



Datum  
2020-10-21

Diarienummer  
KS-2020/390

Avsändare  
Roseana De Almeida  
08-535 365 93  
roseana.de-almeida-nieminen@huddinge.se  
Kommunstyrelsens förvaltning

## Detaljplan för Nytorp 4:7 inom kommundelen Trångsund – avstämning inför samråd

### Sammanfattning

Kommunstyrelsens förvaltning fick den 6 maj 2020 i uppdrag av kommunstyrelsen att pröva en detaljplan för fastigheten Nytorp 4:7 för uppförande av ett LSS-boende.

Exploatören Huddinge Samhällsfastigheter AB ämnar uppföra ett fristående LSS-boende på den kommunalägda fastigheten Nytorp 4:7.

Socialförvaltningen (tidigare social- och äldreomsorgsförvaltningen) beställde av Huddinge Samhällsfastigheter AB (tidigare Huga Fastigheter AB) år 2016 ett LSS-boende för sex lägenheter. En inventering av lämpliga tomter genomfördes vintern 2017/2018 och fastigheten Nytorp 4:7 i kommundelen Trångsund ansågs mest lämplig.

Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort och antal platser som behövs redogörs för i vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan för åren 2020–2024 med utblick till 2035. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

### Förvaltningens övervägande och förslag

I kommunens översiktsplan anges att blandade upplåtelseformer är viktiga förutsättningar för att tillgodose olika bostadsbehov. Där beskrivs också kommunens ansvar att tillgodose bostadsbehoven hos grupper i behov av särskilt stöd eller omvårdnad. Projektet bidrar både till området med en ny bostadsform och innebär ett tillskott i kommunens tillhandahållande av LSS-boenden. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

Det pågår inga andra projekt i närområdet, fastigheten kommer dock ingå i kommande utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. I och med den ringa storleken på detta projekt bedöms detta inte få någon påverkan på arbetet med utvecklingsplanen. Inget gestaltungsprogram behövs men det är viktigt med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Detaljplanen ska bidra till att uppfylla kommunens mål kring god omsorg för individen, fler jobb och bra att leva och bo.

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2§). En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för planen. Samråd angående miljöbedömning har hållits med Länsstyrelsen, som instämmer i kommunens bedömning.

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge  
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

## Beskrivning av ärendet

## Bakgrund och syfte

Planprojektet finns med i *Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019–2021*.

Kommunstyrelsen beslöt den 6 maj 2020 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Nytorp 4:7.

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer.

Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter.

## Planområdet

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7. Fastigheten är 1 920 m<sup>2</sup> stor och ligger cirka 900 meter från Trångsunds centrum. I Trångsunds centrum finns det butiker och service så som apotek, mataffär, vårdcentral, pizzeria, bank, vårdshus, tandvård med mera.

Läget ger relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. Grannfastigheterna i området har en varierad bostadsbebyggelse med parhus, radhus men det är små tomter med enbostadshus som dominerar.



Översiktsbild över bostadsbebyggelse i närheten av planområdet

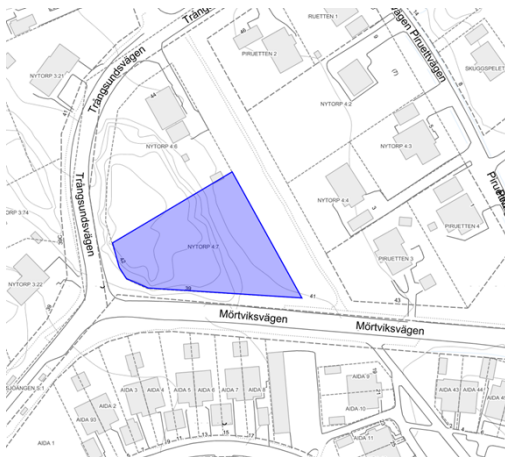
Området berör inga riksintressen, naturreservat, Natura 2000-områden, biotopskydd eller nyckelbiotoper. Planområdet ingår inte i något utpekade område för grön kil eller värdekärna enligt RUFS 2050 eller kommunens översiktsplan, och anses inte innehålla några stora rekreations-, natur- eller kulturvärden (RUFS 2050).

Fastigheten är idag planlagd för bostäder i två plan genom gällande byggplan för Trångsund (0126K-105) från 1941.

## Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för max sex lägenheter.

Fastigheten Nytorp 4:7 har höjdskillnader från cirka +33 meter. till cirka +28 meter. I den lägre delen består jordmånen av en hel del lera, medan det på de högre delarna finns berg-i dagen. Vegetationen följer jordmånen.

