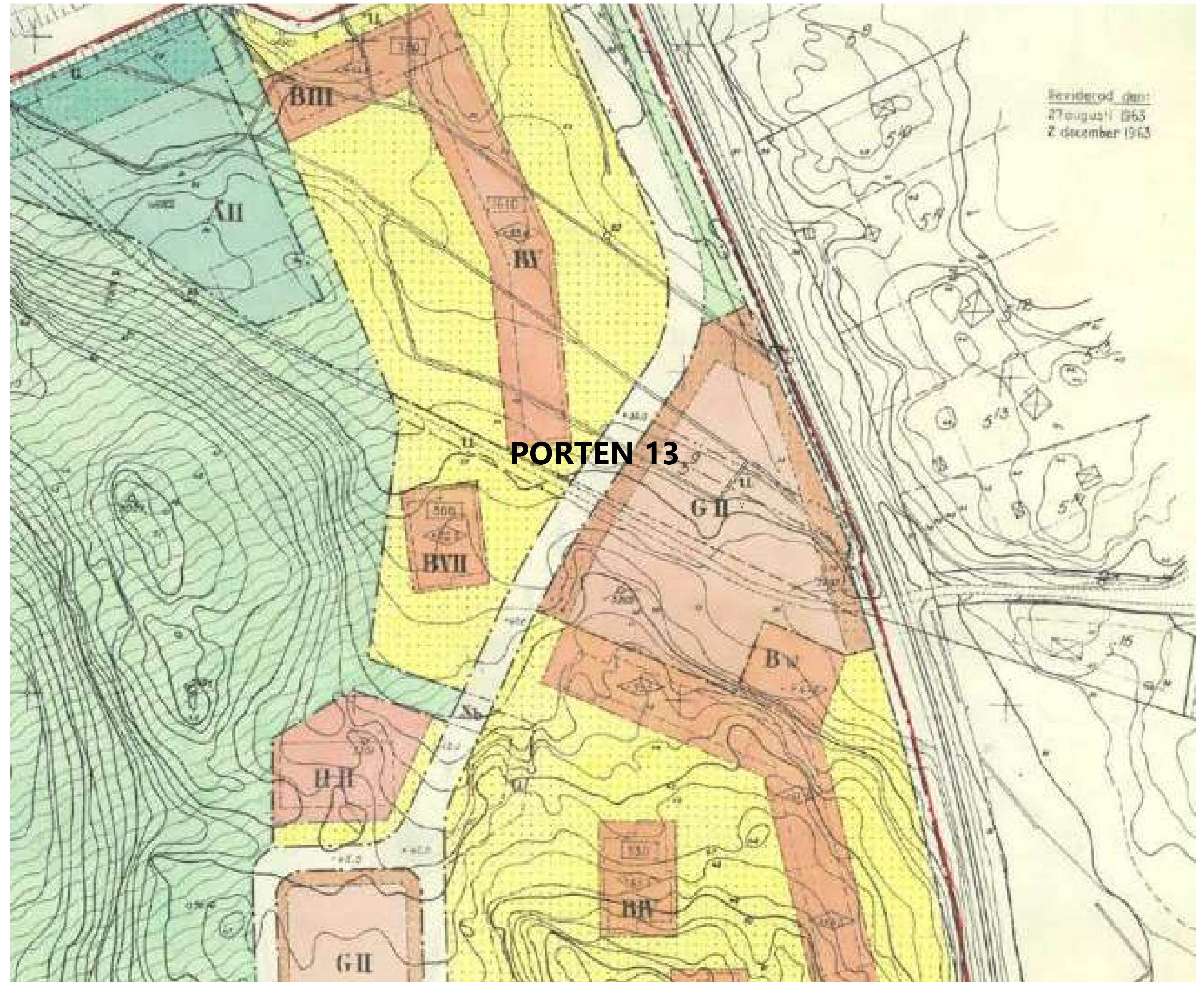
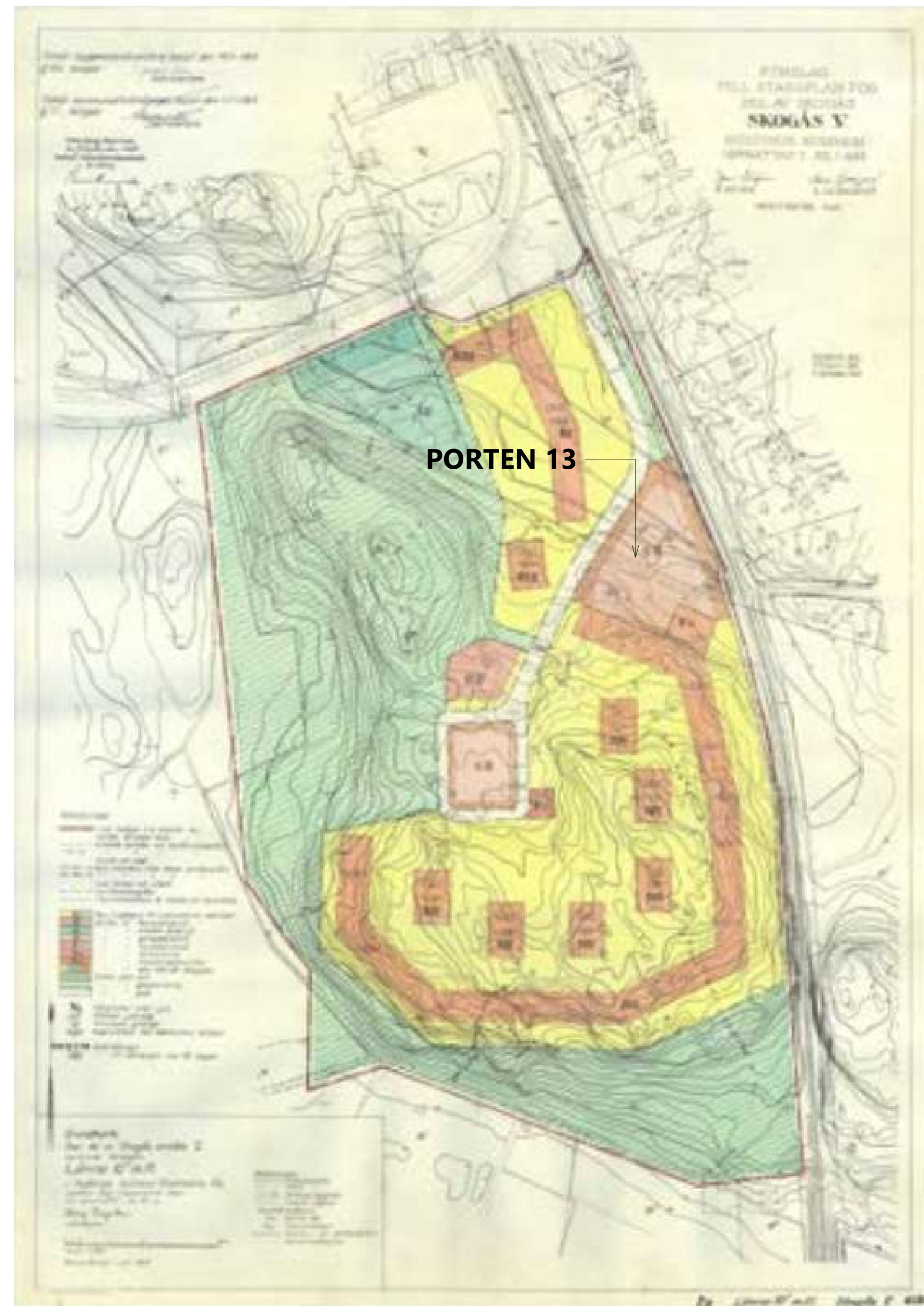
NYTT FÖRSLAG	SID 8
ILLUSTRATIONSPLAN	SID 9
SEKTION	SID 10
3D-VY & MATERIALPALETT	SID 11



