



Datum
2020-03-30

Diarienummer
KS-2020/390

Handläggare
Roseana De Almeida Nieminen
Roseana.de-almeida-nieminen@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Kommunstyrelsen

Detaljplan för LSS-boende på fastighet Nytorp 4:7 i kommundelen Trångsund – beslut om planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund.

Sammanfattning

Kommunen blev kontaktad av dåvarande Huga Fastigheter AB för efterfrågan av mark för ett LSS-boende år 2016. En inventering av lämpliga tomter gjordes under vintern 2017/2018. Fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av planändring i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende. År 2017 delades Huga Fastigheter AB upp i två bolag, Huga Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB, varav Huddinge Samhällsfastigheter AB fick ta över uppdraget för uppförandet av LSS-boendet och är exploatören för projektet.

Samhällsbyggnadsavdelningen bedömer att det är möjligt att pröva uppförande av ett fristående LSS-boende genom planläggning.



Översiktsbild över planområdet, markerat med röd ring.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och mål

Dåvarande social- och äldreomsorgsförvaltningen beställde av dåvarande Hüge Fastigheter AB uppförande av ett LSS-boende, varför Hüge Fastigheter AB kontaktade kommunen och efterfrågade mark. Social- och äldreomsorgsförvaltningen blev sedan till socialförvaltningen och Hüge Fastigheter AB delades upp i två bolag, Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Huddinge Samhällsfastigheter AB tog över uppgiften att uppföra LSS-boendet och är exploatören i projektet.

En inventering av lämpliga tomter gjordes under vintern 2017/2018. Fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund ansågs mest lämplig och har föreslagits för genomförande av planändring i syfte att möjliggöra uppförande av ett fristående LSS-boende.

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

Syftet med detaljplanen är att bygga ett LSS-boende med maximalt sex lägenheter samt tillhörande parkering och gårdsmiljö inom planområdet. Huddinge Samhällsfastigheter AB har lämnat in skisser på olika bebyggelseförslag. Gemensamt för samtliga förslag är att bebyggelsen anpassas till terrängen och att avskildhet från närliggande grannar eftersträvas.

Projektet ingår i plan för samhällsbyggnadsprojekt och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035. Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvar för att lösa. Behovet av platserna 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.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

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.

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

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.

Planområdet

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7. Fastigheten är 1 920 m² stor och ligger cirka 1 kilometer från Trångsund centrum. I Trångsunds



centrum finns det butiker och service så som apotek, mataffär, vårdcentral, pizzeria, bank, vårdshus, tandvård med mera.

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. 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 för enbostadshus som dominerar.



Översiktsbild över bostadsbebyggelse i närheten av planområdet

Planområdet innehåller inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer med högt klassade värden eller riksintressen. Fastigheten Nytorp 4:7 är en villatomt. Den angränsar i norr till en bebyggd villatomt med ett enbostadshus, i söder och väst angränsar fastigheten till respektive Mörtviksvägen och Trångsundsvägen. I öster angränsar fastigheten till ett obebyggt smalt område, cirka 15 meter brett, där det finns en gångstig och sly. Längs Mörtviksvägen och Trångsundsvägen finns det berg i dagen samt större träd och buskar.

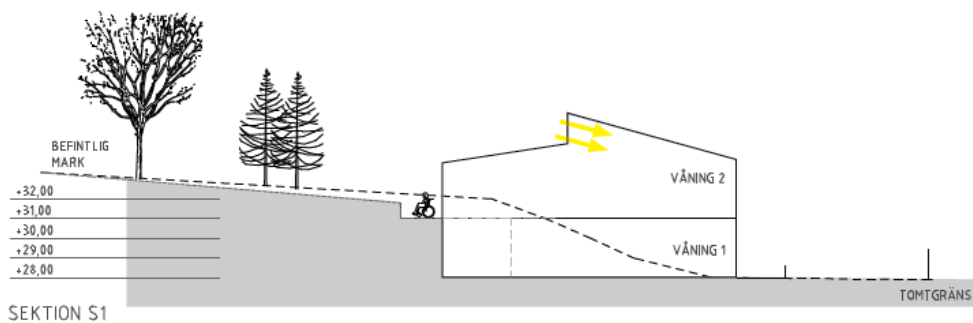
Fastigheten ligger inom Drevvikens avrinningsområde som i sin tur ingår i Tyresåns sjösystem. Drevviken är en vattenförekomst med beslutade miljökvalitetsnormer för ytvatten.

Planförslag

Föreslagen byggnad är en souterrängbyggnad i två plan med sex lägenheter på cirka 40 m² samt allrum, personalrum och gemensamt kök. Inom fastigheten ska även förråd, miljörum och parkering rymmas.



Förslag på husplacering



Sektion av byggnaden i souterräng

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

Planprocessen

Kommunens bedömning är att standardförfarandet kan tillämpas enligt PBL (2020:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har undertecknats av exploatören och kommunen.

En preliminär bedömning är att planen kan vara klar för antagande 1:a kvartalet 2022.



En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmare under planarbetet:

- Den nya bebyggelsens skala, placering, utformning och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse ska studeras vidare.
- I och med ökad trafik ska framkomlighet för trafik på Mörtviksvägen och Trångsundsvägen studeras under planarbetet.
- Parkeringsbehovet och dess utformning ses över för både bil och cykel.
- Behov av en trottoar längs med fastigheten kommer att utredas.
- Projektet ska inkludera en utemiljö som bidrar till aktiviteter och samvaro för de boende.
- Sol- och skuggförhållanden
- Dagvattenhantering
- Markförhållande, geoteknik

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Projektets förutsättningar och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms i dagsläget därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken samt i 5 § miljöbedömningsförordningen. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens synpunkter

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och kan bidra ytterligare till områdets varierande bostadstyper. I planprocessen ska byggnadens placering och utformning studeras närmare. Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet, vilket är något som behöver studeras under planprocessen. Föreslagen byggnad är större än andra byggnader i området men bedöms kunna passa väl in i platsen.

Föreslagen placering beaktar befintlig topografi och växtlighet i tillräcklig utsträckning. Utemiljön måste studeras vidare för att hitta en bra placering av byggnaden där kvalitativa ytor för utevistelse kan skapas. Utemiljön ska bidra till aktiviteter och samvaro för de boende. Kopplat till detta måste sol- och skuggförhållanden studeras vidare under planarbetet. Det är viktigt att projektet inkluderar grön design för att ersätta de ytterligare ytor som blir hårdgjorda i och med en större byggrätt.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning



göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunens bedömning kommer samrådats med länsstyrelsen.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ett markanvisningsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder har upprättats mellan exploatören Huddinge Samhällsfastigheter AB och kommunen detta ska godkännas i samband med planuppdrag. Mer ingående detaljer rörande kostnads- och genomförandefrågor kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal.

Exploatören har tecknat ett plankostnadsavtal med kommunen och kommer därmed svara för alla kostnader för framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet.

Exploatören kommer förvärva marken som planläggs som kvartersmark, vilket genererar intäkter för kommunen. Exploatören svarar för kostnaderna av erforderliga allmänna anläggningar. Kommunen förväntas göra ett ekonomiskt överskott på projektet genom försäljning av mark.

Camilla Broo

Kommundirektör

Heléne Hill

Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet delges

Huddinge Samhällsfastigheter AB
Vård- och omsorgsnämnden