



Datum  
2025-10-01  
Diarienummer  
KS-2024/1753.313

Handläggare  
Gabriel Traneborn  
Gabriel.Traneborn@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## Planbesked för Prinsessan 1 och Nytorp 2:5

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning av del av fastigheterna Prinsessan 1, Nytorp 2:5 samt Västra Skogås 1:2.

### Sammanfattning

Huge Bostäder har efter dialog med kommunen lämnat in ansökan för utveckling av bostäder i Trångsund på del av fastigheterna Prinsessan 1 som ägs av Huge Bostäder och del av Nytorp 2:5 och Västra Skogås 1:2 som ägs av Huddinge kommun. Ytan uppmäter cirka 2000 m<sup>2</sup>. Ansökan inkom den 10 oktober 2024.

Förvaltningen ställer sig positivt till förslaget som syftar till att komplettera redan föreslagen exploatering utmed Tjäderstigen med ytterligare 45 bostäder uppdelade i två flerbostadshus. Förslaget går väl i linje med kommunens översiktsplan, utvecklingsplan för Skogås och Trångsund samt riktlinjer för planbesked.

I det fortsatta planarbetet behöver den preliminära kulturmiljöutredningen fördjupas, så att eventuell tillkommande bebyggelse kan anpassas till områdets kulturhistoriska värden. Planarbetet bör även undersöka möjligheten att skapa en gen gångkoppling mellan Tjäderstigen och Spelvägen mot Trångsunds centrum.

Förvaltningen föreslår ett positivt planbesked.

### Beskrivning av ärendet

#### Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge samt översiktsplan 2050. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att



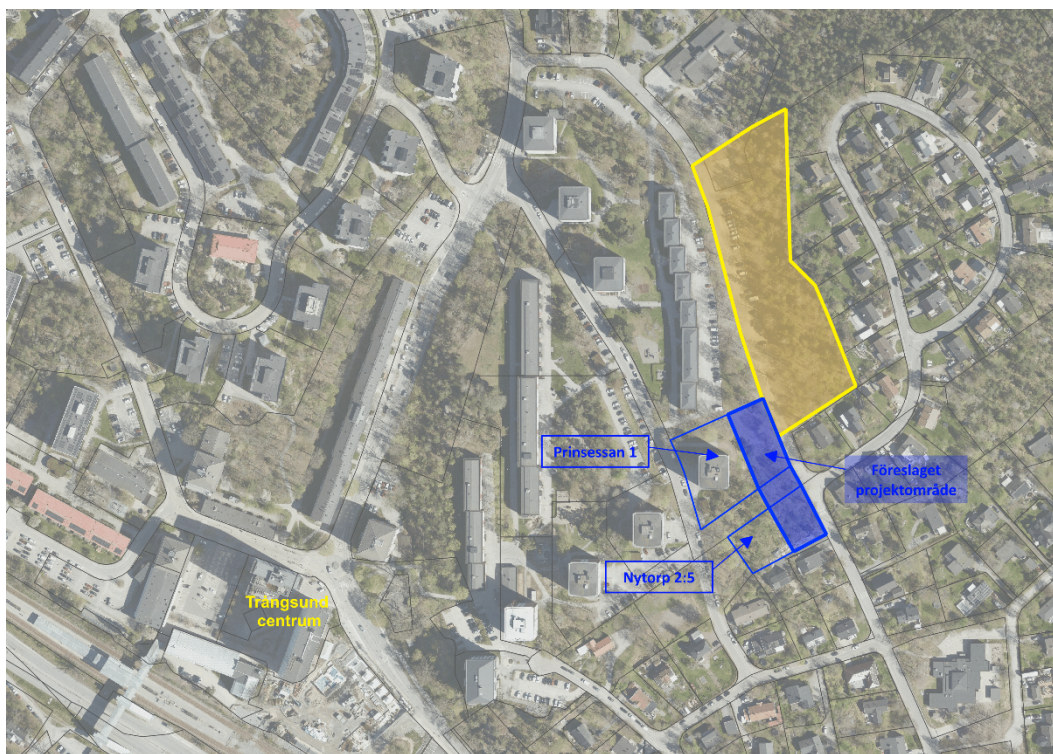
Datum  
2025-10-01

Diarienummer  
KS-2024/1753.313

genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan. Samtliga negativa planbesked registreras hos kommunens Samhällsbyggnadsavdelning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