BEFINTLIG DETALJPLAN, PORTEN 13

FASTIGHETEN "PORTEN 13" ÄR IDAG HUVUDSAKLIGEN EN MARKPARKERINGSYTA MED CIRKA 37st MARKPARKERINGSPLATSER SOM UTHYRES TILL ANDRA FASTIGHETER I NÄROMRÅDET.

BEFINTLIG DETALJPLAN FÖRESKRIVER "OMRÅDE FÖR GARAGEÄNDAMÅL" FÖR DENNA FASTIGHET



ÖVERSIKTSPLAN

UTIFRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 2030 (ÖP) HAR PORTEN 13 BRA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTVECKLING.

ETT ANTAL EXPLOATERINGS- / UTVECKLINGSOMRÅDEN, DÄRIBLAND PORTEN 13, HAR PEKATS UT I ÖVERSIKTSPLANEN FÖR HUDDINGE KOMMUN.

EXPLOATERINGSOMRÅDEN, TILL HÖGER MARKERAT MED STRECKAD SKRAFFERING, ÄR OMRÅDEN DÅR KOMMUNEN UPPMUNTRAR OCH SER POSITIVT PÅ EXPLOATERING MED BYGGNADER, GATOR OCH UTVECKLING AV ALLMÄNNA PLATSER.

UTÖVER ATT HA PEKATS UT I ÖVERSIKTSPLANEN HAR PORTEN 13 DESSUTOM ETT FÖRDELAKTIGT LÅGE MED KOPPLING TILL ÖSTERLEDEN INOM 200m OCH SKOGÅS PENDELTÅGSTATION INOM 600m AVSTÅND.

PORTEN 13

	Inom 600 m	Yttre stadskärna
Exploateringsområde	Exploateringsområde som har högsta prioritet. Högsta genomsnittliga exploateringsgrad. Tillgänglighet i gatunät och god parktillgång tillgodoses.	Lokaler i gatuplan eftersträvas längs stadsgator. Gator och parker bör ha hög gestaltningsnivå.

Skogås

Prioriterade platser, stråk och grönområden

- Kommungräns
- 600/1200 m radie
- Inre stadskärna
- Yttre stadskärna
- Exploateringsområde
- Förtättningsområde
- Utredningsområde
- Parkområde
- Naturområde
- Skyddat grönområde
- Grönstråk
- Järnväg/tunnelbana ovan jord
- Huvudvägnät
- Befintlig stadsgata
- Tillkommande stadsgata
- Befintligt GC-stråk
- Tillkommande GC-stråk
- Stamnät för kollektivtrafik
- Spårväg syrl
- Samband som behöver stärkas
- Mötesplats
- Dagvatten



DETALJPLANER I NÄROMRÅDET

HEIMSTADEN HAR FLERA LIKNANDE PLANARBETEN I NÄROMRÅDET TILL "PORTEN 13". DESSA PLANER TILLÅTER FÖRTÄTNING AV BOSTÄDER PÅ BEFINTLIG MARKPARKERINGSYTA (SE OMRÅDE "2" NEDAN) OCH EXPLOATERING AV NATURMARK (SE OMRÅDE "1" NEDAN).

INOM DESSA OMRÅDEN, SOM HAR PEKATS UT I ÖVERSIKTSPLANEN SOM OMRÅDEN MED POTENTIAL FÖR EXPLOATERING/UTVECKLING, HAR DETALJPLANEPROCESSER INLETTS FÖR ATT TILLÅTA UTVECKLING.

FÖR "LÅSET 1" HAR HEIMSTADEN DRIVIT DETALJPLANEPROCESSEN FRAM TILL LAGA KRAFTVUNNEN PLAN.

FÖR "LAMELLEN 1 & 2" PÅGÅR PLANARBETET SEDAN Q1 -2023

DETTA SAMMANTAGET, SAMT ATT PORTEN 13 OCKSÅ PEKATS UT I ÖP SOM OMRÅDE MED UTVECKLINGSPOTENTIAL, GER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT PÅBÖRJA EN DETALJPLANEPROCESS FÖR "PORTEN 13"



