



Ytterstadsavdelningen
Inge Almqvist
Tfn 08-50 82 73 82

2004-04-20

S-2003-11861-54

Förslag

Detaljplan för
del av kv Hemholmen mm
i stadsdelen Vårberg
i Stockholm
S-Dp 2003-11861-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Örnredet AB har begärt planändring för att bygga bostäder på befintligt parkeringshus, med tillsammans ca 70 hyreslägenheter, i del av kvarteret Hemholmen i Vårberg. Området nyttjas idag för parkeringshus.

Förslaget innebär att ett punkthus och ett lägre hus byggs på det befintliga parkeringshuset. Parkeringshusets byggs samtidigt på till den befintliga högsta höjden.



Planområdet

PLANDATA

Planområde

Planområdet består av del av kv. Hemholmen. Området ligger i direkt anslutning till Vårbergs centrum med tunnelbana. I södra kanten av området går ett gångstråk från Vårberg centrum och mot Skärholmen. Planområdet är ca 0,4 ha stort.

Markägförhållanden

Marken ägs av staden och kvartersmarken innehas med tomträtt av KB Elsafemhundranio.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplan 99 är planområdet betecknat som tät stadsbebyggelse. Området är betecknat som tunnelbanestad i Stockholms byggnadsordning. För området gäller en detaljplan från 1965. Den redovisar befintlig situation.

Startpromemoria togs i stadsbyggnadsnämnden 2004-02-05 med uppdrag att gå ut på plansamråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Vårberg byggdes ut under 1960-talet. I stadsdelen finns 3500 lägenheter, varav 2900 i flerbostadshus och 600 i småhus. Lägenhetsfördelningen är relativt jämn bortsett från en övervikt för 3 r o k. Privata hyresvärdar äger drygt 60% av flerbostadshuslägenheterna, allmännyttan ca 20 % och knappt 20 % är bostadsrättsföreningar.

Planområdet består av del av kv. Hemholmen. I södra kanten av området går ett gångstråk från Vårberg centrum och mot Skärholmen. I kv. Hemholmen finns idag 144 hyresrätter i sex stycken punkthus.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att de sex befintliga punkthusen i kv Hemholmen kompletteras med ett nytt punkthus på parkeringshuset och ett lägre bostadshus på den västra gaveln av parkeringshuset samt att parkeringshuset förses med tak som nyttjas som gårdar till de nya husen.

Det föreslagna punkthuset är ca 18 x 24 m stort med ett på långsidorna utskjutande mittpari på ytterligare 3 m och föreslås byggas i 7 våningar. De befintliga punkthusen är 16 x 25 m stora och sju våningar höga. Varje våningsplan föreslås innehålla tio lägenheter, två tvåor och åtta ettor. I mittdelen byggs en mindre åttonde våning bestående av 2 st tvåor.

Att komplettera husgruppen med ett punkthus i förslaget läge och storlek stämmer väl med de ursprungliga planeringsidéerna och är en naturlig avslutning av husgruppen.

Det nya punkthusets ges en gestaltning som avviker genom sina utskjutande delar och vertikala markeringar. Det föreslås ges putsfasader i en kulör som gärna kan avvika från de befintliga husens.

Det föreslagna huset på gaveln av parkeringshuset föreslås innehålla sex stycken etagelägenheter på 2 rok. Det kommer genom sin placering att tillsammans med punkthuset utgöra en fond som avslutning av Fjärdholmsgränd, vilket innebär en försköning jämfört med dagens situation.

Med dessa val av anpassning respektive avvikelse från de befintliga husen bedömer stadsbyggnadskontoret att både kravet på respekt för befintlig bebyggelse och kravet på förnyelse och attraktivitet är tillgodosedda.

Friytor och rekreation

De två gårdarna ovanpå parkeringshuset utgör gårdsmiljö för de nya husen. För övrigt hänvisas till befintlig gårdsmiljö med lekplats i den befintliga bebyggelsen i kv Hemholmen.

