



Rapport

Utredning: Småhusbebyggelse i Huddinge

2021.0915

Mandaworks



Innehållsförteckning

Sammanfattning slutsatser och rekommendationer	4
Bakgrund och syfte	4
Kort metodbeskrivning	4
Efterfrågan småhus fram till år 2050	5
Förslag fördelning tillkommande småhus	6
Utbyggnad över tid	7
Konsekvenser	8
Läsanvisning	10
Förutsättningar och bakgrund	11
Sammanfattning marknadsanalys	12
Stads- och lägeskvaliteter	12
Ökade krav	13
Bostadsmål	14
Bostadsmål	14
Definitioner för småhus i denna rapport	15
1. Analys	17
Studerade typområden	18
A.Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild, där samrådsversion av utvecklingsplan finns	19
B.Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild, där samrådsversion av utvecklingsplan inte finns	22
C.Område utpekade som bebyggelsereserv i dagens översiktsplan	24
D.Områden för omvandling utpekade i översiktsplanen	25
Lägeskvaliteter och bedömning lämplighet	26
Utvärderingsparametrar	26
Lämplighetsbedömning för samtliga ytor	28

2. Scenarioarbete	30
Metodik scenarioarbete	31
Studerade scenarier	33
Utvärdering scenarier	34
Medskick 1: blandade boendeformer	34
Medskick 2: typområde D (omvandlingsområden) omvandlas	34
Medskick 3: Högmora bebyggelsereserv bebyggs inte fram till 2050	36
Medskick 4: utveckling enligt stationsnärhetsprincipen	36
3. Förslag	38
Förslag småhus fram till 2050	39
Huvudförslag	40
Variation 1: 125 något större småhus per år fram till 2050	42
Variation 2: 100 stora småhus per år fram till 2050	44
Diskussion kring huvudförslaget och variationer	46
Måluppfyllelse och konsekvenser	47
Resonemang per stadsdel	49
Kungens Kurva	49
Vårby	50
Huddinge C (Fullersta och Sjödalén)	51
Flemingsberg	52
Segeltorp	53
Loviseberg	54
Trångsund	55
Skogås	55
Högmora bebyggelsereserv	56
Källor	57
<i>Bilaga: Marknadsanalys småhus Huddinge</i>	
<i>Bilaga: Konsekvensbedömning småhusutredning</i>	
<i>Bilaga: Småhusbebyggelse inventering delområden</i>	

Sammanfattning slutsatser och rekommendationer

Bakgrund och syfte

I samband med att Huddinge reviderar översiktsplanen 2030 med sikte på 2050 behöver möjligheterna att bygga nya småhus i kommunen utredas.

Fyra typområden med olika förutsättningar för nya småhus och varierande mängd planerade nya bostäder utvärderas i rapporten. De fyra typområdena är a) Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild med framtagen samrådsversion av utvecklingsplan: Kungens kurva, Vårby, Flemingsberg och Huddinge C (Fullersta och Sjödalén), b) Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild utan framtagen utvecklingsplan: Segeltorp, Trångsund, Skogås och Loviseberg, c) Område utpekade som bebyggelsesreserv i dagens översiktsplan (Högmora) samt d) Områden för omvandling utpekade i översiktsplanen.

Kommunen antog i december 2020 en målbild för den nya översiktsplanen där målet för en blandad struktur med varierande boendeformer ingår. I målbilden lyfts även att all utveckling ska ske kollektivtrafknära. Kommunen har även undertecknat Sverigeförhandlingen, vilket innebär ett åtagande att planera för ett stort antal tillkommande bostäder (18 500 bostäder till 2035) i Spårväg syds influensområde.

Syftet med rapporten är att peka ut var potentialen för småhusbebyggelse är som störst, utifrån både utrymme och möjlighet att uppfylla kommunens bostadsmål samt att synliggöra konsekvenserna av olika alternativ. Det framtagna förslaget och rekommendationer ska komma att utgöra underlag för att arbeta in resultatet i den reviderade översiktsplanen.

Kort metodbeskrivning

Uppdraget har genomförts i fyra steg, där det i det första steget togs fram en kort marknadsanalys över efterfrågan och betalningsförmåga (framtagen av underkonsult PE Teknik och Arkitektur, bilaga till rapporten) samt småhustypologier som tillämpas i utredningen utgående från befintligt underlagsmaterial.

Därefter följde en analys av förutsättningarna för nya småhus i de olika typområdena, där lägeskvaliteter såsom närhet till kollektivtrafik, grönområde och vatten studerades. Parallellt med detta genomfördes en ekonomisk konsekvensbedömning (PE Teknik och Arkitektur) där ekonomiska konsekvenser av utbyggnad av ytorna (underlag till service och kollektivtrafik samt kostnader för allmänna anläggningar och möjliga intäkter) och påverkan på måluppfyllelse i form av bortfall av enheter i jämförelse med flerbostadsstruktur studerades och bedömdes. Analyskedet avslutades med en sammanvägd bedömning av samtliga ytors lämplighet för småhusbebyggelse.

Efter analysen följde ett scenarioarbete, där antalet småhus per yta, typområde och geografisk avgränsning studerades på ett övergripande sätt. Resultatet landade i ett utarbetat huvudförslag, där antal tillkommande småhus per yta och stadsdel studerades utgående ifrån insikter ur scenarioarbetet.

Övergripande slutsatser från samtliga delar av utredningsprocessen redovisas i denna rapport.

Efterfrågan småhus fram till år 2050

Betalningsförmågan varierar mellan Huddinges olika stadsdelar. Högst är medelinkomsten i de stadsdelar med högst andel förvärvsarbete. Vårby och Flemingsberg är två områden som sticker ut med lägre sysselsättningsgrad och medelinkomst. Högst är betalningsförmågan i Fullersta och Glömsta-Loviseberg.

De största målgrupperna för småhus antas i denna rapport vara hushåll som redan har barn och hushåll som är i familjebildande ålder. Medelpriset på en villa i Huddinge är ca 6 500 000 kr, vilket kräver en årsinkomst på ca 800 000 kr utöver en kontantinsats på 15 %. För ett radhus i ett av de dyraste områdena krävs det en årsinkomst om ca 730 000 kr, och i ett område med lägst priser krävs en inkomst på ca 590 000. Under de senaste 12 månaderna har villapriserna i Huddinge stigit med 28% i jämförelse med 22 % i Stockholms län.

Framtagen marknadsanalys visar att en stor del av hushållen, både i Huddinge kommun och i Stockholms län inte har råd att låna till ett småhus i Huddinge kommun om de inte har möjlighet att kompensera med en större kontantinsats. Den disponibla medianinkomsten för ett hushåll i Huddinge kommun är i åldersgrupperna 30-49 samt 50-64 högre än för Stockholms län samt riket. Enligt region Stockholms analys (april 2020) är det i genomsnitt 90 % av hushållen i Huddinge som inte har råd att köpa ett nyproducerat småhus, i Stockholms län ligger siffran på 88 %. Detta innebär att utbyggnaden av småhus i Huddinge kommun förutsätter en stor inflytt från andra kommuner.

Åren 2015-2020 färdigställdes i genomsnitt 162 nya småhus per år i Huddinge vilket strax överstiger efterfrågan. Region Stockholm bedömer att det efterfrågas 150 nya småhus om 105 kvm per år i Huddinge. En viktig parameter som behöver studeras närmare för att utröna efterfrågan är storleken och därmed priset på själva huset. Om bostadsstorleken ökar till 120 kvm går kostnaden upp och efterfrågan sjunker ner mot 100 hus per år, och på motsvarande vis ökar efterfrågan och köpkraften om bostadens storlek är mindre.

Region Stockholms antagande att det efterfrågas ca 150 småhus per år om bostadsstorleken är 105 kvm medför ett totalt behov på ca 4050 nya småhus fram till år 2050. Jämförelsevis kan det konstateras att den vanligaste bostadsstorleken för det totala bostadsbeståndet av småhus i Huddinge kommun år 2017 var i klassen 111-120 kvm följt av klassen 121-130 kvm (Riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, 2020). Det är rimligt att anta att bostadsstorleken kommer att variera beroende på olika faktorer såsom småhustyp och läge inom kommunen, vilket i kombination med den genomsnittliga bostadsstorleken i det befintliga småhusbeståndet kan antas indikera att det verkliga behovet av nya småhus är lägre än 4050 st fram till år 2050.

Huddinge kommun har i dagens läge en högre andel hushåll som bor i småhus än Stockholms län i snitt. Med en ökning på ca 150 småhus årligen, och den befolkningsutveckling som förutspås kommer andelen hushåll i Huddinge kommun som bor i småhus att minska till år 2050.

En möjlig pandemieffekt som kan komma att påverka efterfrågan är att då fler jobbar flexibelt eller hemifrån kan det komma att påverka efterfrågan på bland annat småhus och större bostäder med plats för ett hemmakontor positivt. Däremot är en ekonomisk följd av pandemin enligt "Stockholmsregionens utveckling i spåren av Covid 19" (Region Stockholm, 2020) att den redan före pandemin stigande arbetslösheten kan ha accelererats. De som drabbas hårdast av arbetslöshet är unga och utrikes födda, och detta är faktorer som kan påverka efterfrågan på småhus negativt.

Förslag fördelning tillkommande småhus

Slutsatsen i denna rapport är att ytor i samtliga typområden förutom typområde C, Högmora, föreslås utvecklas med blandstadsstruktur som inkluderar nya småhus.