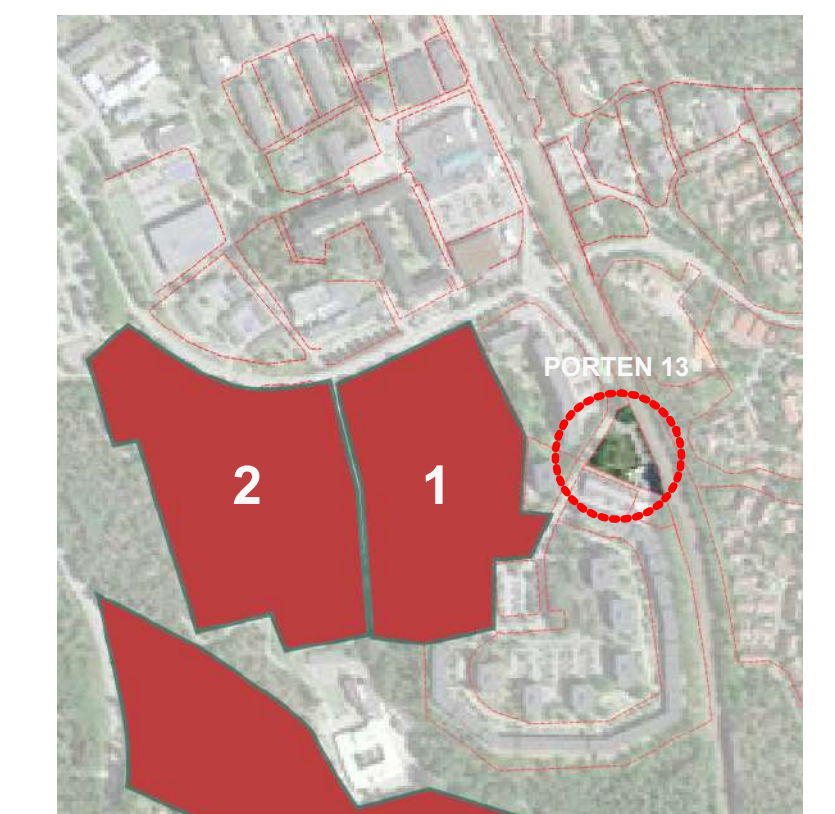
1) LÅSET 1, ILLUSTRATIONSPLAN

MESTADELS FLERBOSTADSHUS (LAMELLER OCH PUNKTHUS)
I FEM TILL SJU VÅNINGAR.



2) LAMELLEN 1 & 2, ILLUSTRATIONSPLAN

MESTADELS FLERBOSTADSHUS (LAMELLER) I FEM TILL SJU VÅNINGAR.



BEFINTLIG BEBYGGELSE

SEPARERADE AV JÄRNVÄGEN FINNS TVÅ TYDLIGA TYPOLOGIER I NÄROMRÅDET.

OMRÅDET ÖSTER OM JÄRNVÄGEN HAR LÄGRE BEBYGGELSESKALA MED MESTADELS ENFAMILJSHUS BLANDAT MED ETT FÅTAL PUNKTHUS. OMRÅDET VÄSTER OM JÄRNVÄGEN, DÅR PORTEN 13 ÄR BELÄGET, HAR EN TÄTARE KARAKTÄR MED HÖGRE BEBYGGELSE OCH NÄSTAN UTESLUTANDE FLERFAMILJSHUS I LAMELLFORM (3-8 VÅNINGAR) OCH I PUNKTFORM (5-10 VÅNINGAR).

PUTSADE FASADER DOMINERAR I DET VÄSTRA OMRÅDET OCH BALKONRÄCKENA ÄR OFTA TÄTA I PLÅTUTFÖRANDE.



STORVRETSVÄGEN

4-8 VÅNINGAR.

HALVÖPPET KVARTER INVID CENTRUM.



FÄBODVÄGEN

CIRKA 10 VÅNINGAR.

FLERA HÖGA FRISTÅENDE PUNKTHUS INVID CENTRUM



SJÖTORPSPARKEN

8 VÅNINGAR.

FLERA PUNKTHUS I OMRÅDET SOM DESSUTOM KOMMER FÖRTÄTAS MED YTTRELIGARE HUS OM CIRKA 5 VÅNINGAR.



STORVRETSVÄGEN

BYGGNAD PRECIS INTILL PORTEN 13

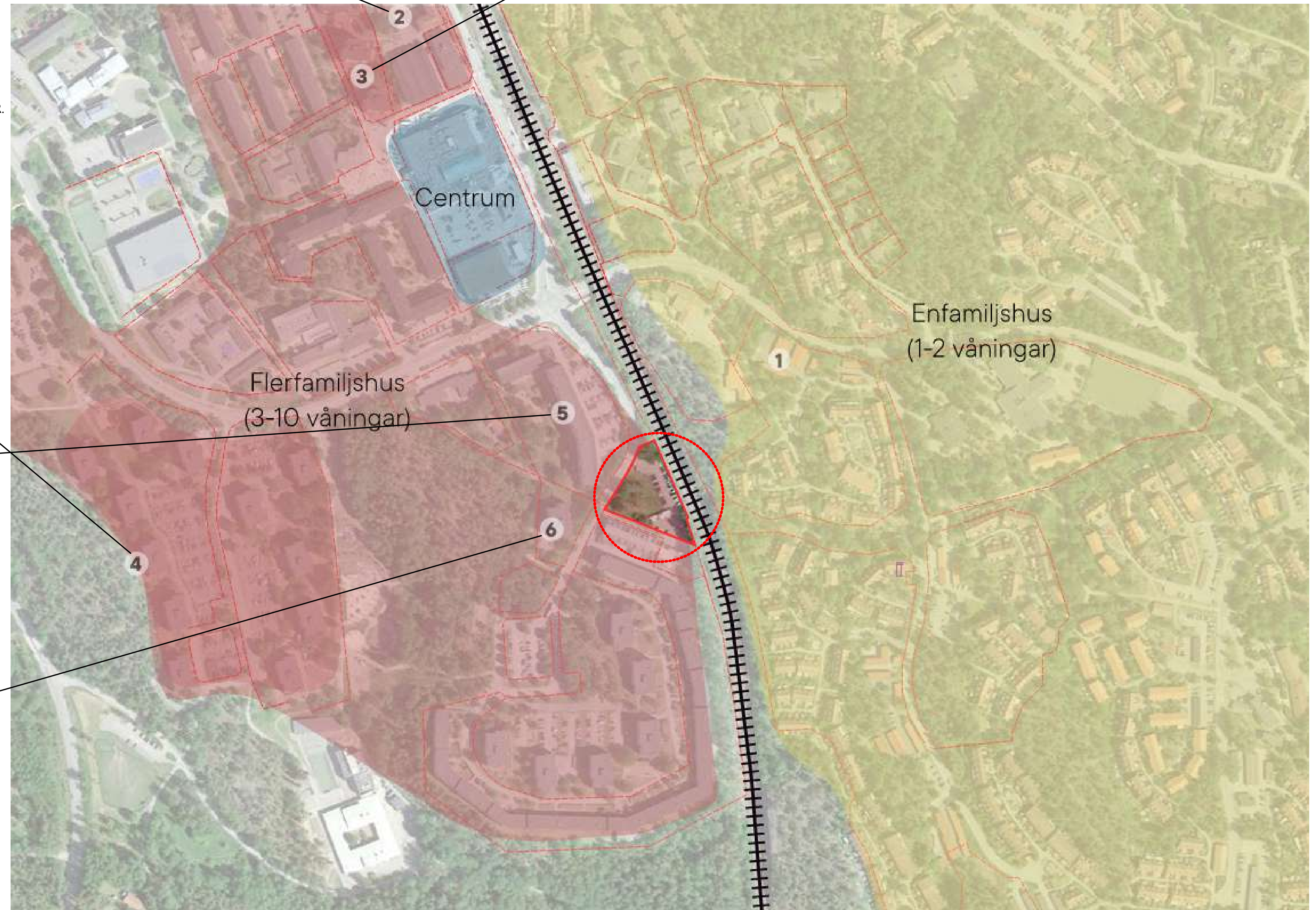
CIRKA 115 METER LÅNG LAMELL I 7 VÅNINGAR



