



Datum
2024-05-06

Diarienummer
KS-2024/437.313

Handläggare
Gabriel Traneborn
Gabriel.Traneborn@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Planbesked för Tjäderstigen i Trångsund

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett positivt planbesked avseende planläggning av del av fastigheten Västra Skogås 1:2 samt del av Jokern 6 utmed Tjäderstigen i Trångsund.

Sammanfattning

Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utveckling av bostäder på del av fastigheten Västra Skogås 1:2, Nytorp 2:5 samt del av Jokern 6 utmed Tjäderstigen i Trångsund. Ansökan inkom och var komplett den 11 mars 2024.

Efter dialog med exploatören har Nytorps 2:5 undantagits från det område som föreslås för planutredning. Ytan uppmäter därmed ca 10 300 m² och omfattar fastigheterna Västra Skogås 1:2 som idag ägs av kommunen och Jokern 6 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Projektet bygger således på att koncernens mark anvisas till exploatören.

Ansökan avser planläggning som möjliggör uppförandet av ca 90 bostäder uppdelat i tre flerbostadshus.

Förvaltningen ser positivt på förslaget som går väl i linje med kommunens översiktsplan samt riktlinjer för planbesked. I synnerhet för att förslaget kompletterar Trångsunds bostadsbestånd avseende storlekar och upplåtelseform. Förvaltningen understryker vikten av att tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig kulturmiljö i enlighet med slutsatserna i genomförd kulturmiljöutredning. Därutöver rekommenderas att förslaget påverkan på befintliga naturmiljön samt samspel med områdets gång- och cykelnät studeras vidare i planarbetet. 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

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



Datum
2024-05-06

Diarienummer
KS-2024/437.313

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 2030. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att 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.

Planbesked avseende Västra Skogås 1:2 m.fl.

Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) har efter dialog med kommunen lämnat in begäran om planbesked för utveckling av bostäder på del av fastigheten Västra Skogås 1:2, Nytorp 2:5 samt del av Jokern 6 belägna utmed Tjäderstigen i Trångsund. Efter dialog med exploatören har Nytorps 2:5 undantagits från området som föreslås för planutredning. Ytan uppmäter därmed ca 10 300 m² och omfattar fastigheterna Västra Skogås 1:2 som idag ägs av kommunen och Jokern 6 som ägs av Huddinge Samhällsfastigheter AB. Ansökan inkom och var komplett den 11 mars 2024. Området som ligger ca 500 meter från Trångsunds station är idag obebyggt och består av naturmark samt yta för parkering och upplag.



Tilltänkt utbredning av SKB:s projekt i blått. Området omfattar fastigheterna (gult) del av Västra Skogås 1:2 och del av Jokern 6. Ansökan avser även Nytorp 2:5. Området ligger ca 500 meter från Trångsund centrum nere till vänster i bilden.



Ansökan om planebesked avser planläggning som möjliggör för ca 90 bostäder upplåtna som kooperativa hyresrätter med möjligheten att inkludera förskola i bottenvåning längs Tjäderstigen i Trångsund. Bostäderna är jämnt fördelade så att hälften av lägenheterna är större med 3-6 rum och kök (70-130 m²) för att möjliggöra en bredare mångfald av människor boende i husen.

Bebyggelsen är framtagen med utgångspunkt i genomförd kulturmiljöinventering och föreslås få 4-6 våningar med en omsorgsfull anpassning till de befintliga flerbostadshusen i väster och villorna längs Backslingan i öster. För att värna om kulturmiljön betonar även exploatören vikten av att ny bebyggelse får en gestaltning av god kvalitet. Förskolan med fem avdelningar kan integreras i bostadshuset vid projektplatsens norra ände med gård vänd mot Stortorpsparken. Utmed tillkommande bebyggelse föreslås även en utvecklad gatumiljö med gång och cykelstråk som tillsammans skapar en mer trivsamt och trygg miljö längs Tjäderstigen. Exploatören uttrycker en ambition om att placera konst på utvalda platser för att ge upplevelsevärden för förbipasserande och boende. Parkering föreslås lösas med 45 platser i garage samt ca 15 yt- och kantstensparkeringar, inklusive plats för bilpool och service.

Exploatören beskriver att värdefull naturmark och träd ska bevaras i så hög grad som möjligt och integreras i utomhusmiljöer runt bebyggelsen som utformas så att omgivande grönområde fortsatt är avläsbart och tillgängligt från gatan. Därutöver beskriver exploatören en ambition att bygga med lägre klimatpåverkan genom att bygga med trästomme, återbruk av byggmaterial, energieffektiva hus med gröna tak samt tillämpa mobilitetsåtgärder.

Förvaltningens synpunkter

Trångsund är ett av kommunens prioriterade utvecklingsområden. Planbeskedsansökan 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.

Avsedd del av Västra Skogås 1:2 regleras idag dels av *Trångsunds stadsplan IV (1955)* och dels av *Trångsund stadsplan II (1959)* som allmän plats, park, naturmark eller plantering. Avsedd del av Jokern 6 regleras av *Detaljplan för Stortorpsparken (2001)* som parkeringsyta och prickad mark. Planerna har ingen genomförandetid.