## Ansökan

Huge Bostäder har efter dialog med kommunen lämnat in ansökan för utveckling av bostäder på del av fastigheterna Prinsessan 1, Nytorp 2:5 och Västra Skogås 1:2 i Trångsund. Ansökan inkom den 10 oktober 2024.



*Föreslaget planområde ligger utmed Tjäderstigen och omfattar del av fastigheterna Prinsessan 1 och Nytorp 2:5 samt Västra Skogås 1:2 som ligger däremellan. Gulmarkerad yta visar det projektområde som SKB beviljats planbesked för i juni 2024.*

Sökanden önskar komplettera redan föreslagen bebyggelse utmed Tjäderstigen med två flerbostadshus på fastigheterna Prinsessan 1 som ägs av Huge Bostäder samt Nytorp 2:5 och Västra Skogås 1:2 som ägs av Huddinge kommun. Antal bostäder är enligt bifogad projektskiss cirka 45 stycken, fördelade mellan både små och stora lägenheter. Parkering föreslås lösas genom nedgrävda garage.



Datum  
2025-10-01

Diarienummer  
KS-2024/1753.313

Förslaget syftar också till att bidra till en utvecklad gatumiljö med gång- och cykelbana utmed Tjäderstigen. Befintliga naturvärden bevaras för att integreras i utemiljön och mellan husen sparas natur för att möjliggöra en passage mot centrala Trångsund.

Huge Bostäder beskriver att förslaget ska stämma överens med SKB:s plan för Tjäderstigen samt anpassas till områdets särskilt värdefulla kulturmiljö. Ansökan förespråkar att byggnaderna uppförs i trappande våningsantal från sex våningar för att möta omgivande flerbostadshus, ner till fyra våningar i områdets södra del som vetter mot villabebyggelsen. Förslaget har granskats av antikvarisk kompetens i en kulturmiljöutredning som gör den samlade bedömningen att bebyggelsen är möjlig att tillföra utan att de befintliga bostadsområdenas kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Projektet föreslås till dels på mark som idag ägs av Huddinge kommun. För att möjliggöra projektet behöver marken anvisas.

Bifogad projektskiss är schematisk och preliminär. Slutgiltigt förslag ska arbetas fram under planprocessen.

#### Tidigare beslut

- SKB ansökte om planbesked för en angränsande del av fastigheterna Västra Skogås 1:2 och Jokern 6. Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked 2024-06-19.

#### Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig positiv till inkommen ansökan då den stämmer överens med kommunens övergripande strategier så som översiktsplanen, utvecklingsplan för Skogås och Trångsund samt kommunens riktlinjer för planbesked. Ansökan syftar även till att komplettera den av SKB föreslagna exploateringen utmed Tjäderstigen.

Trångsund är ett av kommunens utvecklingsområden. Ansökan avser en plats som ligger inom översiktsplanens prioriterade område 600 meter från spårstation. Där tillåts högre och tätare bebyggelse för att tillvarata det kollektivtrafiknära läget och möjliggöra för fler invånare i Huddinge att resa hållbart. Stor vikt läggs även vid att skapa attraktiva och tillgängliga offentliga miljöer.



Datum  
2025-10-01

Diarienummer  
KS-2024/1753.313

Avsedd del av Prinsessan 1 regleras idag som mark som inte får bebyggas av Trångsunds stadsplan II (1960). Avsedd del av Nytorp 2:5 och Västra Skogås 1:2 regleras av Detaljplan för Nytorp II (1978) som parkmark.

