



Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

Handläggare
Albin Lindeskär
Albin.Lindeskar@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Nytorp 4:7, LSS-boende, standardförfarande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Detaljplan för Nytorp 4:7 antas enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 30 september 2021 med tillhörande antagandehandlingar, bilaga 1, 2, 3 och 4.

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.

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.

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.

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
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

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.

Planprocessen

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 i dess lydelse efter den 2 januari 2015.

Samråd

Samråd genomfördes under tiden den 30 november 2020 – 4 januari 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunhusets reception på Kommunalvägen 28 i Huddinge och på kommunens hemsida.

En samrådsredogörelse har upprättats, se bilaga 3.

Granskning

Samråd genomfördes under tiden den 9 juni 2021 – 4 juli 2021 genom att information om planförslaget sändes till berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen och berörda remissinstanser för yttrande.

Handlingarna har funnits tillgängliga på kommunhusets reception på Kommunalvägen 28 i Huddinge och kommunens på hemsida.

Ett granskningsutlåtande har upprättats, se bilaga 4.

Planområdet

Planområdet består av den obebyggda fastigheten Nytorp 4:7. Fastigheten är 1 920 m² stor och ligger cirka 900 meter från Trångsunds centrum. I Trångsunds centrum finns det butiker och service så som apotek, mataffär, vårdcentral, restauranger, 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



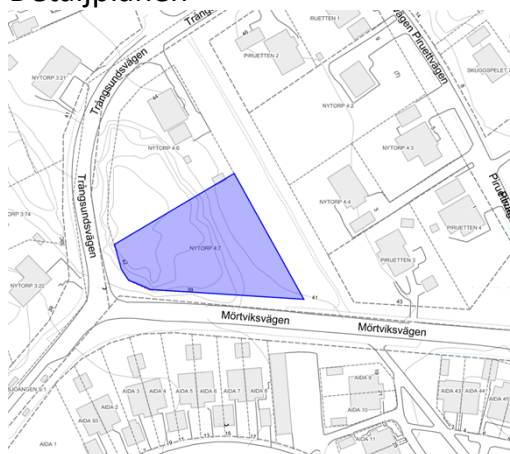
Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

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

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

Detaljplanen



Blå markering visar planområdet



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 gestaltningselement 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.



Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

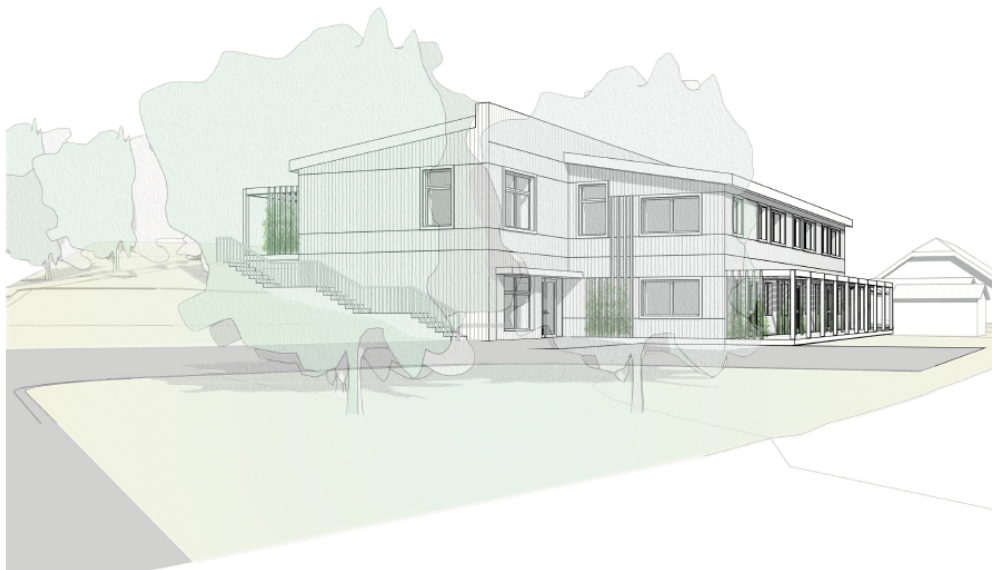


Illustration med entrén från Mörtviksvägen – HMXW arkitekter



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.