Utveckling av Högmora ses i detta skede inte som realistiskt, eftersom befolkningsunderlaget som krävs för att skapa en attraktiv stadsdel och ge underlag till den kollektivtrafik och det serviceutbud som kommande invånare skulle efterfråga är högt. Den totala efterfrågan på småhus i kommunen behöver beakta pågående utveckling inom omvandlingsområden och bemöta målsättning för blandade boendeformer inom utvecklingsområdena, vilket innebär att ny småhusutveckling i efterfrågad grad i Högmora inte är realistiskt att förrän efter 2050.

Vidare anses det vara en utgångspunkt att samtliga ytor i typområde D, omvandlingsområden, kommer att omvandlas framöver på grund av den redan pågående omvandlingsprocessen och att områdena redan i den tidigare översiktsplanen redovisas som områden som kommer att omvandlas till permanentboende (då med tidsperspektiv 2030). En uppskattning som presenteras i denna rapport är att det kan tillkomma ca 1300 småhus genom omvandling av fritidsbostäder, ny bebyggelse på obebyggda fastigheter samt fastighetsdelning/tillskapande av nya fastigheter i typområde D.

Bäst förutsättningar för småhus har stadsdelar där läget bedöms vara attraktivt för småhus på grund av god tillgång till kollektivtrafik, centrumfunktioner, grönska och vatten, samt områden där småhus är eftertraktade redan i dagsläget. Dessa stadsdelar är framför allt Fullersta, Sjödalen och Trångsund.

Något sämre förutsättningar för småhus har stadsdelar med högt antal planerade bostäder, där effekterna av flera nya småhus medför konsekvenser för både det resterande utbyggnadsområdets täthet och struktur för att det planerade antalet bostäder ska nås samt ekonomin för utbyggnad av ny infrastruktur, kommunal service och Spårväg syd. Dessa stadsdelar är framför allt Kungens kurva och Loviseberg.

Näst sämst förutsättningar har stadsdelar med ett högt antal planerade bostäder där effekterna av flera nya småhus medför stora konsekvenser för både det resterande utbyggnadsområdets täthet och struktur för att det planerade antalet bostäder ska nås samt ekonomin för utbyggnad av ny infrastruktur, kommunal service och Spårväg syd. Det är framför allt Segeltorp som faller i denna kategori på grund av ett läge alldeles intill ett planerat stationsläge för Spårväg syd.

Sämst förutsättningar för småhus har stadsdelar där läget bedöms vara dåligt lämpat för småhus på grund av en nuvarande upplevd låg attraktivitet. Dessa stadsdelar är framför allt Vårby, Flemingsberg och Skogås. I dessa stadsdelar är även köpkraften i dagsläget mindre på grund av lägre andel förvärsarbete och lägre inkomst, men nya prisvärda till sin storlek mindre småhus kan med fördel föreslås. I samband med att områdena utvecklas kan småhus komma att fungera som ett attraktivt tillskott. Vissa källor menar att den ökade tillgängligheten som Spårväg syd medför inte väger upp för områden som har svaga marknadsförutsättningar (Risk och möjlighetsanalys Huddinge Bostäder och exploateringsekonomi, WSP).

Det kan antas, att större och därmed dyrare småhusbostäder skulle kunna tillkomma i utvecklingsområdena på grund av att kollektivtrafiknära lägen med hög tillgänglighet rimligen innebär högre tryck att bygga och högre priser, medan mindre bostäder skulle kunna tillkomma i framför allt stadsdelar där det inte anses lika attraktivt att bo. Hur stor blandning av typologier som är möjlig inom utvecklingsområdena (typområde A och B) beror bl.a. på

efterfrågan, storlek på bostad och möjlighet till utbyggnad i andra delar av området. För att bemöta efterfrågan på småhus och samtidigt verka i linje med kommunens andra mål, däribland klimatmålet och den reviderade översiktsplanens målbild, är det nödvändigt att erbjuda blandade boendeformer i kollektivtrafknära lägen.

Det finns sammanfattningsvis flera aspekter att beakta angående var småhus föreslås och i hurdan grad. I de områden där småhus saknas eller är underrepresenterade i dagens läge anses det i linje med kommunens bostadsmål vara speciellt viktigt att få till en blandad struktur genom att föreslå en högre andel nya småhus. På motsvarande vis kan det bli mer viktigt att tillföra flerbostadshus med hyres- och bostadsrätter i småhusdominerade lägen. Inte alltid går detta hand i hand med platsens specifika förutsättningar för småhus, vilket innebär att större investeringar i dessa områden kan komma att krävas för att få till önskad blandning av boendeformer.

Störst behov och bäst förutsättningar för småhus har Kungens kurva och Loviseberg, stadsdelar med en mycket låg eller obefintlig andel småhus i dagsläget, en hög andel planerade tillkommande bostäder samt mestadels goda förutsättningar för småhusbebyggelse. I dessa lägen föreslås det att man i vidare planering studerar hur kommande bebyggelsestruktur kan anpassas till en högre andel småhus utan att påverka utbyggnadsprojektets genomförbarhet.

Stort behov men sämre förutsättningar har stadsdelarna Vårby och Flemingsberg, där andelen småhus av det totala bostadsbeståndet idag är mycket låg och det planeras tillkomma en hög andel nya bostäder. Även delar av Skogås faller in i denna kategori, där hyresrätter i flerbostadshus i dagsläget dominerar i den västra delen av stadsdelen och andelen småhus är låg trots motsatt situation på den östra sidan av pendeltågsspåret. I dessa lägen kan nya småhus komma att fungera som en attraktivitetshöjande faktor då områden utvecklas, vilket behöver studeras vidare utgående ifrån platsens egna villkor.

Lägst behov för nya småhus bedöms det finnas i stadsdelarna Trångsund, Fullersta och Sjödal, där småhus i dagsläget är en överrepresenterad bostadsform i jämförelse med snittet i hela Huddinge kommun, trots att stadsdelarna har de bästa förutsättningarna för småhus av samtliga studerade ytor. Även Segeltorp faller in i denna kategori men urskiljer sig från de tre första stadsdelarna i att den studerade ytan bedöms ha större ekonomiska konsekvenser än övriga tre om det byggs fler småhus på ytan. I dessa stadsdelar föreslås det att den tillkommande bebyggelsen i högre grad består av andra boendeformer och endast i mindre omfattning utgörs av småhus för att få till en blandning av bostadsformer för olika behov.

Utbyggnad över tid

Det bostadsmål som Huddinge kommun har bundit sig till att möta är Sverigeförhandlingens 18.500 nya bostäder inom influensområdet för Spårväg syd fram till år 2035. Av den totala bedömda efterfrågan på ca 150 nya småhus/år uppskattas det tillkommande behovet vara ca 1050 småhus fram till år 2030 och ca 1800 st fram till år 2035, för att slutligen landa i ca 4050 nya småhus år 2050. Av det totala målet på 20.000 bostäder till år 2030 utgör småhus då med den i denna rapport tillämpade utbyggnadstakt omkring 5 %.

Omvandlingsområdena (typområde D) var i den förra översiktsplanen uppskattat att samtliga omvandlas fram till år 2030, vilket inte ser ut att hålla. Kommunens mark- och exploateringsavdelning har gjort bedömningen att det är rimligt att 2-3 områden genomförs till 2035 utöver två där VA-utbyggnaden redan pågår. Detta innebär, om kommunens prioriteringslista för VA-utbyggnad följs att det fram till år 2035 tillkommer ca 850 småhus på omvandlingsområdena, varav merparten inte ingår i Spårväg syds influensområde.

Om 850 småhus antas tillkomma i omvandlingsområdena fram till år 2035 finns det under samma tidsperiod ytterligare efterfrågan för ca 1000 småhus inom övriga delar av kommunen. Dessa kan med fördel tillkomma i utvecklingsområdena (typområde A och B) i kollektivtrafikhärlägen (inom 1200 m från planerat hållplatsläge), där de bör ingå i en blandstadsstruktur.

Efter år 2035 behöver inte utvecklingen ta ställning till några i dagsläget beslutade bostadsmål, och därmed antas nya småhus därefter kan tillkomma mer fritt inom de olika ytorna. De östra stadsdelarna Trångsund och Skogås ingår inte i bostadsmålet för 2035, varför det kan finnas mer potential för utveckling inom dessa områden i ett senare skede jämfört med Spårväg syds influensområde.

Loviseberg skiljer sig från övriga studerade stadsdelar i att den saknar bebyggelse idag och att det finns begränsat planeringsunderlag att ta fasta vid. Slutsatsen för Loviseberg är därmed att möjlig tillkommande småhusbebyggelse med stor sannolikhet kommer att byggas först i ett senare skede i jämförelse med när utbyggnaden påbörjas på övriga studerade ytor (med undantag av Högmora).

Konsekvenser

Bedömningar av ekonomiska konsekvenser i detta tidiga skede är förenade med stora osäkerheter. De osäkerheter som finns är bland annat att lokalisering och utformning av exploateringsområden och allmänna anläggningar inte är detaljstuderade. Tidplan och utbyggnadstakt är i detta skede osäkert vilket påverkar både intäkter och kostnader. På grund av detta ingår det i denna rapport inte några detaljerade beräkningar om ekonomisk konsekvens.

Underlag för intäktsnivåer eller kostnader har inte kunnat delges i det här tidiga skedet. därför är bedömningarna antaganden utifrån platsernas respektive förutsättningar och baserade på Huddinge kommuns principer om fördelning av kostnader gällande riktlinje.

