



Handläggare  
Michaela Vitale  
Michaela.Vitale@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Norströms väg, fastigheterna Kungen 9, Brickan 1 m.fl inom kommundelen Trångsund

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen ger förvaltningen uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna Kungen 9, Brickan 1 m.fl. Älvan 2, Hammartorp 1:1 och Springaren 3 inom kommundelen Trångsund i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat 2023-02-15

### Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder, förskola och centrumändamål. Projektet avser möjliggörande av utveckling och förtätning av ett flertal fastigheter med befintlig bebyggelse längs Norströms väg och Hammartorpsvägen, norr om Trångsund centrum. Detaljplanen ska också hantera utformningen av Norströms väg och möjliggöra för ytor för spontanidrott och lek.

Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 i Trångsund den 6 mars 2019 för att riva del av befintligt bostadsbestånd samt uppföra nya bostadshus med handel i bottenvåning. Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1 m.fl, Älvan 2, Hammartorp 1:1, Springaren 2 i Trångsund avseende utveckling och förtätning av befintligt bostadsområde längs Norströms väg. Sökande har inkommit med ett förslag som innebär nya bostäder, att två befintliga förskolor ersätts med en större, och att Norströms väg omvandlas till en stadsgata. Aktuell detaljplan hanterar båda planbeskeden.

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Trångsund och ingår i ett av kommunens primära förtättnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny



exploatering avses finns inte heller höga naturvärden, natura 2000 eller naturreservat. En tidig bedömning pekar inte heller på att förslaget skulle inkräkta på område med biologisk mångfald, sällsynta arter eller nyckelbiotoper.

Viktiga frågor att utreda i planarbetet är att hitta en plats med tillräckligt stor friyta för förskola. Att hantera naturvärden och bevara befintlig grönstruktur, skapa mötesplatser och ytor för rekreation och spontanidrott samt hantera gestaltning och mötet med befintlig bebyggelse och intilliggande kulturmiljö. Eventuella markföreningar behöver utredas i ett tidigt skede.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2021.

En preliminär bedömning är att planarbetet kommer bedrivas med standardförfarande.

Detaljplanens genomförande bedöms i det här skedet inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1 2025.

Förvaltningen ser positivt på projektet som har potential att bidra med en komplettering av bostäder med närhet till service och centrum i ett kollektivtrafiknära läge. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att planuppdrag ges med angivna förutsättningar i förvaltningens tjänsteutlåtande.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Syftet med planläggningen är att pröva ny bebyggelse för bostäder, förskola och centrumändamål. Projektet avser möjliggörande av utveckling och förtätning av ett flertal fastigheter med befintlig bebyggelse längs Norströms väg och Hammartorpsvägen, norr om Trångsund centrum. Detaljplanen ska också hantera utformningen av Norströms väg och möjliggöra för ytor för spontanidrott och lek.

Den 6 mars 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheten Kungen 9 som ägs av Huga Bostäder AB. Huga Bostäder vill möjliggöra för tre nya flerbostadshus inom fastigheten med ca 4-11 våningar. Det innebär att ett befintligt tvåvåningshus längs med Norströms väg rivs, då det inte är tekniskt möjligt att bebygga med fler våningar. Byggnaden används idag för bostäder, restaurang och seniorverksamhet.

Den 19 juni 2019 lämnade kommunstyrelsen positivt planbesked för fastigheterna Brickan 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, Älvan 2, Springaren 3 och del av Hammartorp 1.1. Fastigheterna Brickan 1 m.fl. ägs av Lundén Hus som avser att komplettera bostadsområdet med ca 8 flerbostadshus i 7-8 våningar. Brickan 5 är inte längre aktuell för detaljplanläggning på initiativ från fastighetsägaren.