De föreslagna husen bedöms påverka parkstråket i södra kanten positivt genom att öka tryggheten i denna centrurnära del.



Situationsplan i förminskad skala

Samark

Service

Området ligger i direkt anslutning till Värbergs centrum med tunnelbana. Ca 300 m nordost om området ligger Lillholmsskolan för åldrarna 6 till 12 år och ca 300 m sydväst om området ligger Johannesdalsskolan för åldrarna 6 till 16 år. Utbyggnaden av detta område motiverar inte någon utbyggnad av skola eller barnomsorg.



3D modell

Samark



Fotomontage från söder

Samark



Fotomontage från väster

Samark



Fotomontage från norr

Samark



Perspektiv från entrévägen

Samark

Parkering och angöring

De befintliga punkthusen innehåller 142 lägenheter/ 599 rumsenheter (re) och nyttjar idag ca 90 parkeringsplatser av de 153 som finns idag i parkeringshuset. Det motsvarar ca 0,15 p-platser/re exkl. gästparkeringar, vilket stämmer väl med dagens parkeringstal för ytterstaden, 0,18 p-platser/re inkl. gästparkering, men ligger något lågt i förhållande till föreslagna 0,24.

De nya husen innehåller 74 lgh / 168 re vilket sammantaget ger ett parkeringsbehov på $0,18 \times 767 \text{ re} = 138 \text{ p-platser}$. Efter ombyggnad och påbyggnad innehåller förslaget 147 p-platser vilket bedöms som tillfyllest mot bakgrund av dagens faktiska parkeringssituation på platsen.

Angöring till den nya bebyggelsen sker från öster över parkeringshuset. Där anordnas 7 gästparkeringar. Vid den nedre infarten i parkeringshuset anordnas ytterligare 5 gästparkeringar.

Kollektivtrafik

Området har hög kollektivtrafikstandard med bara 100 m till Vårberg tunnelbanestation med tillhörande busslinjer.

Tillgänglighet

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram kan endast tillämpas på de nya gårdsmiljöerna på parkeringshuset. Den befintliga entrévägen upp vid parkeringshuset är inte av godkänd lutning. Tillgängligheten vad gäller befintlig bebyggelse förbättras dock då tillbyggnaden av parkeringshuset även innefattar en hiss till samtliga parkeringsvåningar. Härigenom ökar möjligheten att nå befintliga hus från alla parkeringsplatser utan stora nivåskillnader.

Miljökonsekvenser

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram kan endast tillämpas på de nya gårdsmiljöerna på parkeringshuset. Den befintliga entrévägen upp vid parkeringshuset är inte av godkänd lutning. Tillgängligheten vad gäller

befintlig bebyggelse förbättras dock då tillbyggnaden av parkeringshuset även innefattar en hiss till samtliga parkeringsvåningar. Härigenom ökar möjligheten att nå befintliga hus från alla parkeringsplatser utan stora nivåskillnader.

Teknisk försörjning

De nya husen ansluts till befintliga ledningar i kvarteret som har tillräcklig kapacitet.

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten för lokalt omhändertagande är mycket begränsade då all byggnation sker på befintligt parkeringsdäck.