Genomförande av exploateringsprojekt berör många aktörer. Kommunen har en central roll som ansvarig för bland annat detaljplanering, tillstånd och bygglov samt är som huvudman ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna anläggningar och försörjning av skol- och förskolebehov. Kommunen är även markägare och kan därmed agera markägare/ byggaktör i exploateringsprojekt. Vid genomförande av exploateringsprojekt är målsättningen att intäkter från exploateringen ska kunna bära de kostnader som uppstår för planläggningen och dess tillhörande utredningar samt utbyggnad av allmänna anläggningar. I konsekvensbedömningen har Huddinge kommuns riktlinjer för markanvisningar respektive riktlinjer för exploateringsavtal varit utgångspunkt.

Eftersom att det verkliga behovet av småhus som efterfrågas per år fram till år 2050 sannolikt är lägre än 150 per år (om man antar att efterfrågan sjunker då bostadsstorleken och därmed priset stiger) är det troligt att de studerade ytorna som i bedömningen uppnår en tillräckligt god sammanvägd bedömning avseende lägeskvaliteter, attraktivitet och ekonomisk konsekvens räcker för att bemöta det totala behovet fram till år 2050. I förslaget konstateras det dock att det på grund av osäkerheter kring det långa tidsperspektivet och det verkliga behovet kan behövas tas i anspråk större ytor än vad som uppnår den i utredningen framtagna sammanvägda bedömningen medelgod till mycket god för att bemöta behovet av småhus. Alternativt kan det komma att i ett senare skede bli aktuellt att tillföra småhus på nya ytor som inte ingår i denna utredning. Detta kan påverka möjligheterna att uppnå det för utvecklingsområdet eller den studerade ytan planerade antalet nya bostäder, eftersom att ytanspråket för en bostad i ett småhus är större än en lägenhet i ett flerbostadshus.

Det anses dock inte relevant att föreslå utveckling av Högmora bebyggelsereserv i detta skede om behovsbilden bara utökas något, på grund av att de investeringar i infrastruktur och serviceunderlag som krävs för att skapa en attraktiv stadsdel med god tillgänglighet inte anses täckas av behovet av tillkommande bostäder i Huddinge kommun inom studerat tidsperspektiv. Övriga faktorer som bättre kan hjälpa möta en något utökad efterfrågan på nya småhus är bl.a. attefallshus samt ytor som i den reviderade utvecklingsplanen är markerade som "områden för komplettering", vilka inte studerats i denna rapport.

Eftersom planerna och kommunens tillväxtscenario, som använts som underlag för denna rapport, i flera fall inte är samstämmig med den ytindelning som studerats i denna utredning (t.ex. saknas siffror för Högmora bebyggelsereserv) är det svårt att säga med säkerhet hur huvudförslaget och de två variationerna påverkar förutsättningarna för att nå bostadsmålen. Utan mer ingående planer kan man anta att bortfall av lägenheter i ett läge i viss mån kan kompenseras med högre täthet i annat läge. En slutsats är dock att småhusens andel av tillkommande bostäder som behövs för att nå bostadsmålen för 2030 och 2035 inte är speciellt hög om antagandet är att omvandlingsområdenas utveckling påbörjas direkt och efterfrågan på max 150 bostäder per år består.

Det är av vikt att bygga det som efterfrågas, och därför bör enkätundersökningar och fördjupade studier genomföras som tar hänsyn till bostadskvaliteter, pris och upplåtelseformer.

Läsanvisning

I denna rapport redovisas ett utredningsarbete för att studera efterfrågan och förutsättningar för småhusbebyggelse i olika delar av Huddinge kommun.

Rapporten inleds med en sammanfattning av slutsatser från den i början av uppdraget framtagna marknadsanalysen. Därefter följer en redogörelse av bakgrundsförutsättningar i form av bostadsmål, antal planerade bostäder och definitioner för småhus som tillämpats i detta uppdrag. Utredningen som redovisas är genomförd i tre steg som presenteras kort nedan:

Utredningen inleds med en analys som består av en nulägesinventering av de fyra studerade typområdena och en lämplighetsanalys av ifrågavarande ytor med bedömning av lägeskvaliteter, attraktivitet och ekonomisk konsekvens.

Därefter följer en kort redogörelse av genomfört scenarioarbete, bestående av beskrivning av de scenarier som studerats, vilken metodik som tillämpats och en kort bedömning av olika scenariers måluppfyllnad. Scenarioarbetet är ett orienterande arbete som ger fingervisning om de olika ytornas kapacitet att möta behovet av tillkommande småhus.

Slutligen redovisas ett huvudförslag där antal tillkommande småhus studeras, och en utvärdering av måluppfyllelse görs. Rapporten avslutas med sammanfattande slutsatser och resonemang per stadsdel.

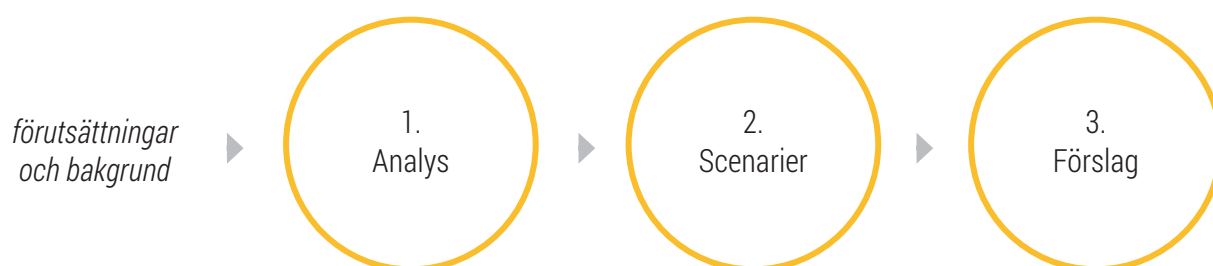
Rapporten avser inte ge svar på exakt hur många småhus som ska byggas på vilken yta inom kommunen, utan strävar till att på ett övergripande sätt ge en bild av lokaliseringspotential och mängdfördelning av tillkommande småhus. Vidare avser rapporten förtydliga förutsättningar inom olika delar av kommunen, och koppla det till målsättningar angående bostadsmål och boendeformer.

Förslaget som presenteras är baserat på en marknadsanalys och ekonomisk konsekvensbedömning som utgår ifrån den information och de prognoser som finns tillgängliga idag.

I utredningen har inte de områden som i den reviderade översiktsplanen benämns som "områden för komplettering" studerats, trots att dessa är tänkta att innehålla en viss mängd småhus. Detta eftersom de områdena inte var färdigavgränsade inför utredningen. Troligen rör det sig om mindre kvantiteter, men bör studeras i ett senare skede.

Avgränsning

Bedömningar av ekonomiska konsekvenser i detta tidiga skede är förenade med stora osäkerheter. De osäkerheter som finns är bland annat att lokalisering och utformning av exploateringsområden och allmänna anläggningar inte är detaljstuderade.



Förutsättningar och bakgrund

Sammanfattning marknadsanalys

Den framtagna analysen, som inledde utredningsarbetet, är en kort marknadsanalys över efterfrågan och betalningsförmåga för småhus i södra regionen bedömd utifrån det läge kommunen befinner sig i nu. Marknadsanalysen tar avstamp i tidigare gjorda rapporter och kompletterar med effekter av pandemin och vilka effekter som kan tänkas bestå.

Stads- och lägeskvaliteter

Lägeskvaliteter som relaterar till stadsmiljö, mikroläge och platsutveckling bedöms bli viktigare framöver för att på så sätt tillgodose önskan om urbana funktioner, som är en erkänd attraktivitetsfaktor, men också för att skapa levande områden runt stadsdelscentrum eller delområden som idag inte upplevs trygga och trevliga.

Områden med olika karaktär

Huddinge kommun har flera områden med stor variation i karaktär. På så sätt finns möjligheter till olika typer av småhus och olika lägeskvaliteter kopplade till dem. En del av områdena ligger närmare knutpunkter och centrum i andra kommuner.

Naturnära

Huddinge präglas av naturen och det finns både strövområden och naturreservat lättillgängligt från de flesta bostadsområden. Mälaren och badsjöar ligger i anslutning till flera utvecklingsområden.

Tillgänglighet

Kollektivtrafiken är väl utbyggd och kommer att förbättras ytterligare med Spårväg syd som planeras vara utbyggd 2030. Huddinge har en uttalad ambition om att bygga ut kollektivtrafiken och cykelnätet ytterligare för att skapa ännu bättre förutsättningar för resor.

Spårväg syds påverkan på restider och attraktivitet innebär att en del studerade områden kommer att bli attraktivare ur restidshänseende än idag.

Arbetsplatser

Inom kommunen och strax utanför finns flertalet stora arbetsplatsområden och närheten till Stockholm City är attraktiv. Det sker utpendling till både Solna och Södertälje vilka både ligger inom ett bra pendlingsavstånd.

Utmaningar stadskvaliteter

De områden som idag har lägre attraktivitet, som Flemingsberg, Vårby och Skogås har utmaningar att hantera innan det kan bli attraktivt att köpa småhus i dessa områden. Detta kräver större och långsiktiga investeringar inom flera områden och samverkan med andra aktörer. WSP menar i sin analys "Risk och möjlighetsanalys Huddinge Bostäder och exploateringsekonomi" att vissa områden har svaga marknadsförutsättningar och att den ökade tillgänglighet som Spårväg Syd innebär inte väger upp för det.