Fastigheten Älvan 2 och Brickan 8 ägs av Huddinge Samhällsfastigheter och består idag av två befintliga förskolor. Huddinge Samhällsfastigheter avser att ersätta förskolorna med en ny, större förskola, preliminärt inom fastigheten Älvan 2, men alternativa lägen kan bli aktuella. Förskolans läge, utformning och kapacitet kommer att utredas under planarbetets gång.

Fastigheterna Hammartorp 1:1 och Springaren 3 ägs av Huddinge kommun. Planeringsförutsättningarna inom Springaren 3 behöver utredas vidare i det kommande planarbetet, och det kan bli aktuellt med en markanvisning i det läget.

Utöver bostäder ska centrumändamål i bottenvåningar möjliggöras, entré till befintligt grönområde tillskapas och utvecklingen av Norströms väg som stadsgata utredas. I det här centrala läget bedöms det också viktigt att möjliggöra för ytor för spontanidrott och lek.

I det här tidiga skedet omfattar detaljplanen ca 400 bostäder.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden* RUFs 2050

I den regionala utvecklingsplanen (RUFs 2050) är platsen utpekad som ett *Primärt bebyggelseläge*. De primära bebyggelselägena har potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Platsen har en



god regional tillgänglighet och ligger inom gångavstånd till Trångsund station och busshållplatser på stomnätet.

## ÖP 2030

Projektet överensstämmer med översiktsplanens intentioner då området som avses ligger inom 600 meter från spårstation (Trångsunds pendeltågsstation) och är en del av den inre- och yttre stadskärnan till Trångsund centrum samt att de norra delarna anges som exploateringsområde och naturområde. I kommunens översiktsplan 2050 (ÖP 2050) som väntas antas i mars 2023, är Skogås och Trångsund utpekade som utvecklingsområde.

Planområdet ingår också i den kommunala Utvecklingsplan för Skogås och Trångsund där kommunen tar ett samlat grepp om både pågående utveckling och framtida möjligheter för stadsdelen.