STORVRETSVÄGEN

BYGGNAD PRECIS INTILL PORTEN 13

PUNKTHUS I 8 VÅNINGAR.



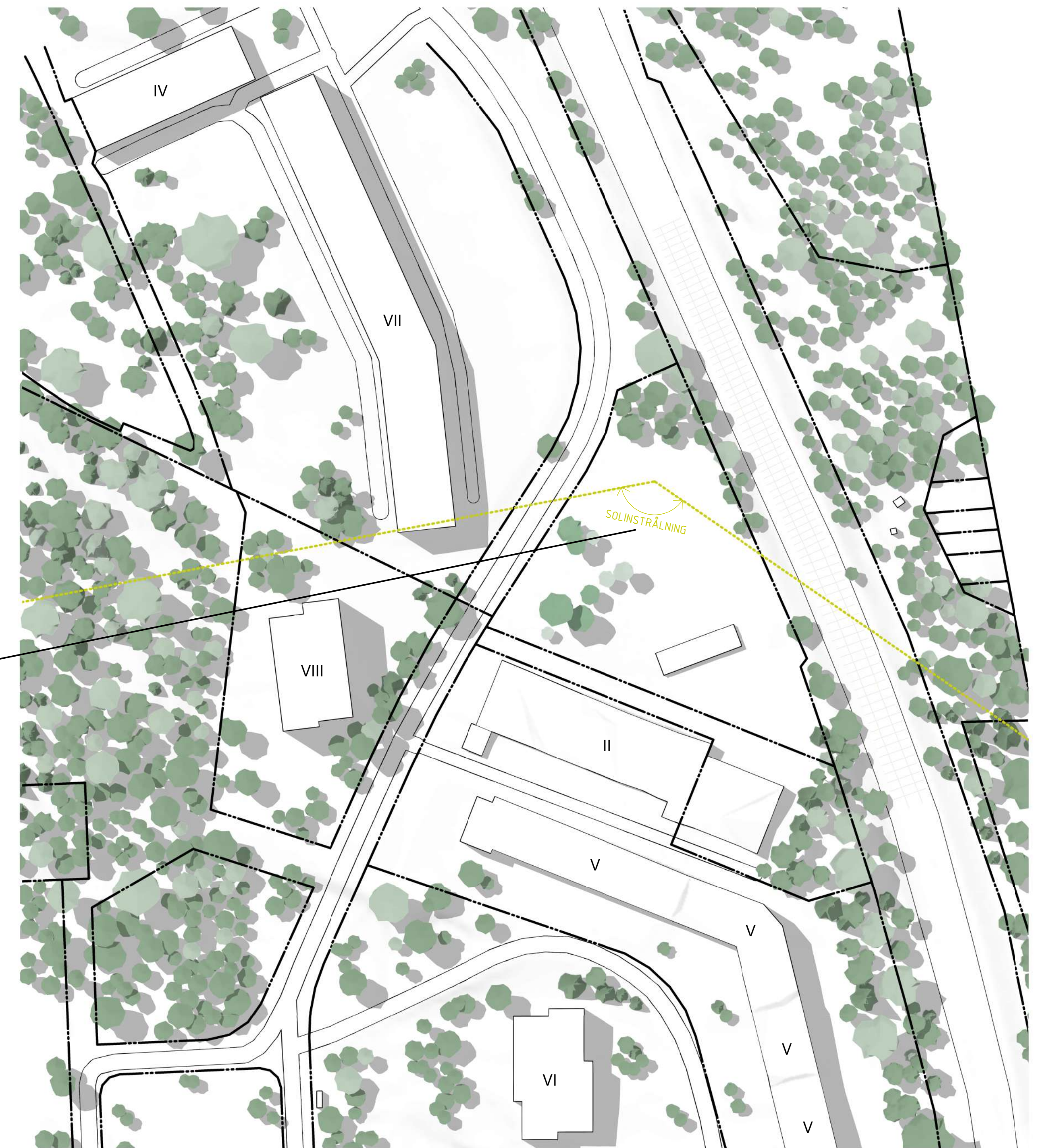
KOPPLINGAR OCH AVSTÅND

NÄRHET TILL EN HUVUDVÄG (ÖSTERLEDEN), FLERA BUSSHÅLLPLATSER SAMT TÅGSTATION SKAPAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FLER RESOR MED GÅNG-, CYKEL- OCH KOLLEKTIVTRAFIK SOM BIDRAR POSITIVT TILL MILJÖN SAMTIDIGT SOM DET UNDERLÄTTAR FÖR VARDAGSLIVET FÖR INVÄNARNA OCH SKAPAR EN ATTRAKTIV STADSMILJÖ.



BEF. MARKANVÄNDING

FASTIGHETEN UTGÖRS IDAG AV EN STOR ASFALTERAD MARKPARKERING MED LÅGT VÄRDE. UTÖVER DENNA ASFALTERADE YTA FINNS EN GRÄSYTA MED NÅGRA ENSTAKA TRÄD SOM BIDRAR TILL RELATIVT LÅGT VÄRDE.



SOL- OCH DAGSLJUS

EN STOR DEL UTAV FASTIGHETEN HAR VÄLDIGT GOD TILLGÅNG TILL DAGSLJUS.