Ökade krav

Konkurrens i regionen

Flera kommuner i den södra regionen utvecklas, vilket kan komma att påverka attraktiviteten och skapa en stor konkurrens om befolkning. Prisbild, tillgänglighet/ kommunikationer och trivsel är faktorer som påverkar val av bostadsort. Detta innebär allt större betydelse för attraktiva plastkvaliteter i och med ökad konkurrens.

Ett exempel är Haninge kommun, som också är utpekad som en regional kärna i RUFs planerar en stor utbyggnad av bostäder. I Vega har en ny pendeltågsstation och ett helt nytt område byggts. Stadsdelarna Skogås och Trångsund kan komma att påverkas av detta då de är geografiskt närliggande.

Komplexitet

Efterfrågan på bostäder är som för andra varor komplext och beroende av flera faktorer. Pris och preferenser, som båda kan se olika ut i olika marknader och under olika förutsättningar. Efterfrågan är också känslig för förändringar i förutsättningarna för lan och andra marknadsvillkor.

Ett annat exempel på komplexiteten är att Region Stockholm bedömer att det efterfrågas 150 småhus om 105 kvm per år i Huddinge. Om storleken istället ökar till 120 går kostnaden upp och efterfrågan sjunker ner mot 100 hus. Motsvarande gör de bedömningen att priset på en 100 kvm stor bostad ökar efterfrågan till närmare 180 hus (Källa: Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen).

Rekommendationer till fortsatt utredning

Fördjupade undersökningar bör genomföras för att säkra efterfrågan där hänsyn tas till småhusens utformning, storlek, pris och eventuellt upplåtelseform.

Marknadsanalysen finns i sin helhet som bilaga till denna rapport.

Bostadsmål

Bostadsmål

I uppdraget ingår att studera ungefär hur många småhus som kan tillkomma i Huddinge kommun inom tidsspannet för den reviderade översiktsplanen, det vill säga fram till år 2050. Nedan listas vissa bostadsmål för tillkommande bostäder inom kommunen i sin helhet och planerade bostäder per stadsdel.

Bostadsmål kopplat till Sverigeförhandlingen

Kommunen har åtagit sig att medfinansiera Spårväg syd och att det byggs 18 500 bostäder i anslutning till spårvägen till år 2035. Huddinge kommun har antagit ett styrdokument för "Principer för medfinansieringsersättning av Spårväg syd" som reglerar erläggande av medfinansieringsersättningar från exploitörer inom influensområdet för Spårväg syd. Områden inom Spårväg syds influensområde: Typområde 1A, 1B, delar av D.

Huddinge kommuns huvudsakliga bostadsmål

Inom hela Huddinge skall det tillkomma 20.000 nya bostäder fram till år 2030 enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning (beslutat maj 2020). Nya bostäder ska tillkomma i första hand i lägen nära kollektivtrafik, service och rekreatiomsområden. Den nya bebyggelsen ska bidra till översiktsplanens intentioner om att öka sammanhållningen, minska barriärer och utjämna skillnader mellan områden.

Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden ska möjliggöras genom att bostäder som efterfrågas av olika grupper ska tillkomma.

Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet ska tillkomma, bl.a. genom att vid nybyggnation prioritera den upplåtelseform och de bostadsstorlekar som är underrepresenterade i området, samt genom att kommunen stimulerar rörlighet på bostadsmarknaden för att möjliggöra en bättre och mer effektiv användning av det befintliga bostadsbeståndet.

Planerade bostäder per stadsdel till år 2050:

Kungens kurva

10.000 bostäder i samrådsversion av utvecklingsplan.

Vårby

6.500 bostäder i samrådsversion av utvecklingsplan.

Huddinge C: Fullersta och Sjödalen

10.500 bostäder i samrådsversion av utvecklingsplan.

Flemingsberg

15.000 bostäder i samrådsversion av utvecklingsplan.

Segeltorp

2.591 nya bostäder i kommunens tillväxtscenario.

Loviseberg

6.500 nya bostäder i kommunens tillväxtscenario, varav 500 småhus.

Trångsund och Skogås

Trångsund: 2.685 nya bost. i kommunens tillväxtscenario
Skogås: 1.926 nya bostäder i kommunens tillväxtscenario

Högmora och Glömsta

Högmora: 660 nya bostäder i kommunens tillväxtscenario (inkluderar inte utbyggnad reserv)
Glömsta: 1.443 nya bostäder i kommunens tillväxtscenario

Totalt:

Sammantaget planeras det ca 57.500 nya bostäder till ovan listade stadsdelar.

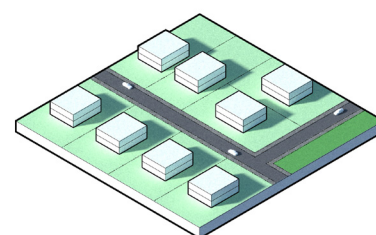
Definitioner för småhus i denna rapport

I denna rapport har ett antal olika småhustypologier tillämpats med varierande tomtstorlek och bostadsstorlek. Utöver ytor och e-tal för tomt redovisas även e-tal för område (tomt inklusive halva omgivande gata), vilket har tagits fram genom att illustrera en principiell bostadsfördelning på ett område om en hektar. Samtliga studerade småhus har en bostad per hus.

Småhustypologierna togs fram parallellt med marknadsanalysen, vilket innebär att de inte till sin bostadsyta alltid överensstämmer med slutsatserna kring småhusefterfrågan i Huddinge. För att bättre bemöta behovet har alternativa småhustypologier- och strukturer tagits fram för radhus och stadsradhus, vilka bygger på den ursprungliga strukturen för ifrågakvarn typologi men tillämpar en mindre bostadsyta.

Villa omvandlingsområde

I områden som är markerade som omvandlingsområden i översiktsplanen (typområde D) tillämpas en gles villatypologi. Områdena karakteriseras idag av fritidshusbebyggelse på befintliga fastigheter i naturnära lägen inom Hanvedenkilen, där det finns speciella intressen av att bevara ytornas gröna karaktär. För att möjliggöra fortsatt karaktär och ekologisk funktion definierar flera detaljplaner (bl.a. detaljplanen för Gladö, 2011) att minsta tomtstorlek är 1000 m².

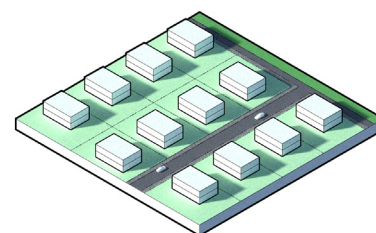


Tomtstorlek:	1000 m ²	E-tal tomt:	0,25
Våningar:	2	E-tal område:	0,20
BYA:	190 m ²		
BTA:	250 m ²	Enheter/ ha:	8
Gård:	810 m ²		

Villa

Den vanliga villatypologin, som tillämpas i Högmora bebyggelseserv har en tätare villastruktur med mindre tomtytter och mindre BYA.

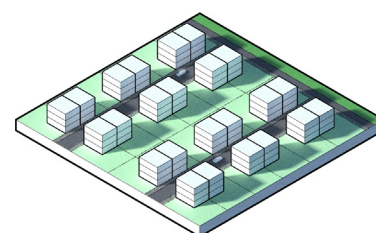
Tomtstorlek:	ca 655 m ²	E-tal tomt:	0,30
Våningar:	2	E-tal område:	0,37
BYA:	150 m ²		
BTA:	250 m ²	Enheter/ ha:	12
Gård:	500 m ²		



Parhus

Parhus tillämpas i Högmora bebyggelseserv som ett tätare alternativ till den vanliga villan. Tomtstorleken, BYA och BTA är mindre per enhet.

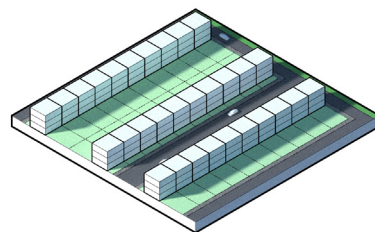
Tomtstorlek:	300 m ²	E-tal tomt:	0,67
Våningar:	2-3	E-tal område:	0,48
BYA:	80 m ²		
BTA:	200 m ²	Enheter/ ha:	24
Gård:	220 m ²		



Radhus

I områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild samt i Högmora tillämpas tätare typologier, varav den mindre täta är radhus.

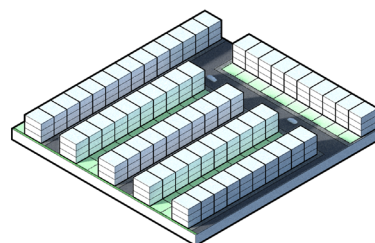
Tomtstorlek:	ca 215 m ²	E-tal tomt:	0,81
Våningar:	2-3	E-tal område:	0,53
BYA:	75 m ²		
BTA:	175 m ²	Enheter/ ha:	30
Gård:	ca 140 m ²		



Stadsradhus

Den tätaste studerade småhustypologin, stadsradhus tillämpas i områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild samt i Högmora.