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



Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

I anslutningen till byggnaden planeras även en mindre bilparkering med vändyta för färdtjänst. Ett avsteg från kommunens riktlinje om antal parkeringsplatser för cykel har medgetts i projektet med hänsyn till förväntat antal boende per lägenhet och vilka behov de boende kan tänkas ha. Nytorp 4:7 ligger inom Zon B enligt kommunens parkeringsprogram. Ett avsteg från parkeringsnormen för boende har medgetts i projektet med hänsyn till de boendes förutsättningar och behov. Parkeringsplats för boende är avsatt som handikapparkering och är placerad inom 25 meter från tillgänglig entré. Parkering för besökare och anställda uppfyller riktlinjerna i kommunens parkeringsprogram.

Eftersom det i kommunens parkeringsprogram saknas p-norm för LSS- och vårdboende brukar vid framtagande av p-norm för vårdinrättningar göras en bedömning och antaganden om de boendes behov av bil och cykelparkering. I detta specifika LSS-boende, gjorts ett antagande att de boende inte kommer att äga egen bil eller cykel. Därav har antalet parkeringsplatser endast dimensionerats för besök och för de anställda på LSS-boendet.

Genomförande

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

Planen berör inte allmän platsmark. 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 synpunkter

Förvaltningen ser positivt på framtagande av ny detaljplan för fastigheten Nytorp 4:7. Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner om att blanda bostadsformer och bidrar dessutom med fler LSS-boenden som det finns en brist av i kommunen idag.

LSS-boendet i fristående byggnad placeras på en befintlig outnyttjad villatomt där buskar, träd och berg dominerar. Genom sin placering och utformning bidrar den nya byggnaden till 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 bedöms öka.



Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

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 grönytorna planeras uteplatser med pergola och klättrväxter 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.

Föreslagen dagvattenhantering innefattar växtbäddar och ett underjordiskt makadammagasin, dit dagvatten antingen leds yttligt eller via diken och ledning. Dagvattnet från flertalet ytor genomgår rening i två steg vilket bidrar till en hög reningseffekt. Flödet från området kommer inte att öka och möjligheten för recipienten Drevviken att uppnå god ekologisk och kemisk status bedöms inte påverkas av planförslaget. Reglering av dagvattenåtgärder hanteras i det kommande mark- och genomförandeavtalet.

Trafikalstringen från exploateringen förväntas bli låg och inte påverka trafikflödena på omgivande vägar i någon nämnvärd utsträckning. Enligt bullerutredningen innehålls riktvärden (trafikbullerförordningen 2015:216) för både ljudnivå vid fasad och uteplats med den föreslagna placeringen och utformningen av LSS-boendet. Inga övriga bullerkällor utöver vägtrafik bedöms ha betydelse för buller inom planområdet.

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts och resultatet visar att inga av Naturvårdsverkets riktvärden har överskridits och att inga föroreningar påträffats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om detaljplanen antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5-6 §§ Miljöbalken.

Bullernivåerna ligger under relevanta riktvärden och luftkvaliteten är god. Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller särskilt biotopskydd. Inga betydande naturvärden finns i planområdet. Viktiga miljöaspekter har identifierats och kommer hanteras inom ramen för detaljplanarbetet utan att en strategisk miljöbedömning och särskild miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, upprättas för detaljplanen.

Ekonomiska och 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 beslutas om i samband med detaljplanens antagande.



Datum
2021-09-30

Diarienummer
KS-2020/390.313

Camilla Broo
Kommundirektör

Heléne Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Plankarta - antagandehandling
- Bilaga 2. Planbeskrivning - antagandehandling
- Bilaga 3. Samrådsredogörelse
- Bilaga 4. Granskningsutlåtande

Beslutet ska skickas till

Huddinge samhällsfastigheter AB