I SÖDER LIGGER EN LÅG BYGGNAD (TVÅ VÅNINGAR PARKERINGSKUS) OCH YTTERLIGARE LÄNGRE SÖNDERUT EN LÅNG LAMELL OM FEM VÅNINGAR SOM INTE SKUGGAR PORTEN 13. I VÄSTER FINNS ETT ÅTTA VÅNINGAR HÖGT PUNKTHUS SOM LIGGER SÅ LÅNGT IFRÅN ATT DET INTE PÅVERKAR SOL OCH DAGSLJUS NÄMNVÄRT.

DE GODA FÖRUTSÄTTNINGAR ATT FÅ IN RIKLIGT MED BÅDE DAGS- OCH SOLLJUS BÖR VÄRDERAS HÖGT.

RISKER

NÄRHETEN TILL JÄRNVÄGEN ÄR KÄLLAN TILL FASTIGHETENS STÖRSTA RISK. BULLER OCH ÖVRIGA STÖRNINGAR MED ANLEDNING AV JÄRNVÄGENS NÄRHET KOMMER ATT BEHÖVA UTREDAS VIDARE AV SAKKUNNIGA I PROJEKTETS FRAMTIDA PROCESS.

I EN NÄRLIGGANDE DETALJPLAN (ÖSTERHAGEN, SE "1") HAR RISKANALYS TAGITS FRAM AV BRANDSKYDDSLAGET. DÅR BESKRIVER MAN VILKA ÅTGÄRDER SOM ÄR AKTUELLA ATT UTFÖRA FÖR ATT KUNNA BYGGA I NÄRHETEN AV SPÅRET.

DET FRAMGÅR AV DERAS RISKANALYS ATT NÄRHETEN TILL JÄRNVÄGEN BIDRAR TILL ETT BEHOV AV ETT RISKAVSTÅND PÅ 30 METER TILL NÄRMASTE SPÅRMITT. YTAN NÄRMARE SPÅRMITT ÄN 30M KAN ANVÄNDAS TILL MARKPARKERING FÖR FORDON OCH CYKLAR MEN BÖR EJ UPPMUNTRA TILL STADIGVARANDE VISTELSE. DESSUTOM SKALL MINST EN UTRYMNINGSVÄG FINNAS VÄND BORT FRÅN SPÅRET.

BULLER SOM KOMMER FRÅN JÄRNVÄGEN PÅVERKAR TOMTEN I HÖG UTSTRÄCKNING LÄNGS SPÅRET. ÄVEN VISS STÖRNING AV BILTRAFIK LÄNGS STORVRETSVÄGEN KAN FÖREKOMMA, DÄREMOT I VÄSENTLIGT LÄGRE ANDEL.

**1) ÖSTERHAGEN, ILLUSTRATIONSPLAN**

MEDSTADELS ENFAMILJSHUS. ETT FÅTAL FLERBOSTADSHUS (LAMELLER) I TRE TILL FEM VÅNINGAR. STOR DEL AV OMRÅDET ÄR PLANERAT INTILL SAMMA JÄRNVÄG SOM PORTEN 13 LIGGER INTILL.



STRATEGI, NYTT FÖRSLAG FÖR PLATSEN

FÖRSLAGET GRUNDAR SIG I ATT UTNYTTJA POTENTIALEN FÖR PLATSEN. FRÅN EN TILL STOR DEL ASFALTERAD MARKPARKERINGSYTA MED LÅGT VÄRDE TILL EN YTA MED BOSTÄDER OCH MARKPARKERING SOM BIDRAR TILL PLATSEN MED ÖKAT VÄRDE I PLATSKVALITET SAMT TRYGGARE STRÅK FÖR DE FÖRBIPASSERANDE LÄNGS STORVRETSVÄGEN. ENTRÉER FÖR BÅDE BOSTÄDERNA OCH FÖR CYKELRUM SAMT BALKONGER PÅ BOSTADSHUSEN KAN MED FÖRDEL PLACERAS UTMED STORVRETSVÄGEN FÖR ATT SKAPA AKTIVITET OCH ADDERA TRYGGHET FÖR PLATSEN OCH DE FÖRBIPASSERANDE.

BYGGNADSVOLYMEN SKAPAS MED TRE HUVUDELAR:

1) LAMELL MOT JÄRNVÄGEN I 7-8 VÅNINGAR SOM BILDAR EN SKYDDANDE BARRIÄR MOT RISK/BULLER FRÅN JÄRNVÄGEN OCH SKAPAR EN TRYGG OCH TYST GEMENSAM INNERGÅRD FÖR DE BOENDE I DE NYA BOSTADSHUSEN. LAMELLEN KOMMER PÅVERKAS STORT AV BULLER FRÅN JÄRNVÄGEN. GENOMGÅENDE LÄGENHETER OCH TILL VISS DEL LÄGENHETER OM MAX 35M² BÖR KUNNA PLANERAS.

2) ETT PUNKTHUS LÄNGS STORVRETSVÄGEN I 7 VÅNINGAR SOM BIDRAR TILL ATT SKAPA EN TRYGGARE PASSAGE FÖR DE FÖRBIPASSERANDE LÄNGS STORVRETSVÄGEN. BALKONGER OCH ENTRÉER MOT GATAN GER LIV OCH ADDERAR TRYGGHET.