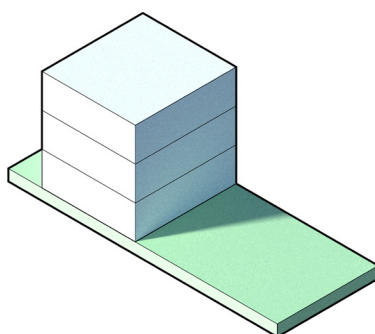
Tomtstorlek:	ca 105 m ²	E-tal tomt:	1,19
Våningar:	2-3	E-tal område:	0,80
BYA:	60 m ²		
BTA:	125 m ²	Enheter/ ha:	64
Gård:	ca 45 m ²		



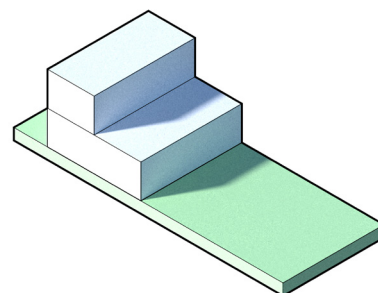
Mindre bostäder

Samtliga typologier kan även tillämpas med mindre bostadsstorlekar. Framför allt ovan redovisade radhus- och stadsradhustypologier har förhållandevis stor BTA, vilken kan reduceras för att bemöta efterfrågan på mindre enheter. Om så görs blir e-talet lägre, men antalet bostäder som uppnås med samma struktur består.

Illustrationen nedan ämnar redovisa hur radhustypologin kan justeras med en mindre bostadsvolymer.



Radhus med 175 m² BTA



Radhus med 105 m² BTA

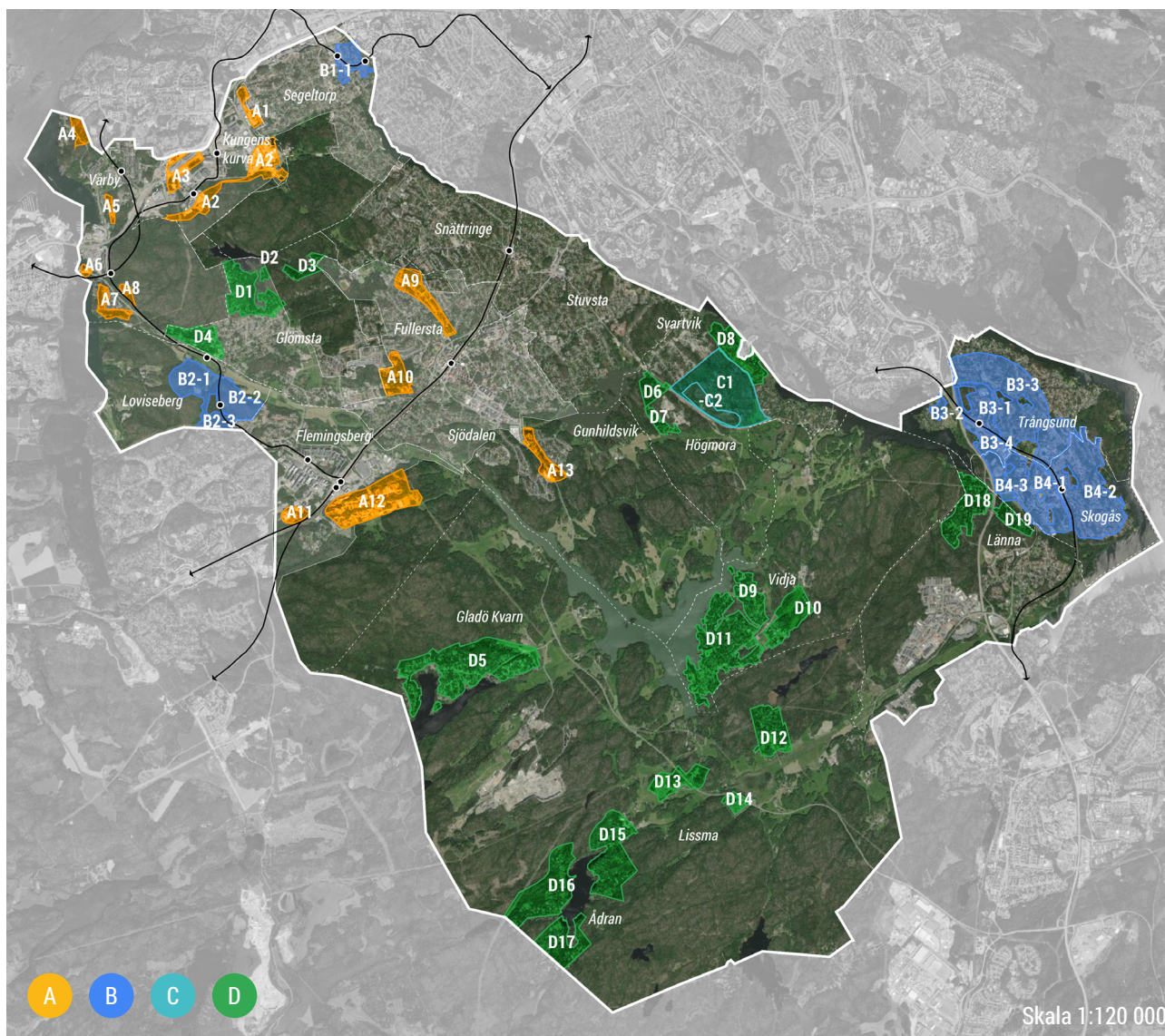
Studerade typområden

I uppdraget har fyra typområden inom kommunen studerats. Områdena har olika planeringsförutsättningar och framtaget underlag för framtida utveckling finns i varierande grad. Stadsdelarna där de studerade typområdena ingår, deras nuvarande struktur och planeringsförutsättningar inklusive övergripande kostnadsbedömning presenteras mer ingående på följande sidor.

De fyra typområdena är

- Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild med framtagen samrådsversion av utvecklingsplan: Kungens kurva, Vårby, Flemingsberg och Huddinge C (Fullersta och Sjödalén),
- Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild utan framtagen utvecklingsplan: Segeltorp, Trångsund, Skogås och Loviseberg,
- Område utpekat som bebyggelsereserv i dagens översiktsplan: Högmora
- Områden för omvandling utpekade i översiktsplanen.

För fullständig inventering av typområden och studerade ytor, se bilaga "Småhusbebyggelse: inventering delområden".



Figur 1: Samtliga studerade typområden

A.Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild, där samrådsversion av utvecklingsplan finns

Samtliga ytor i typområde A ingår i större områden där samrådsversioner av utvecklingsplaner finns framtagna. De fyra utvecklingsplanerna beaktats i arbetet för att ge en bättre bild av platsens framtida utveckling. Utvecklingsplanerna innehåller relevant information avseende t.ex. typ av exploatering, framtida program och täthet.

I reviderad ÖP kategoriseras ytor inom typområde A som "stadsutvecklingsområden för mindre förändring".

Kungens Kurva

Kungens kurvas planerade utveckling kommer att bidra till ett attraktivt område om planerna realiserar, med närhet till bestående kvaliteter såsom naturreservat och vatten samt spårbunden kollektivtrafik för smidiga resor inom kommunen och regionalt. Utmaningen blir att tillföra tillräckligt stora kvaliteter inom området för att det ska anses attraktivt att bo här. Det handlar främst om att tillföra parker och samhällsservice. Även mikrolägen för potentiella småhus bör nog analyseras då det planeras för en tät stadsbebyggelse.

Stora investeringar i allmän platsmark kan behövas eftersom förslaget till utvecklingsplan redovisar en omvandling av dagens handels- och verksamhetsområde till en mer blandad stadsmiljö. De investeringar som kan behövas avser både områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar. Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen ska i första hand finansieras inom ramen för exploateringsprojektet.

Dagens struktur: stora privatägda fastigheter innehållande handel, lätt industri eller andra verksamheter.

Vårby

Vårby har ett antal utmaningar, exempelvis att hushållens medelinkomster och antal förvärvsarbete ligger under länets snitt- endast 60% förvärvsarbete. Områdets otrygghet och andra socioekonomiska faktorer påverkar attraktiviteten trots höga stadskvaliteter.

Befintlig funktionsblandad stadsdel med infrastruktur delvis på plats, i Vårby Haga/Masmo behöver ny infrastruktur komma till. När området utvecklas kan gator behöva byggas om för att anpassas till nya stadsplaneringsideal.

Dagens struktur: Mycket befintlig bostadsbebyggelse centralt i områdets kärnor (Vårby och Masmo), lägre täthet och en del småhus i yttre delar av stadsdelen. Miljonprogramsområde.

Fullersta (Huddinge C)

Ambitionen att göra centrala Huddinge mer lik en småstad skulle kunna öka attraktiviteten då centrumfunktioner och kollektivtrafik kan utvecklas och skapa större närhet för hela området. Dock skulle förtätningen kunna leda till att vissa småhusköpare exempelvis söker mer vattennära och mindre exploaterade områden. Dagens höga priser indikerar att området idag anses attraktivt.

Befintligt bostadsområde med stor del av den nödvändiga infrastrukturen på plats. Troligen krävs mindre omfattande nya infrastrukturinvesteringar samtidigt som större ombyggnader i de centrala delarna föreslås i utvecklingsplanen.

Dagens struktur: Främst småhusområde intill Huddinge centrum, med en del service i anslutning till pendeltågsstationen.

Sjödalen (Huddinge C)

De ytterområden som idag har sämre tillgänglighet och centrumfunktioner planeras att utvecklas så att både kollektivtrafik och servicefunktioner kan förbättras i takt med den planerade förtätningen. Området kan med fördel utvecklas med småhus av varierande typ, då det finns redan idag.

Befintligt bostadsområde med stor del av den nödvändiga infrastrukturen på plats. Troligen krävs mindre omfattande nya infrastrukturinvesteringar samtidigt som större ombyggnader i de centrala delarna föreslås i utvecklingsplanen.