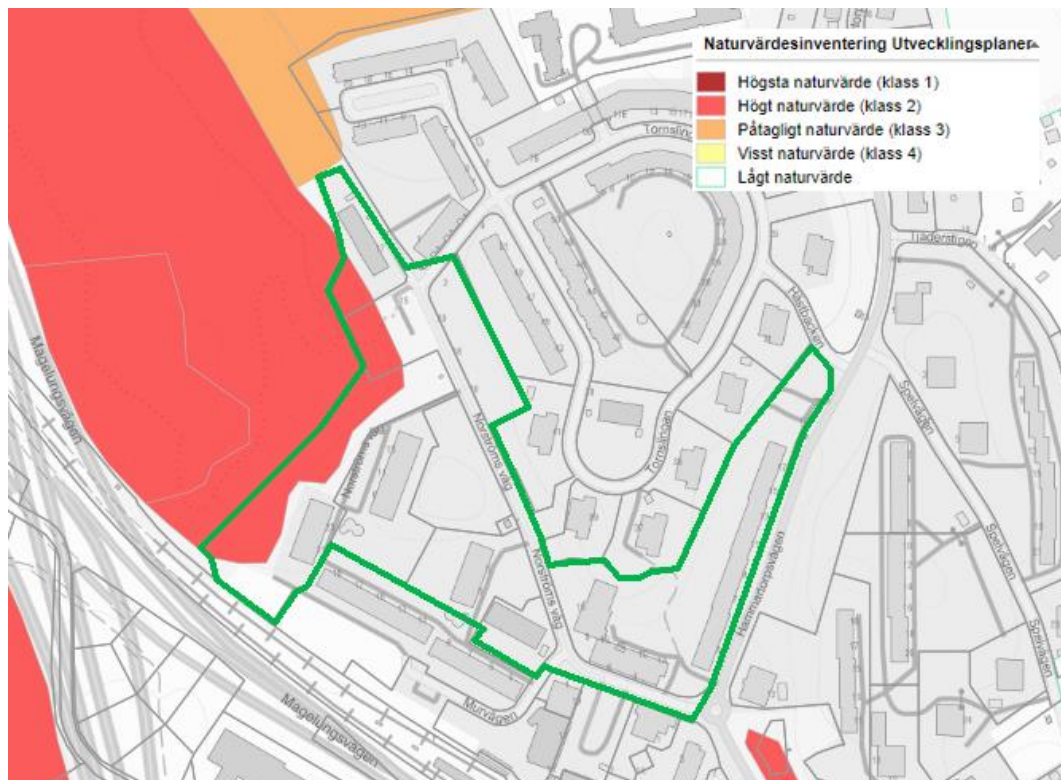
## Gällande planer

För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. Detaljplanerna möjliggör för bostäder, förskola och byggnader för allmänt ändamål, i relativt låg skala och omfattning. En liten del av marken är även planlagd för parkering.

- För Kungen 9 gäller stadsplan (0126K-4346) och stadsplan (0126K-4893) som anger handels- och bostadsändamål.
- För Brickan 8 gäller detaljplan för Trångsunds Centrum från 1991 (0126K-11905), som anger användning barnstuga i ett våningsplan.
- För Springaren 3 gäller stadsplan för Trångsund från 1957 (0126K-4346), där marken anges som område för garageändamål.
- För Brickan 2, Brickan 3 och Brickan 6 gäller stadsplan för Trångsund VIII från 1968 (0126k-7698), vilken anger bostäder i 3-9 våningar.
- För Brickan 1, Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1 gäller stadsplan för Trångsund IX från 1979 (0126K-10180) som anger allmänt ändamål för fastigheten Älvan 2 samt bostäder i 6 vån för Brickan 1. På del av Hammartorp 1:1 närmast Norströms väg anges parkering.
- För Brickan 7, del av Brickan 1 och del av Brickan 6 gäller detaljplan för del av Brickan från 1992 (0126K-12022) som anger bostäder i 6 våningar, parkering samt sophus i en våning.

Planområdet ligger inom 600 meter från pendeltågsstation Trångsund och ingår i ett av kommunens primära förtättnings- och utbyggnadsområden. Området berörs inte av strandskydd eller riksintressen enligt översiktsplanen. I området där ny exploatering avses finns inga naturreservat eller Natura 2000-områden.

Inom fastigheterna Brickan 6, Älvan 2 samt del av Hammartorp 1:1 har höga naturvärden identifierats. Inventeringen är gjord inom ramen för framtagandet av utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund och naturvärdena kommer att utredas vidare i det kommande planarbetet. Det har också funnits flera kemtvättar inom planområdet, varför markföroreningar behöver utredas i ett tidigt skede.



Planområdet markerat med grön linje.

Planområdet omfattas inte av någon särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram från 2019.

För Skogås och Trångsund pågår arbete med en utvecklingsplan. Avstämning mellan utvecklingsplanen och detaljplanen kommer ske löpande under arbetets gång.

### Planområdet

Det preliminära planområdet uppgår till 5,5 ha och ligger centralt i Trångsund med Trångsund centrum direkt söder om planområdet. Nordväst om planområdet ligger ett större skogsområde samt entré till gångstråk mot Stortorp. Planområdet angränsar i norr mot flerbostadshus i form av punkthus och lamellhus.

Inom planområdet hittas tidstypisk arkitektur från när Trångsunds centrum byggdes på 1960-talet. Angränsande till planområdet ligger bostadsområdet Stortorpsparken som är en särskilt värdefull kulturmiljö utpekad i kommunens kulturmiljöprogram från 2019. I det fortsatta planarbetet ska mötet med värdefull kulturmiljö både inom och direkt angränsande till planområdet beaktas.

På fastigheterna Brickan 5 och Kungen 9 samt intill planområdet har tidigare verksamhet i form av kemtvätt och grafisk industri bedrivits. Föroreningar har ej riskklassats och ska vidare utredas i fortsatta planarbete.