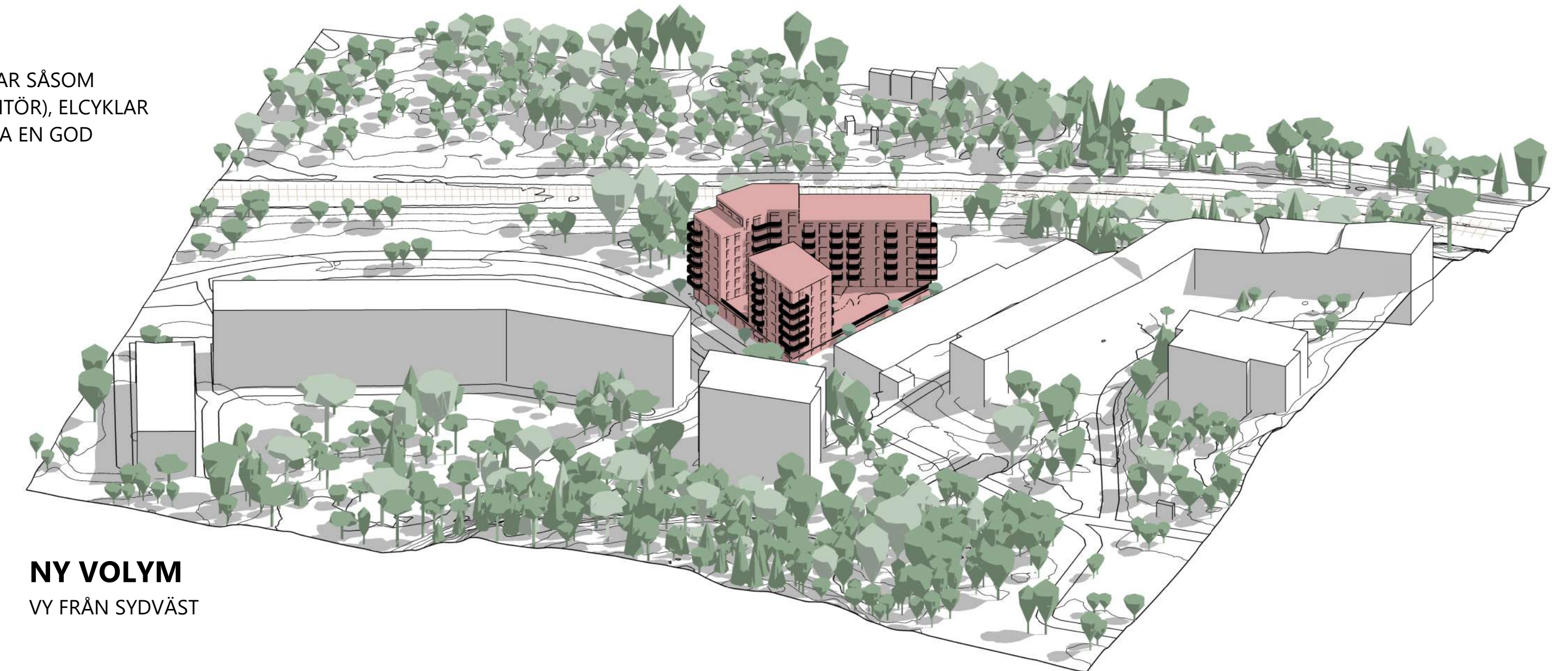
3) GEMENSAM INNERGÅRD. DE ADDERADE VOLYMERNA ÄR PLACERADE MED HÄNSYN TILL ATT SLÄPPA IN SOLLUSET PÅ INNERGÅRDEN. GEMENSAMMA SITTPATSER OCH DYLIKT SKAPAR UTRYMMEN FÖR MÄNNISKOR ATT MÖTAS OCH SKAPA EN GEMENSKAP. MÖJLIGHET TILL ODLING KAN TILLSKAPAS I GYNSAMMA LÄGEN PÅ INNERGÅRDEN. UNDER INNERGÅRDSPLANET TILLSKAPAS ETT PARKERINGSGARAGE OCH YTOR FÖR ENTRÉER OCH BOSTADSKOMPLEMENT.

HÅLLBARHETS- OCH MILJÖSTRATEGI

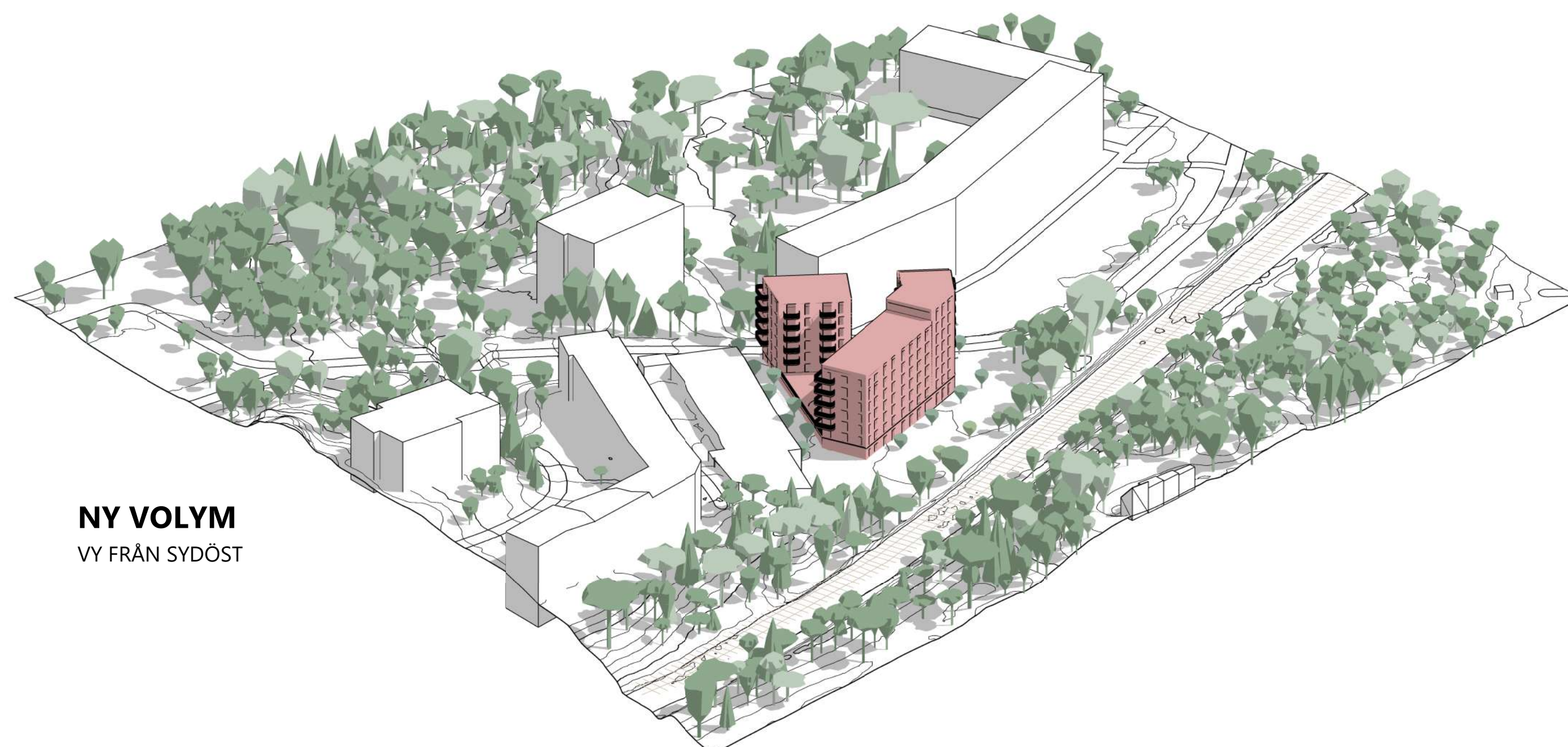
HEIMSTADEN HAR ETT GEDIGET HÅLLBARHETSPROGRAM SOM INNEFATTAR BLAND ANNAT:

1. GRÖNA YTOR SOM FRÄMJAR EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH BIOLOGISK MÅNGFALD.
2. MINST UPPNÅ MILJÖBYGGNAD VERSION 4.0 (SOM STÄLLER KRAV PÅ EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH GRÖNA YTOR, FRÄMJANDET AV CIRKULÄR EKONOMI, BYGGNADENS KLIMATANPASSNING)
3. PROJEKTET SKA LINJERA MED EU-TAXONOMIN.
4. PRODUKTION AV FÖRNYELSEBAR EL - UTREDNING AV SOLCELLER SKA GÖRAS.
5. FÖRVALTNING AV BYGGNADEN MED FÖRNYELSEBAR EL

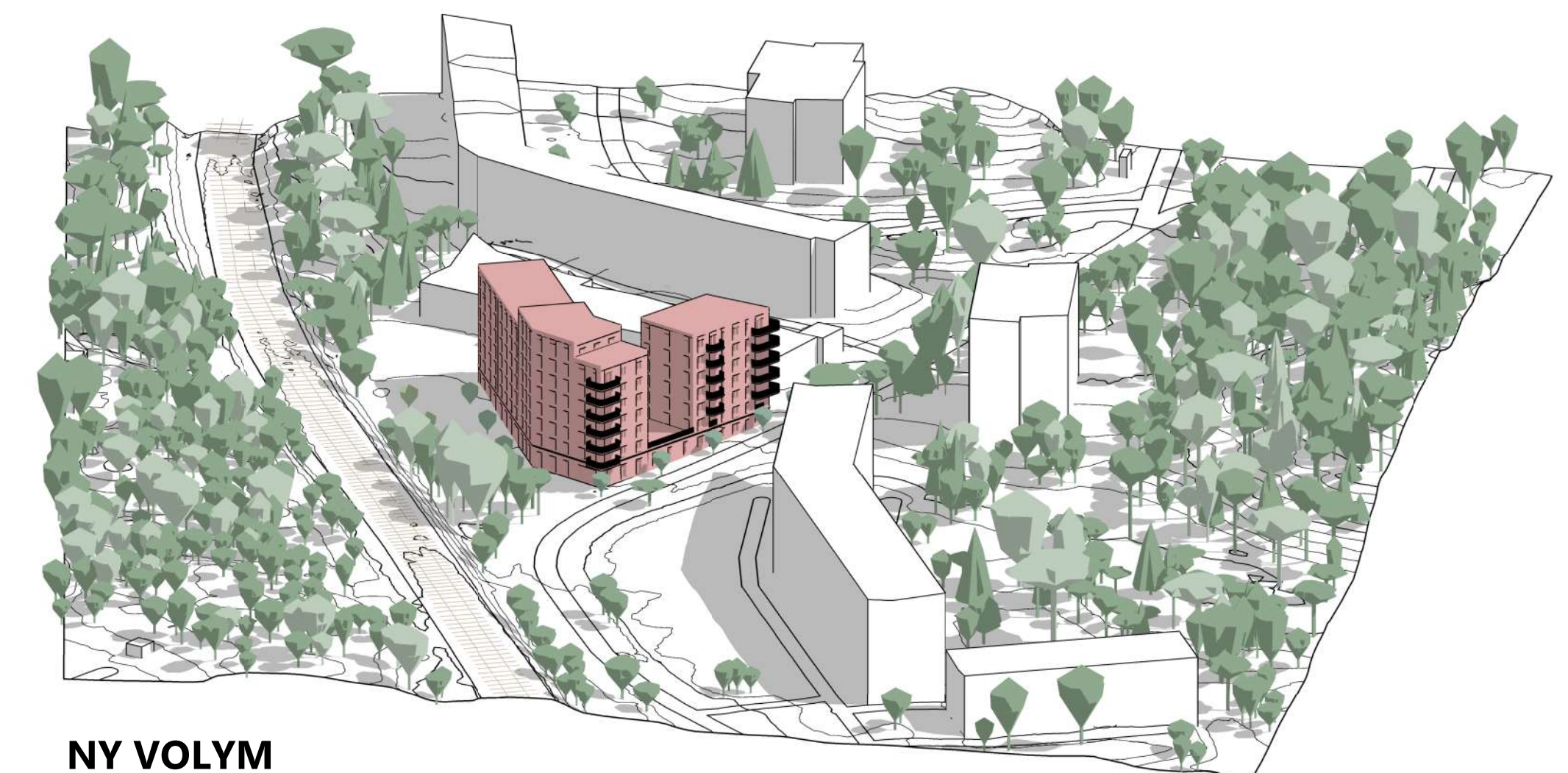
DÄRTILL SÅ AVSER HEIMSTADEN ATT SE ÖVER MOBILITETSLÖSNINGAR SÅSOM LÅDCYKLAR, BILPOOL (INNEHAR RAMAVTAL MED BILPOOLSLEVERANTÖR), ELCYKLAR ETC. FÖR ATT TILLGODOSE DE BEHOV SOM BEHÖVS FÖR ATT FRÄMJA EN GOD BOENDEKVALITET.