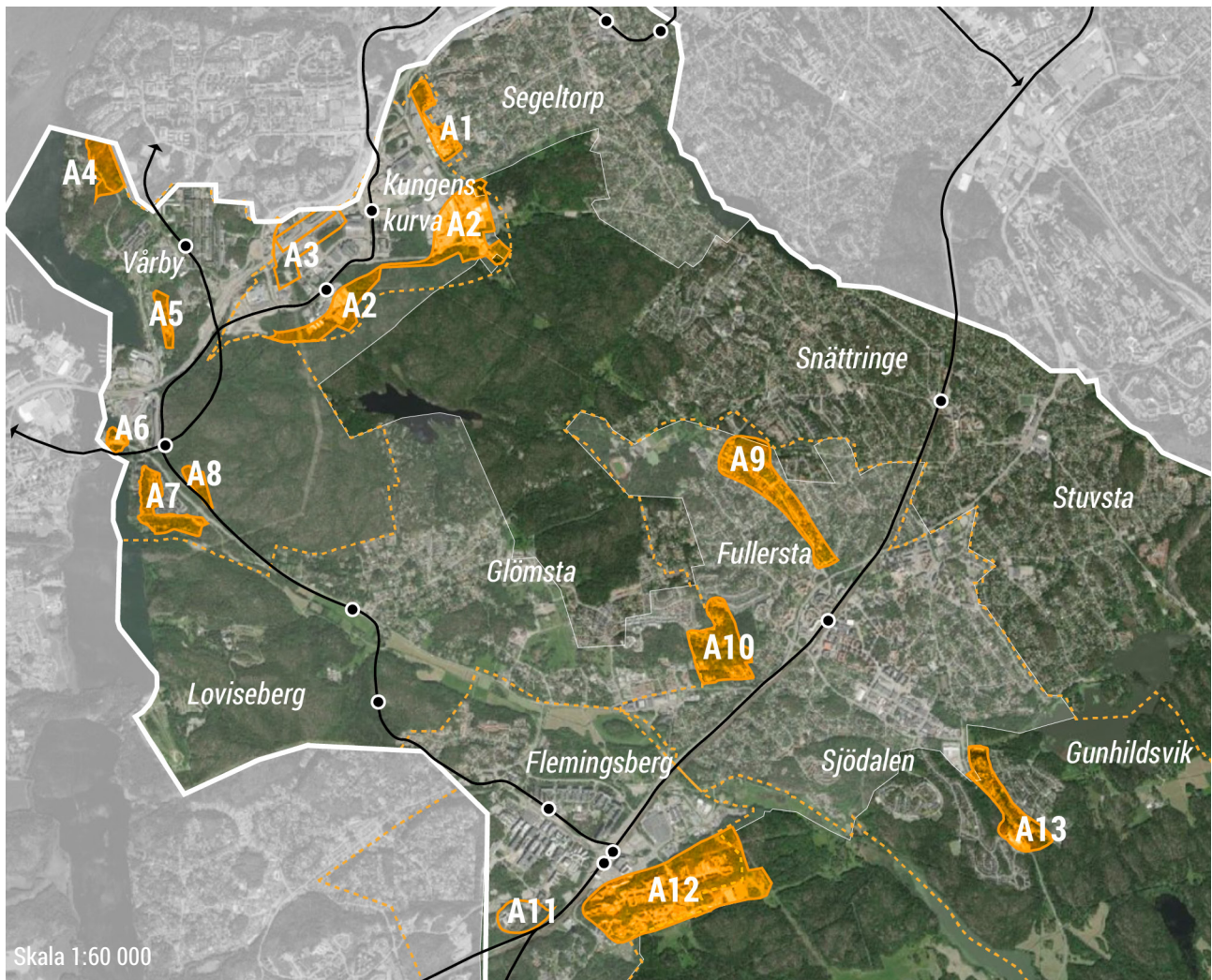
Dagens struktur: Främst småhusområde med en del service i anslutning till Huddinge centrum.

Flemingsberg

Om utvecklingsplanerna genomförs på det sätt som planeras med många bostäder och arbetsplatser kan Flemingsberg bli ett område både där många vill bo men också där många vill vistas. Om utbudet förbättras och stadsdelen utvecklas kan nya småhus bli ett attraktivt tillskott. Utmaningen är att Flemingsberg idag har otrygghetsproblem och ett dåligt rykte.

Stora investeringar i allmän platsmark kan behövas eftersom förslaget till utvecklingsplan redovisar en omvandling av dagens handels- och verksamhetsområde till en mer blandad stadsmiljö. De investeringar som kan behövas avser både områdesspecifika och övergripande allmänna anläggningar. Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen ska i första hand finansieras inom ramen för exploateringsprojekten.

Dagens struktur: Blandad bebyggelse med flerfamiljshus och småhus samt många arbetsplatser, funktioner exempelvis: studentbostäder, Campus Flemingsberg med flera högskolor, Karolinska universitetssjukhuset Huddinge, Rättscentrum med polishus, Häktet Flemingsberg.



Figur 2: Studerade ytor inom typområde A

Studerade ytor

<i>Kungens kurva</i>	A1		
	A2		
	A3		
		<i>Flemingsberg</i>	A11
			A12
		<i>Sjödalen</i>	A13
<i>Vårby</i>	A4		
	A5		
	A6		
	A7		
	A8		
<i>Fullersta</i>	A9		
	A10		

B.Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild, där samrådsversion av utvecklingsplan inte finns

Underlagsmaterial som använts för att skapa förståelse kring den föreslagna framtida utvecklingen för de olika stadsdelarna är för Lovisebergs del det tätaste scenariot ur planeringsunderlaget "Flemingsberg-Masmo: Tre scenarier för fortsatt utveckling", framtagen av WSP år 2012 och för Skogås och Trångsunds del översiktsplanens markanvändningskartas strukturplaner i kombination med visionsdokumentet "Vision och strategier för Skogås - Trångsund", Norconsult. För Segeltorps del har enbart bostadsmål ut kommunens tillväxtscenario beaktats.

Segeltorp

Området har idag högst villapriser i kommunen och i takt med att Kungens kurva utvecklas kommer dessa områden att kunna växa ihop och skapa en mer naturlig förbindelse till ytterligare service. Det finns dock risk för att bebyggelse av grönområden minskar attraktiviteten.

De nya exploateringsområden som föreslås ligger som en direkt förlängning av tidigare bebyggda områden. Därmed undviks långa och kostsamma anslutningar för vägar, ledningar m.m.

Dagens struktur: Lättare industriverksamhet i Segeltorps industriområde, omgivet av bebyggelse som till stor del utgörs av småhus.

Loviseberg

Lovisebergs planerade utveckling kommer att bidra till ett attraktivt område om planerna realiserar. Med närhet till bestående kvaliteter så som natur, vatten och spårbunden kollektivtrafik för smidiga resor inom kommunen och regionalt. Utmaningen blir att tillföra tillräckligt stora kvaliteter inom området för att det ska anses attraktivt att bo här. Det handlar främst om att tillföra samhällsservice och kommersiell service. Att säkerställa visst bevarande av de gröna kvaliteterna och att tillföra nya typer av gröna kvaliteter behövs för att attraktiviteten ska vara god.

Loviseberg är ett nyexploateringsområde, vilket innebär att gator, gång- och cykelvägar, grönområden, teknisk infrastruktur m.m. måste byggas ut. Stora investeringar kommer även att krävas i offentlig service.

Dagens struktur: Främst oexploaterat område, domineras av grönområden och jordbruksmark.

Skogås

Utmaningen blir att hantera den otrygghetsproblematik som finns i området. Tillsammans med en galleria med många tomma lokaler och störningsärenden har området ett dåligt rykte i dagsläget. Med de lägsta priserna på radhus i kommunen finns möjligheten att planera för prisvärda radhus.

De ytor som studeras ligger som en direkt fortsättning till tidigare bebyggda områden. Därmed undviks långa och kostsamma anslutningar för väg, ledningar m.m. för att nå områdena.