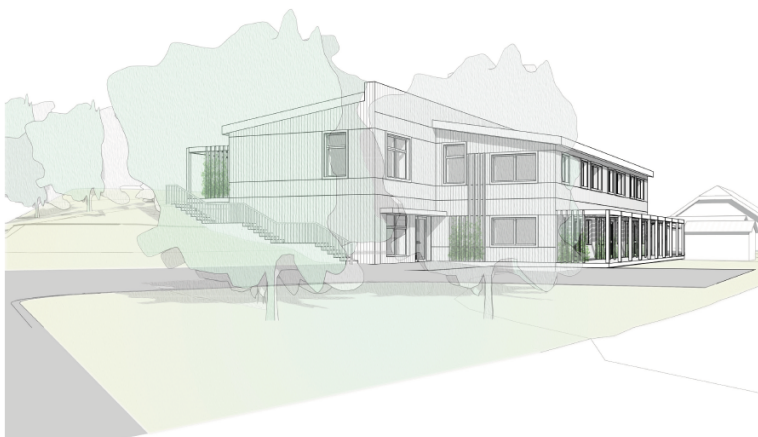


*Berg i dagen längs Trångsundsvägen*



*Berg i dagen längs Mörtviksvägen*

Planerad byggnad byggs i souterräng mot berget för att anpassas till platsens sluttande topografi. Fasaden i två våningar mot gata och gånggata tilltalar omgivningen genom gestaltungs-element som fönsteromfattningar, markerad entré och stöd för klättrande växter. Fasaden i en våning mot den lilla skogsglantan i toppen av tomten smälter in i omgivningen genom sin småskalighet.



*Illustration med entrén från Mörtviksvägen – HMXW arkitekter*



Illustration - WSP

Att naturområdet i väster bevaras bidrar till att det landskap med äldre tallar som är karaktäristiskt för området inte påverkas av projektet i någon större utsträckning och den kuperade terrängen bibehålls med hjälp av byggnationens souterränglösning.

Byggnadens läge i plan ses som relativt fastställt och endast mindre förändringar förväntas i bygglov.

Beräknad tid för samråd är november/december 2020.

Vegetation ska bidra med att skapa insynsskydd för de gemensamma vistelseytorna. Utemiljön ska bidra till aktivering, socialt samspel och rekreation för de boende.

## Genomförande

Genomförandetiden är 5 år och börjar från det datum planen vunnit laga kraft. Beräknad inflyttning år 2023.

Planen berör inte allmänplatsmark. För fastigheten på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för anläggande och drift samt teknisk försörjning.

Plankostnadsavtal mellan exploatören och kommunen har upprättats för att reglera kostnaderna för framtagandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal mellan exploatören och kommunen avseende fastigheten Nytorp 4:7 har tecknats i vilket det bland annat regleras inriktning för ny detaljplan, kommande marköverlåtelse, kostnader för allmänna anläggningar med mera.

I samband med att detaljplanen antas ska mark- och genomförandeavtal upprättas mellan Huddinge kommun och Huddinge Samfälligheter AB för att närmare reglera genomförandet av detaljplanen.





## **Förvaltningens övervägande**

LSS-boendet i fristående byggnad placeras på en befintlig outnyttjad villatomt där buskar, träd och berg dominerar. Genom sin placering och utformning kommer den nya byggnaden att komplettera och förtydliga stadsbilden. Omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö kommer att bevara platsens befintliga karaktär samtidigt som den kommer att upplevas mer omhändertagen, integrerad och tryggheten ökar.

Planförslaget kommer att innebära en viss negativ inverkan på den biologiska mångfalden med anledning av den växtlighet som förvinns. För utformning av en trevlig utemiljö och för att ersätta delar av de borttagna grönyttorna planeras uteplatser med pergola och klätterväxter samt gräsytor med planteringar och växtbäddar vid byggnadens framsida (östra sida). Byggnadsprocessen planeras utföras varsamt för att inte orsaka onödiga skador på vegetation som ska bevaras.

Det finns en dagvattenutredning, AFRY 2020-09-21, och en geotekniskutredning, COWI 2020-08-21. Den ökade trafiken till följd av exploateringen bedöms föreligga inom acceptabla bullernivåer enligt Huddinge kommuns bullerkartläggning. En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts och resultatet visar att inga av Naturvårdsverkets riktvärden har överskridits och att inga föroreningar påträffats.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

## **Ekonomiska eller juridiska konsekvenser**

Förslaget innebär inga juridiska konsekvenser. De plankostnader som planarbetet medför debiteras Huddinge samhällsfastigheter AB månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. För detaljplanens genomförande kommer Huddinge samhällsfastigheter AB att förvärva marken som planläggs som kvartersmark och svara för kostnader för erforderliga allmänna anläggningar. Ansvars- och kostnadsfördelningen regleras i mark- och genomförandeavtal som ska upprättas och beslutas om i samband med detaljplanens antagande.

Samrådet kommer äga rum under vintern 2020. Beräknad tid för samråd är preliminärt 4 veckor.

Roseana De Almeida

Planarkitekt