NY VOLYM
VY FRÅN SYDVÄST



NY VOLYM
VY FRÅN SYDÖST

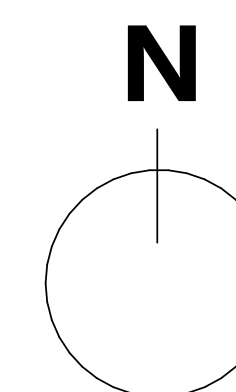


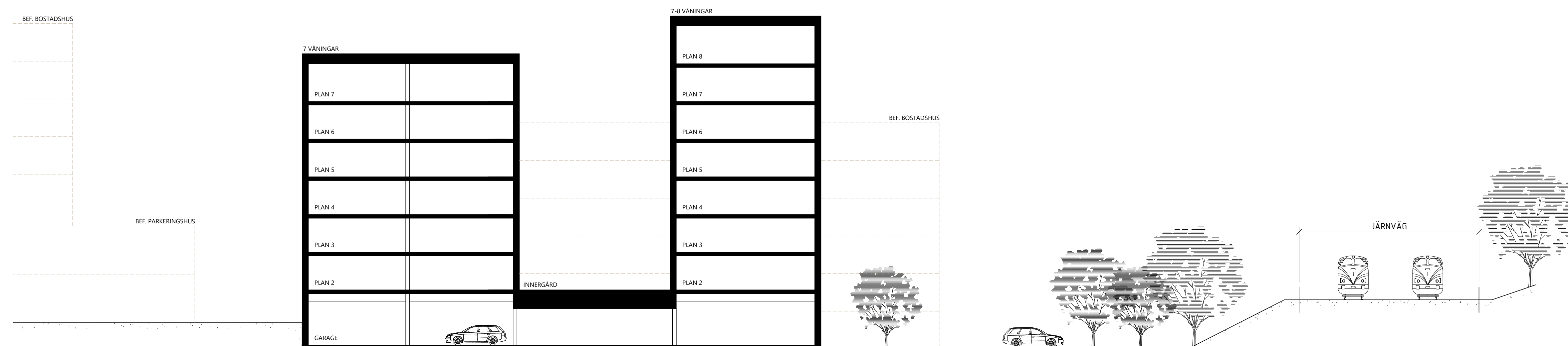
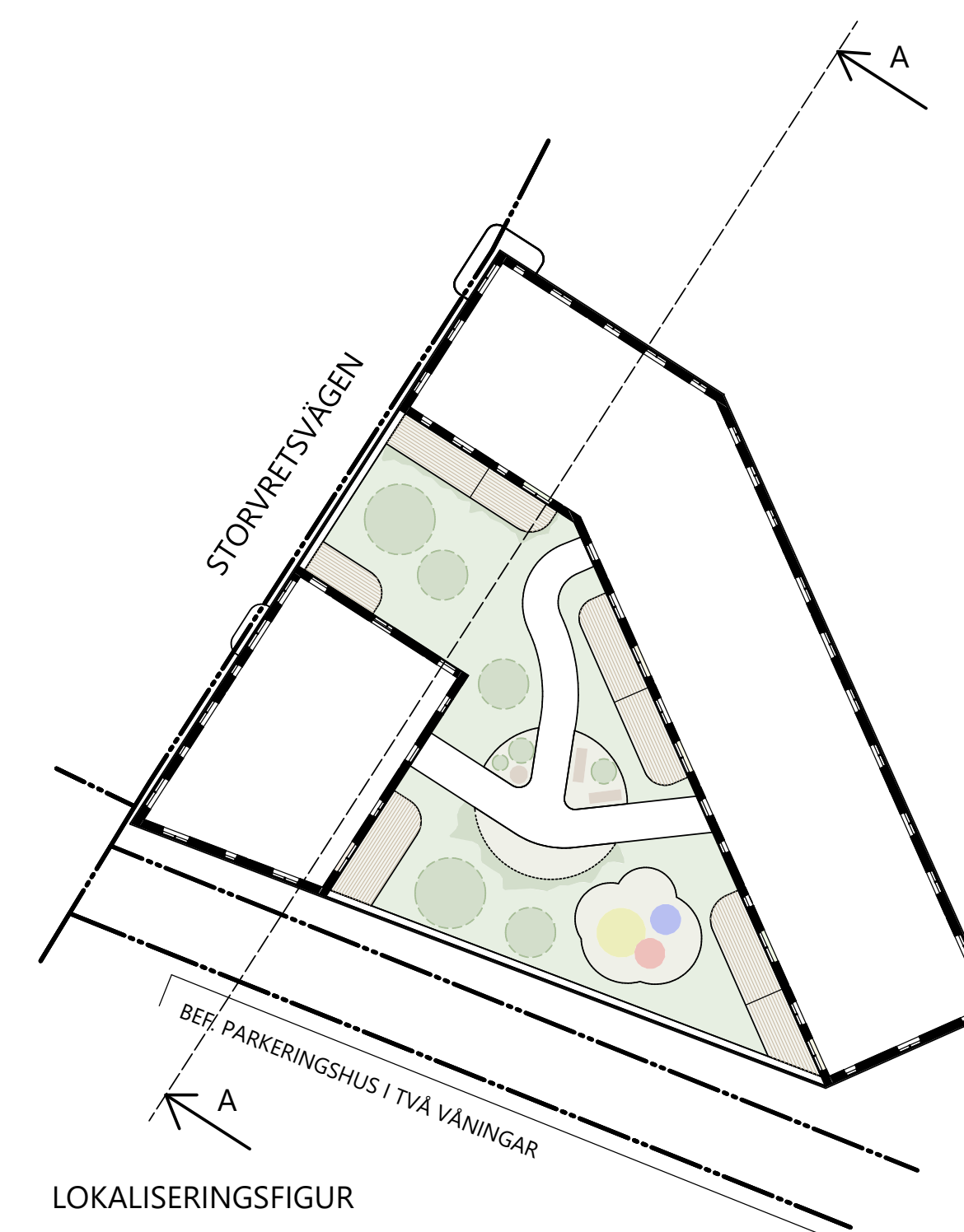
NY VOLYM
VY FRÅN NORDVÄST



SAMMANFATTNING

- ca. 7280m² TOTAL BRUTTOAREA
- ca. 5720m² BTA (PLAN 2-8)
- ca. 1560m² BTA (PLAN 1 INKL. GARAGE)
- ca. 95 LÄGENHETER TOTALT
- ca 41 P-PLATSER I GARAGE (6,7 PLATSER/1000 BTA BOSTAD)
- ca 173 CYKELPLATSER (28 CYKLAR/1000 BTA BOSTAD)
- ca 50 MARKPARKERINGSPLATSER





SEKTION A-A



3D-VY FRÅN STORVRETSVÄGEN

REFERENS, MATERIAL OCH UTTRYCK

SOCKELVÅNING:

AVVIKANDE MATERIAL MED HÖG BESTÄNDIGHET, T. EX TEGEL, BETONG ELLER STEN. INBJUDANDE OCH UPPLYSTA BOSTADSENTRÉER OCH SYNLIGA CYKELRUMSACCESER UTMED GATAN



OVAN SOCKELVÅNING:

VARIERAD MATERIALPALETT SOM T.EX TEGEL, BETONG OCH/ELLER PUTS MED VARIATION AV KULÖR OCH UTFÖRANDE FÖR ATT DELA UPP OCH SKAPA LIV TILL BÅDE LAMELLEN OCH PUNKTHUSET.