Platsen har god tillgång till handel och samhällsservice i närliggande Trångsund centrum. I området finns även god tillgång till både parker, större naturområden och naturreservat. Trångsund har däremot ett tilltagande behov av förskoleplatser, förvaltningens lokalsektion har därför uttryckt att projektet bör inkludera en ny förskola med fem avdelningar. I planbeskedsutredningen framkommer dock att exploatörens lösning med förskola i bottenvåning ses som mindre lämplig, det råder även osäkerhet kring förskolegårdens utformning och genomförbarhet. Förvaltningen förordar därför att ett bättre alternativ för lokalisering utreds parallellt på koncernägd närliggande mark. Utan förskola ger förslaget inga nya



Datum
2024-05-06

Diarienummer
KS-2024/437.313

arbetsplatser vilket innebär en marginellt negativ utveckling av arbetsplatskvoten i Trångsund.

Platsen som utreds ligger inom den av kommunens kulturmiljöprogram utpekade särskilt värdefulla kulturmiljön Hammartorp. En ovanligt välbevarad och utförandemässig högkvalitativ 60-talsbebyggelse bestående av villor och flerbostadshus med tillhörande naturmiljö inplacerade på höjderna på var sin sida om Tjäderstigen. Exploatören har på begäran av kommunen genomfört en kulturmiljöutredning som bedömer att det är möjligt att tillföra viss bebyggelse utan att påverka kulturhistoriska värden negativt så länge ny bebyggelse anpassas för att möta den befintliga bebyggelsens skala och volym. Det är även viktigt det som byggs utförs med genomgående stor omsorg för kvalitet. Utredningen understryker även vikten av att projektet tillvaratar så mycket av grönområdet som möjligt. Förvaltningen instämmer i utredningens slutsatser men anser att projektet riskerar att medföra vis påverkan på kulturmiljön, i synnerhet vad gäller områdets grönska. Sammantaget bedöms projektet ha potential att bli ett positivt tillskott för Trångsund.

Förvaltningen ser även positivt på att förslaget bidrar till att skapa en mer attraktiv och trygg gatumiljö utmed Tjäderstigen vars gångbana i nuläget inte uppfyller krav enligt kommunens tekniska handbok. Sträckan har även potential att stärka kopplingen mellan målpunkter som utgörs av flera förskolor samt parkerna Stortorpsparken och Nytorps mosse. Frågan rekommenderas att utredas vidare under planarbetet.

Det naturvärde som föreslås att tas i anspråk har inventerats som naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och är därmed inte undantagen som bevarandevärde tätortsnära natur i översiktsplanen. Förvaltningen understryker dock att eventuell negativ påverkan på naturvärden kan komma att behöva kompenseras för, alternativt att förslaget anpassas för att minska eller undvika påverkan. Frågan utreds vidare under planarbetet.

Förvaltningen ser synnerligen positivt på att projektet bidrar till att bredda utbudet på bostadsmarknaden i Trångsund genom att tillföra stora lägenheter som det idag råder brist på i området. Därutöver bidrar projektet med kooperativa hyresrätter, en upplåtelseform i nuläget inte finns i Trångsund och med enstaka undantag inte heller i kommunen som helhet. Sammantaget bidrar detta till att fler grupper kan bo i området under livets alla skeden. Exempelvis unga som vill flytta hemifrån, äldre som vill lämna villan eller par som separerar.

Projektet föreslås på mark som idag ägs av Huddinge kommun samt Huddinge samhällsfastigheter. För att möjliggöra projektet behöver kommunen och bolaget direktanvisa marken till SKB. Enligt kommunens riktlinjer för planbesked kan en direktanvisning göras om

- kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål, eller om
- markanvisningen bidrar till ökad mångfald, avseende t.ex. aktörer på bostadsmarknaden eller upplåtelseformer inom ett bostadsområde.

Datum
2024-05-06Diarienummer
KS-2024/437.313

Förvaltningen bedömer ovanstående skäl som tillämpbara eftersom SKB i dagsläget inte finns i Huddinge och bidrar med en bostadstyp som överensstämmer väl med kommunens mål om ett breddat bostadsutbud på ett sätt som andra aktörer inte gör. Villkoren för en markanvisning behöver tas fram av parterna inför planuppdrag.

Sammantaget bedömer förvaltningen att SKB:s förslag överensstämmer väl med kommunens mål, behov, strategier för översiktlig planering och därmed även med kommunens riktlinjer för planbesked. Därutöver konstateras heller inga hinder för att planläggning kan löpa parallellt med det pågående arbetet att ta fram en utvecklingsplan för Skogås och Trångsund. Kommunstyrelsen föreslås lämna positivt planbesked.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Genomförande av planläggning innebär att vissa kostnader uppstår för anläggning av ny gata och upprustade eller ändrade gång- och cykelvägar. Dessa kan, enligt PBL kap 6 §24, till stor del bekostas av sökande 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

Planläggning och genomförande bygger även på att se Huddinge samhällsfastigheter säljer en del av fastigheten Jokern 6 till exploatören.

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

Camilla Broo
KommundirektörMats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Bilaga 1. Följebrev

Bilaga 2. Skissutredning – begäran om planbesked



Bilaga 3. Presentation Byggaktör - SKB

Beslutet ska skickas till

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Huddinge Samhällsfastigheter AB