Utmed Norströms väg återfinns ett stråk med uppvuxna lövträd såsom ek, asp och lönn. Planområdet ligger inom identifierat kärnområde och sekundär spridningskorridor för både ädellövträdsarter och barrskogsarter. Inmätning av



skyddsvärda träd ska genomföras under planarbetet. Befintlig grönstruktur ska inventeras och skyddsvärda arter samt höga naturvärden ska beaktas under det fortsatta arbetet. Grönstrukturen är utpekad som viktig utifrån kartläggning av ekosystemtjänster från utvecklingsplanen för Skogås och Trångsund.

## Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte. Detaljplanen är i ett tidigt skede varför volymer, placeringar och gestaltning håller på bearbetas och kommer att förändras under arbetet med detaljplanen.

Detaljplanen ska möjliggöra för förtätning i centrala Trångsund och möjliggöra för fler bostäder. Utöver bostäder ska centrumändamål i bottenvåningar möjliggöras, entré till befintligt grönområde tillskapas och utvecklingen av Norströms väg som stadsgata utredas. I det här centrala läget bedöms det också viktigt att möjliggöra för ytor för spontanidrott och lek.

I det här tidiga skedet omfattar detaljplanen ca 400 bostäder.

Två befintliga förskolor föreslås ersättas med en större och Norströms väg omvandlas till en stadsgata. Ny bostadsbebyggelse uppförs i form av lamellhus eller punkthus och kompletterar befintlig bebyggelsestruktur. Högre och tätare exploatering är eftersträvaransvärt men den tillkommande bebyggelsen behöver förhålla sig till befintlig bebyggelse och dess kulturmiljövärden, likaså befintliga grönytor och eventuella naturvärden.

Huge Bostäder vill pröva möjligheten att längs Norströms väg uppföra två flerbostadshus med våningsantal mellan 4 – 11 våningar. Båda husen utgörs av en lägre del om fem våningar mot Norströms väg och en högre byggnadsdel. Ett mindre flerbostadshus om sju våningar föreslås på fastighetens västra hörn. Byggnadsvolymer är justerade för att möta befintliga flerbostadshus och kompletterar det befintliga kvarterets struktur.

Lundén Hus vill pröva möjligheten att uppföra cirka 8 flerbostadshus inom befintlig kvartersstruktur på fastigheterna Brickan 1 m.fl. Våningsantalen varierar mellan 7 – 8 våningar. Inom kvarteret föreslås både punkthus och lameller. Tre av punkthusen föreslås i kuperad terräng och kompletterar befintlig struktur inom kvarteret. I det fortsatta planarbetet ska byggnadernas ingrepp i terrängen undersökas.

Två befintliga förskolor föreslås att ersättas med en större förskola, preliminärt inom fastigheten Älvan 2 och del av Hammartorp 1:1. Förskolans läge, kapacitet och utformning kommer att utredas i det kommande planarbetet.

Utformningen av Norströms väg ska ses över och en framtida eventuell koppling mot Farsta ska inte omöjliggöras. Barnkonsekvenser, sociala konsekvenser och äldre perspektivet ska utredas inom ramen för planarbetet.

Planeringsförutsättningarna inom Springaren 3 ska utredas i det kommande planarbetet. Initialt har stora utmaningar identifierats, bland annat kopplat till höga nivåskillnader inom fastigheten. Vad som är lämpligt att möjliggöra för



inom fastigheten behöver utredas vidare. En markanvisning kan bli aktuell om bedömningen görs att det är lämpligt med bostäder i det läget.

Förslaget bedöms inte innebära att större gröna stråk, samband eller gröna kilar påverkas eller reduceras. Andelen Huddingebor med tillgång till grönområden inom max 800 meter ökar om området förtätas.

Detaljplanen förväntas bidra till att stärka utvecklingen i östra Huddinge i enlighet med Mål och budget för 2023.