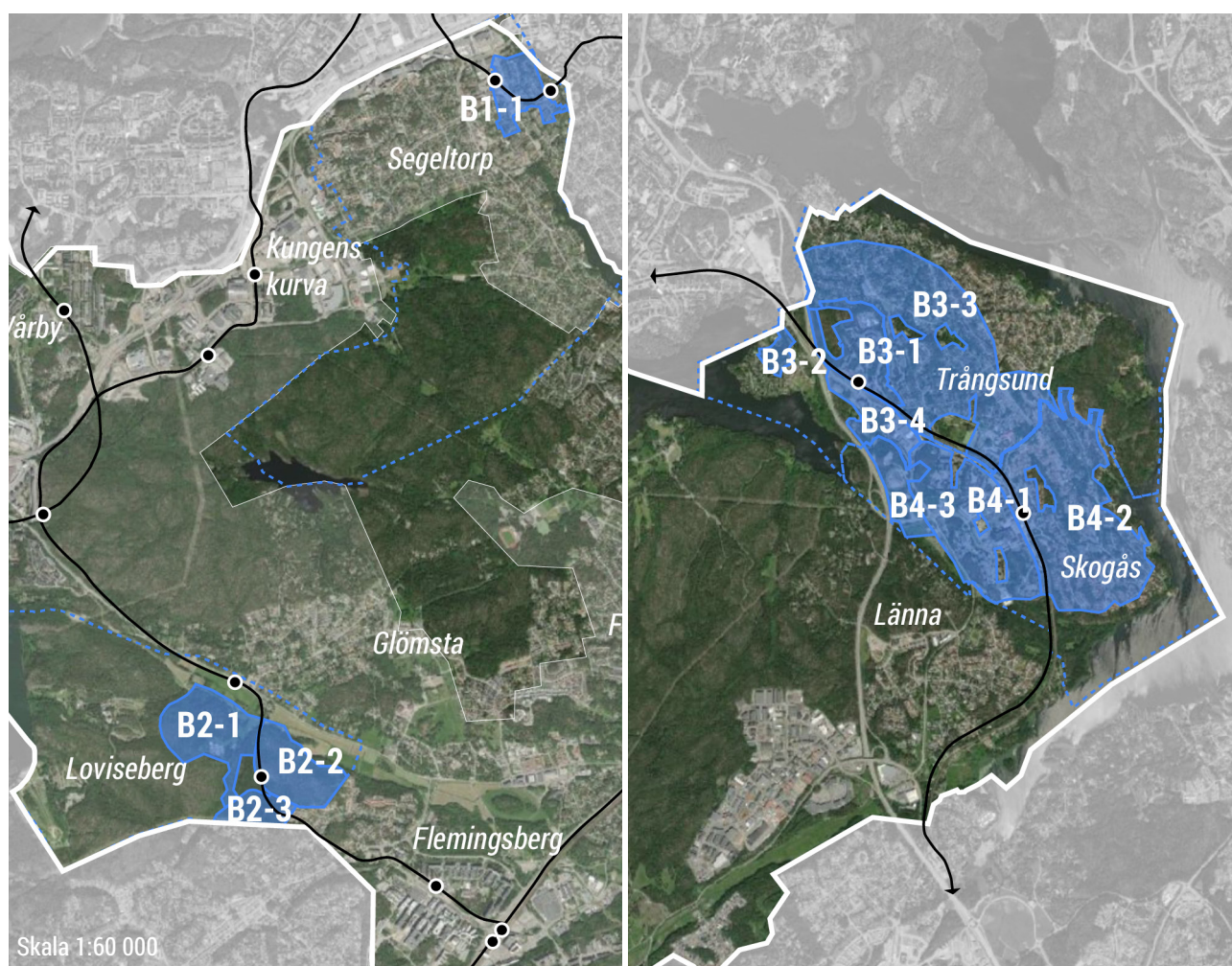
Dagens struktur: Blandad bebyggelse med flerfamiljshus från 1960-talet närmast centrum och nyare områden med radhus och villor. Ca 50% av bostäderna är hyresrätter. Kommersiell service och samhällsservice i Skogås centrum.

Trångsund

Området Trångsund har idag bland de högsta villapriserna i Huddinge. Läget nära pendeltågsstation, grönområden och närheten till vatten gör området attraktivt. Trångsunds centrum saknar vissa centrumfunktioner, men närheten till centrum med större utbud och antagandet om att de som vill köpa småhus äger bil skapar ändå goda förutsättningar att nå service.

De ytor som studeras ligger som en direkt fortsättning till tidigare bebyggda områden. Därmed undviks långa och kostsamma anslutningar för väg, ledningar m.m. för att nå områdena.

Dagens struktur: Bostadsstruktur med blandade bostadstyper, knappt hälften utgörs av småhus och dryga hälften av bostäder i flerfamiljshus.



Figur 3: Studerade ytor inom typområde B

Studerade ytor

Segeltorp	B1-1	Trångsund	B3-1	Skogås	B4-1
			B3-2		B4-2
Loviseberg	B2-1		B3-3		B4-3
	B2-2		B3-4		
	B2-3				

C.Område utpekad som bebyggelsereserv i dagens översiktsplan

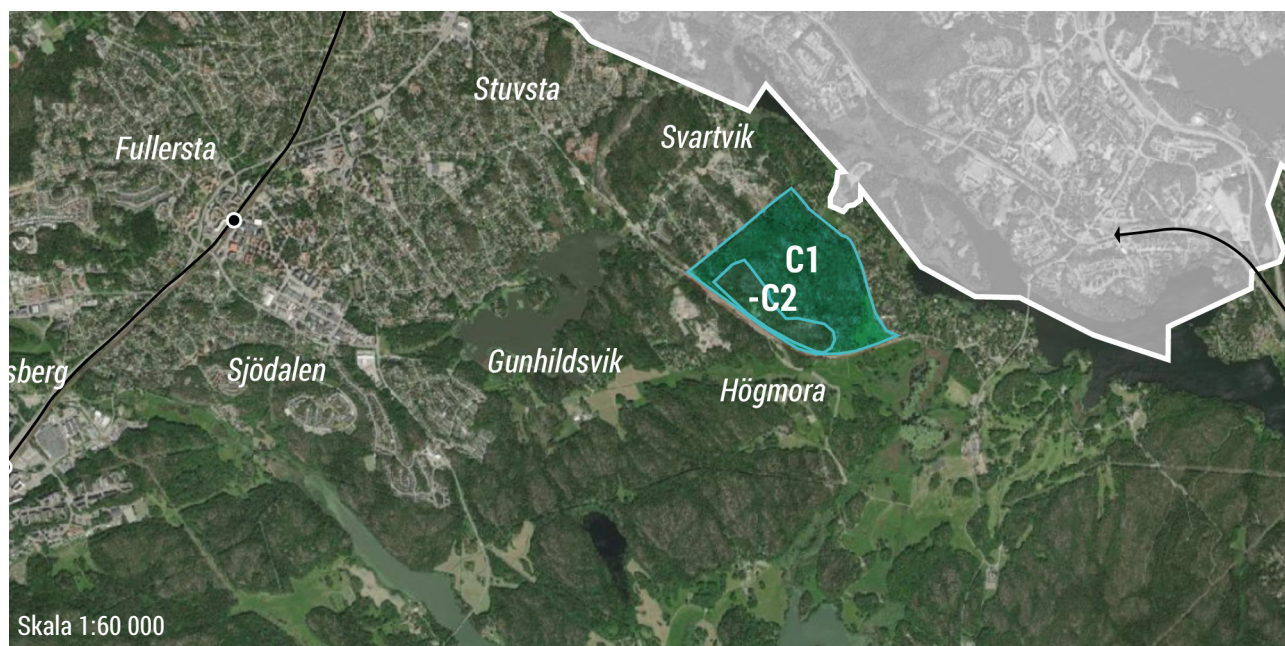
På grund av Högmora bebyggelsereservs status som reserv för framtida utveckling saknas underlagsmaterial i dagsläget. Därmed har studierna som genomförts för området varit av en mer övergripande karaktär, utan beaktande av möjlig framtida struktur, täthet eller innehåll.

Högmora

Högmora saknar idag infrastruktur för hög tillgänglighet för gående och cyklist, och det saknas service i området. Utmaningen blir att skala upp småhusbeståndet och befolkningsantalet samtidigt som infrastrukturen och kollektivtrafiken kan förbli sämre än i många andra områden i kommunen. Det finns en risk att det nya befolkningsunderlaget inte räcker för att utveckla de kommunikationsmöjligheter och det serviceutbud som en ny befolkning efterfrågar.

Högmora är ett gatukostnadsområde, utbyggnad kan innebära att större investeringar i infrastruktur behöver utföras. Det kan handla om kapacitetsutbyggnad gällande vägar, anslutningsvägar och övrig teknisk infrastruktur. Hela gatukostnaden kan normalt sätt inte bäras endast av befintliga och tillkommande fastigheter, varför kommunen kan behöva stå för en del av investeringarna.

Dagens struktur: Befintlig bostadsbebyggelse i form av fritidshus, småhus, nybyggda villor och parhus i anslutning till bebyggelsereserven. Stor del av den obebyggda ytan är naturmark som ingår i Ornlångens naturreservat.