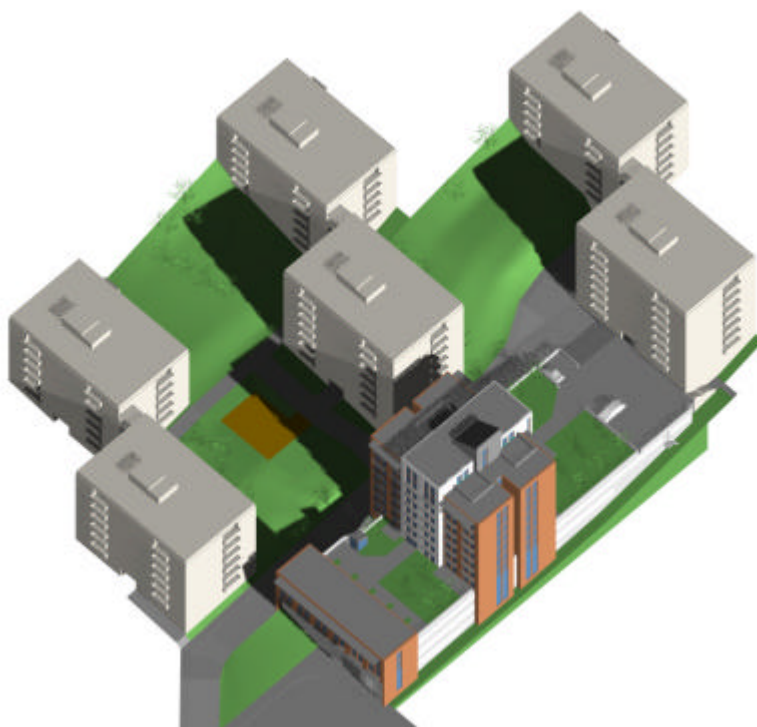
En miljöstuga för sorterat avfall och utrymme för hushållssoporna för hela planområdet inreds i bottenvåningen på parkeringshuset. Dessa utrymnen nås bl a via den hiss som är planerad att ligga mellan de båda bostadshusen.



kl 9

3D modell med skugga kl 09 00 vår och höstdagjämning

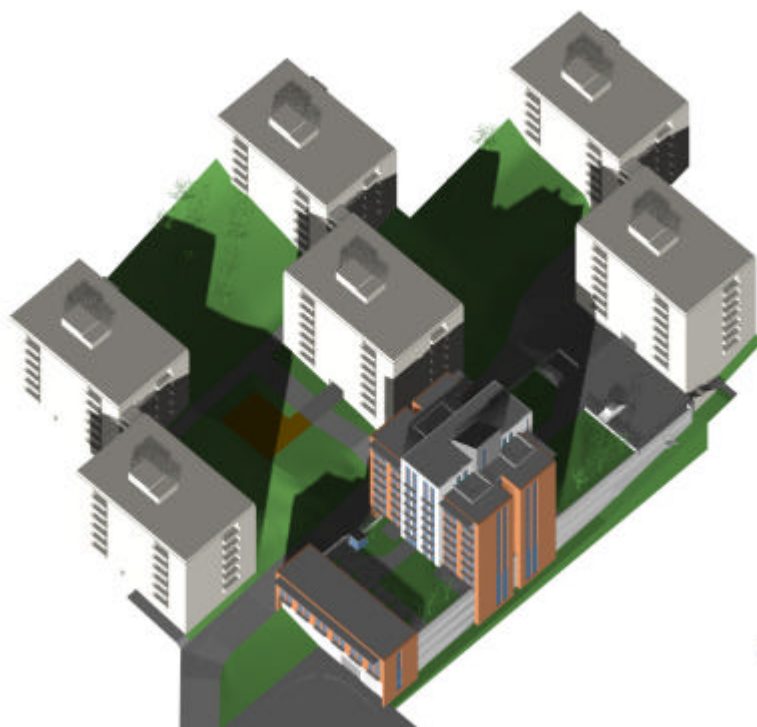
Samark



kl 12

3D modell med skugga kl 12 00 vår och höstdagjämning

Samark



kl 15

3D modell med skugga kl 15 00 vår och höstdagjämning

Samark

MEDVERKANDE

SBK: Inge Almqvist, planarkitekt, Tytti Broström, karttekniker

GFK: Maj simonsson-Cyrus, projektledare

Byggherre: KB Elsafemhundraio: William Ström

Projekterande arkitekt: Samark: Stefan Bergkvist

Ulla-Britt Wickström
planchef

Inge Almqvist
handläggare