Detaljplanen bidrar också till inriktningarna i Mål och budget för 2023 där ett mål är att skapa planberedskap för 20 000 nya bostäder i kommunen till år 2030.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara:

- Hantering av naturvärden inom planområdet
- Hitta en balans mellan befintlig grönstruktur och tillkommande bebyggelse
- Utreda läge för en ny förskola inkl. friyta
- Gestaltning och möte med befintliga byggnader och intilliggande värdefull kulturmiljö
- Dagvattenhantering samt översvämningsrisken vid skyfall
- Markföroreningar
- Utreda förutsättningarna för bostäder inom Springaren 3
- Barnperspektivet, sociala konsekvenser och äldreperspektivet

## Planprocessen

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande. Förslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan och förslag till ÖP 2050. Ett program bedöms inte nödvändigt.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatörerna och kommunen.

Nödvändiga genomförandeavtal kommer att träffas mellan Lundén-Hus, Huddinge Samhällsfastigheter, Huga Bostäder och Huddinge kommun i samband med detaljplanearbetet.

Planeringsförutsättningarna inom fastigheten Springaren 3 kommer att utredas och en markanvisning kan bli aktuell inom fastigheten.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 1 2025.

## Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet ligger i linje med tilltänkt utveckling för östra Huddinge och bidrar till att skapa nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i Trångsund. Förvaltningen ser positivt på ett tillskott av bostäder i Trångsund samt möjlighet att skapa fler utrymmen för centrumverksamhet, lekytor och mötesplatser.



Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar i RUFS 2050 och kommunens översiktsplan 2030 samt förslag till ÖP 2050.

### Avvägning avseende hållbarhet

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning om detaljplanen kan antas ge upphov till betydande miljöpåverkan genomföras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den i så fall ska avgränsas. En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Genom att möjliggöra för fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge underlättar man för boende att välja kollektivtrafik framför andra färdmedel som är mindre hållbara, vilket bedöms positivt ur en ekologisk hållbarhetsaspekt. Att tillskapa fler funktioner och varierade användningar bedöms också positivt för stadsliv, trygghet och social hållbarhet.

### Avväganden utifrån barnkonventionen

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Initialt bedöms detaljplanen kunna ha positiva effekter ur ett socialt perspektiv då planförslaget har goda möjligheter att bidra till ett mer tillgängligt, levande och varierat stadsliv. Det finns goda förutsättningar att tillskapa mötesplatser, levande stråk och ytor för lek.

Detaljplanen omfattar två förskolor och kommer föreslå att de ersätts med en ny förskola. Det får konsekvenser för många barn. En barnkonsekvensanalys (BKA) ska tas fram tidigt i planarbetet för att fånga upp barnens perspektiv samt förvalta det på ett bra sätt genom planprocessens gång.

Tillsammans med barnkonsekvensanalysen kommer en social konsekvensanalys (SKA) att upprättas för att analysera den nuvarande situationen samt få värdefull input framåt.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Intentionsavtal som reglerar marköverlåtelse, genomförandefrågor och exploateringsåtgärder ska upprättas mellan kommunen och exploatörerna, detta ska godkännas i samband med planuppdrag.

Arbetet med framtagande av detaljplanen och erforderliga utredningar inom planområdet och kommande exploateringsavtal finansieras i sin helhet av exploatörerna genom tecknade plankostnadsavtal.



Projektet bedöms ge ett nollresultat eller positivt resultat för kommunen om en markanvisning av fastigheten Springaren 3 kan ske för bostäder. Exploatörerna står för kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag. Exploatörerna ska även betala ersättning till övergripande allmänna anläggningar inom pågående utvecklingsplan för Trångsund och Skogås.

Projektet kommer inte att medföra någon ökad driftkostnad av betydelse för kommunen av vad som är känt idag.

Camilla Broo  
Kommundirektör

David Grind  
T.f. Samhällsbyggnadsdirektör

t

## Beslutet ska skickas till

Klicka eller tryck här för att ange text.