Området har tillgång till handel och samhällsservice i Trångsund centrum. I området finns även god tillgång till både parker, större naturområden och naturreservat. Trångsund väntas dock ha ett ökande behov av förskoleplatser i takt med att fler bostäder byggs i området, vilket utreds av förvaltningen separat.

Det är även positivt att ansökan beskriver en ambition att tillföra stora lägenheter som det idag råder brist på i området. Genom att bredda utbudet på bostadsmarknaden i Trångsund kan fler grupper bo i området under livets alla skeden. Exempelvis äldre som vill lämna villan eller par som separerar.

Förvaltningen ser att det fortsatta planarbetet behöver fördjupa utredningen av hur förslaget påverkar områdets kulturmiljö. Planområdet ligger inom den av kommunens kulturmiljöprogram utpekade, särskilt värdefulla kulturmiljön Hammartorp. Området består av en ovanligt välbevarad och utförandemässigt högkvalitativ 60-talsbebyggelse med villor och flerbostadshus, inplacerade i naturmiljö på höjderna på var sin sida om Tjäderstigen. På kommunens begäran har sökanden genomfört en kulturmiljöutredning. Den bedömer att föreslagen bebyggelse kan tillföras utan att påverka kulturhistoriska värden negativt under förutsättning att ny bebyggelse anpassas för att möta den befintliga bebyggelsens skala och volym. Utredningen betonar även vikten av att ny bebyggelse håller genomgående hög kvalitet samt att så mycket som möjligt av grönområdet bevaras. Kompensatorisk nyplantering föreslås vid trädfällning. Förvaltningen instämmer i utredningens preliminära bedömning, men anser att projektet riskerar att medföra viss påverkan på kulturmiljön. När frågan utreds vidare i det fortsatta planarbetet kan föreslagna byggnadsvolymer behöva minskas. Ärendet är även samberett med kommunens bygglovsavdelning som framför att föreslagen bebyggelse påverkar naturmiljön negativt och saknar underbyggd hänsyn till kulturmiljön. Bygglovsavdelningen anser att förslaget tillsammans med SKB:s projekt kan strida mot kommunens kulturmiljöprogram och att en fördjupad bedömning bör föregå fortsatt planering.



Datum  
2025-10-01

Diarienummer  
KS-2024/1753.313

Planarbetet behöver även utreda möjligheten att skapa en förbättrad gångkoppling mellan Tjäderstigen och Spelvägen i syfte att överbrygga barriärer och korta gångsträckan till centrala Trångsund.

### Start av planarbete

Förslaget innebär en andra etapp i utvecklingen utmed Tjäderstigen där planeringen för den första etappen påbörjas under hösten 2025. Tidpunkt för start av planarbetet behöver fastställas i dialog mellan kommun och exploatör.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genomförande av planläggning innebär att vissa kostnader uppstår för anläggning av ny gata och upprustning eller ändring av gång- och cykelvägar. Dessa kan, enligt 6 kap. 24 § PBL, till stor del bekostas av sökanden men innebär en viss investering i allmänna anläggningar för kommunen. Planläggning och exploatering innebär dock också att kommunens mark anvisas till exploatören. Detta innebär ett ekonomiskt tillskott för kommunen som sannolikt är större än de kostnader som uppstår. De ekonomiska konsekvenserna kommer att tydliggöras under detaljplanearbetet.

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa. Kostnad för detaljpaneläggning ersätts av fastighetsägaren i den mån det berör dennes fastigheter, vilket regleras i plankostnadsavtal som upprättas i samband med planuppdrag.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

### Bilagor

Bilaga 1. Underlag för planbesked - Fastigheterna Prinsessan 1 och Nytorp 2:5  
Trångsund, Huddinge kommun

### Beslutet ska skickas till

Huge Bostäder AB



# Huddinge

## TJÄNSTEUTLÅTANDE KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

6 (6)

Datum  
2025-10-01

Diarienummer  
KS-2024/1753.313

Huddinge kommun  
*Postadress*  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge  
*Besök*  
Kommunalvägen 28  
*Tfn vxl:* 08-535 300 00  
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se