Figur 4: Studerade ytor inom typområde C

Studerade ytor

Högmora

C1

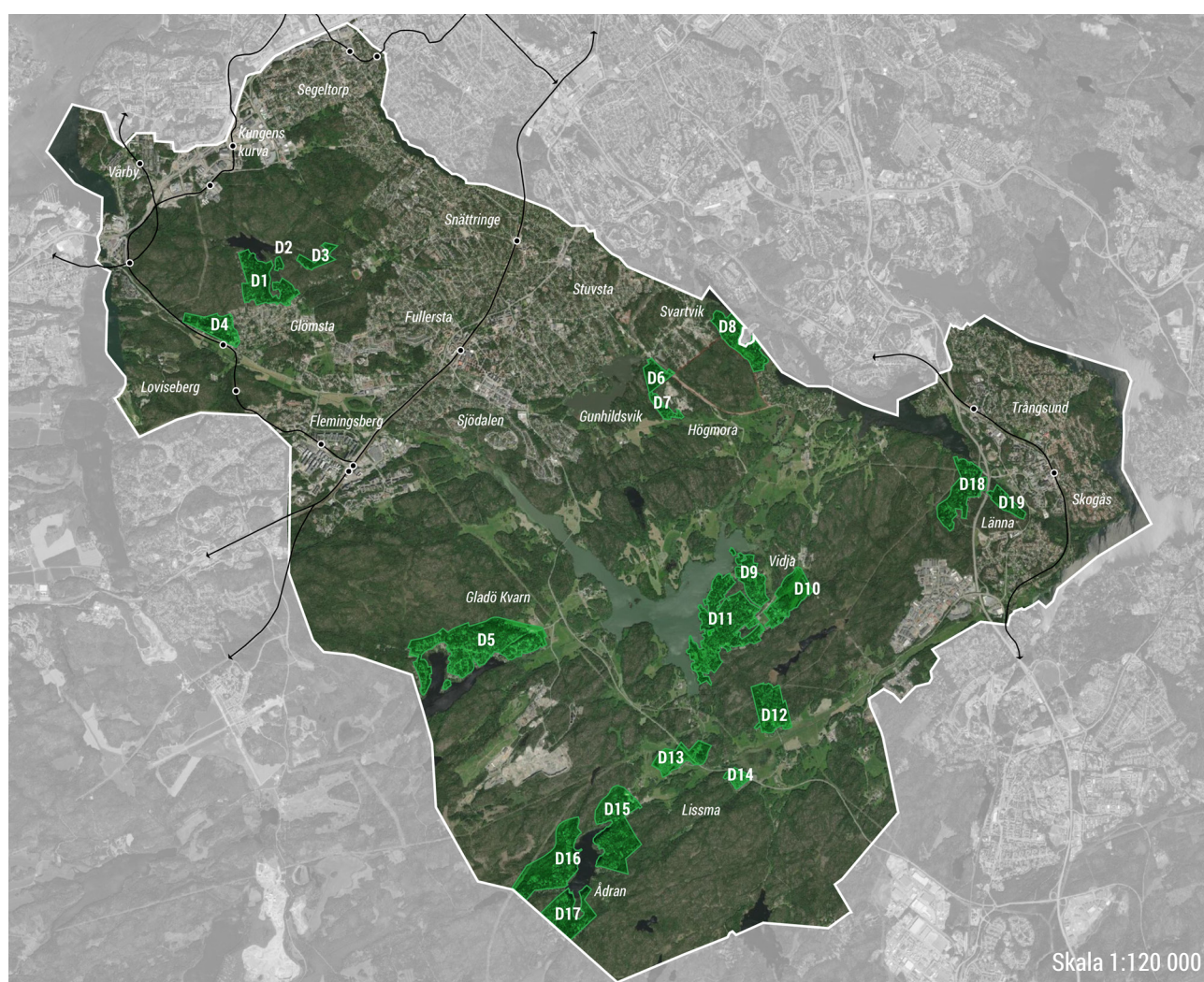
Högmora exkl. yta C2
för verksamhets-
område

D.Områden för omvandling utpekade i översiktsplanen

Underlagsmaterial som beaktats är *Huddinge VA-utbyggnadsprogram* samt planprogram och gatu-kostnadsutredningar för Gladö och Vidja.

Glömsta, Gladö kvarn, Gunhildsvik, Svartvik, Vidja, Lissma, Ådran, Länna

Samtliga ytor i kategorin typområde D är fritidshusområden som håller på att utvecklas till permanent boende. Områdena bedöms på sikt behöva utvecklas till följd av miljöhänsyn och eventuella förelägganden, oavsett vad kommunens översiktsplan säger. Det finns handlingsutrymme i hur mycket områdena tillåts bebyggas, här har utgångspunkten varit att likna tidigare utvecklade områden i exploateringsgrad.



Figur 5: Studerade ytor inom typområde D

Studerade ytor

Glömsta	D1 - D4	Svartvik	D8	Ådran	D15 - D17
Gladö kvarn	D5	Vidja	D9 - D11	Länna	D18 - D19
Gunhildsvik	D6 - D7	Lissma	D12 - D14		

Lägeskvaliteter och bedömning lämplighet

En övergripande bedömning av de olika typområdenas (A-C) och studerade ytornas kvaliteter som påverkar efterfrågan av och lämpligheten för småhus i specifika lägen har tagits fram.

De studerade ytorna skiljer sig i storlek sinsemellan, vilket medför att osäkerheterna ökar ju större området är. Bedömningen ska därmed läsas som en indikation om områdets lämplighet för småhusbebyggelse. För mer ingående information om ytornas storlek och lägeskvaliteter hänvisas läsaren till bilagan "Småhusbebyggelse: inventering delområden".

Utvärderingsparametrar

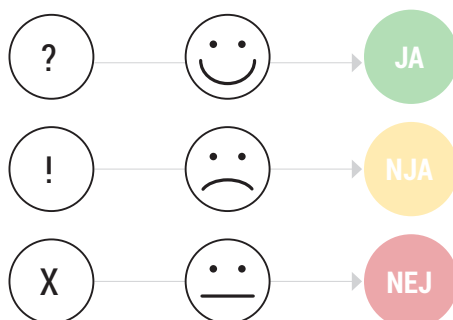
Lämplighet utgående ifrån lägeskvaliteter

En del ytor inom de studerade områdena kommer att exkluderas på grund av att de anses olämpliga för småhus. Dessa områden innefattar platser i direkt anslutning till hållplatsför spårbunden trafik (200 m radie från hållplatsläge), närhet till högt trafikerad trafikled (E4, 226 Huddingevägen och 73 Nynäsvägen) och delar av ytor i direkt närhet till det eventuella verksamhetsområdet i Högmora (100 m radie). Dessa platser anses ha för utmanande bullerförutsättningar samt att det i anslutning till hållplatslägen behöver möjliggöras för den höga täthet som föreslås i spårnärlighetsprincipen i Huddinge kommuns trafikstrategi (antagen 2007). Det finns även rekommendationer för mycket kollektivtrafiknära lägen där viktiga målpunkter och service föreslås inom 200 m från stationen i Kollektivtrafikplanen för Huddinge kommun (antagen 2017).

Återstår mindre än 50% av den definierade ytan anses hela ytan olämplig för småhus. Återstår 90% eller mer anses läget väl lämpat för småhus.

Det görs även en kvalitativ bedömning av delområdets attraktivitet genom en kvalitativ bedömning av de övriga lägeskvaliteterna (närhet till centrumfunktion och kollektivtrafik, grönska och vatten (1200 m)) samt slutsatser i marknadsanalysen såsom otrygghetsfrågor, omgivande struktur och bostadspriser i omgivningen.

Delområdets lämplighet för småhus avgörs slutligen av en sammanvägd bedömning av lägeskvaliteter och attraktivitet. Lägeskvaliteterna ger ett basvärde, som sedan höjs eller sänks (eller förblir opåverkad) av områdets attraktivitet. Bedömningen resulterar i trafikljus - JA, NJA, NEJ. De områden där det inte anses vara rimligt att föreslå småhus (NEJ) stryks från listan för vidare studier.



Utvärdering ekonomisk konsekvens

Konsekvensbedömningen ska kunna ge vägledning i avväganden för att bedöma möjliga ekonomiska konsekvenser av utbyggnad av småhus i jämförelse med ett högre exploateringsstal (alternativ utveckling med flerbostadshus). Konsekvensbedömningen ska också ge vägledning i förutsättningar för att nå bostadsmål och underlag för service och kollektivtrafik.

Bedömningar av ekonomiska konsekvenser i detta tidiga skede är förenade med stora osäkerheter. De osäkerheter som finns är bland annat att lokalisering och utformning av exploateringsområden och allmänna anläggningar inte är detaljstuderade. Underlag för intäktsnivåer eller kostnader har inte kunnat delges i det här tidiga skedet. Därför är bedömningarna antaganden utifrån platsernas respektive förutsättningar och baserade på Huddinge kommuns principer om fördelning av kostnader enligt gällande riktlinjer. Analysen förutsätter att det redan utbyggda va- och avloppsnätet klarar planerad utbyggnad. Vid eventuella kompletteringar förutsätts det att investeringar finansieras genom VA-taxa. konsekvensbedömningen utgår från Huddinge kommuns riktlinjer för markanvisningar respektive riktlinjer för exploateringsavtal.

Ytornas potential att bära fler bostäder har studerats på ett övergripande plan genom att jämföra antal tillkommande småhus med en möjlig alternativ utveckling om exploateringsstalet är högre (flerbostadshus istället för småhus). E-talet de studerade ytorna jämförts med varierar och är baserat på ytans lägeskvaliteter och befintligt planeringsunderlag. För en mer ingående bedömning hänvisas läsaren till bilagan "Konsekvensbedömning vid utveckling av småhus". Varje utpekad yta har fått en grön, gul eller röd status som ska kunna ge en övergripande bild av de ekonomiska förutsättningarna för respektive plats enligt följande:



Färre än 300 ytterligare potentiella bostäder om småhusen ersätts med flerbostadshus och gynnsamma ekonomiska förutsättningar för kommunen ger grön status.



Mellan 300 - 600 ytterligare potentiella bostäder om småhusen ersätts med flerbostadshus och gynnsamma ekonomiska förutsättningar för kommunen, alternativt upp till 300 ytterligare potentiella bostäder och mindre gynnsamma ekonomiska förutsättningar för kommunen ger gul status.



Fler än 600 potentiella fler bostäder om småhusen ersätts med flerbostadshus och/eller mindre gynnsamma ekonomiska förutsättningar för kommunen ger röd status.

Sammanvägd bedömning

Den sammanvägda bedömningen av lägeskvaliteter och ekonomisk konsekvens ger en mer nyanserad bild av ytans förutsättningar för småhus enligt de faktorer som beaktats i denna rapport. I scenarioarbetet och det framtagna förslaget har de ytor, som i denna lämplighetsbedömning fått den sammanvägda bedömningen dåliga till mycket dåliga förutsättningar för småhus exkluderats, eftersom det bedöms vara mer komplicerat att tillföra nya småhus på dessa ytor och därmed mindre motiverat att göra så i tidiga studier.



Mycket goda förutsättningar



Dåliga förutsättningar - småhus rekommenderas ej



Goda förutsättningar



Mycket dåliga förutsättningar - småhus föreslås ej



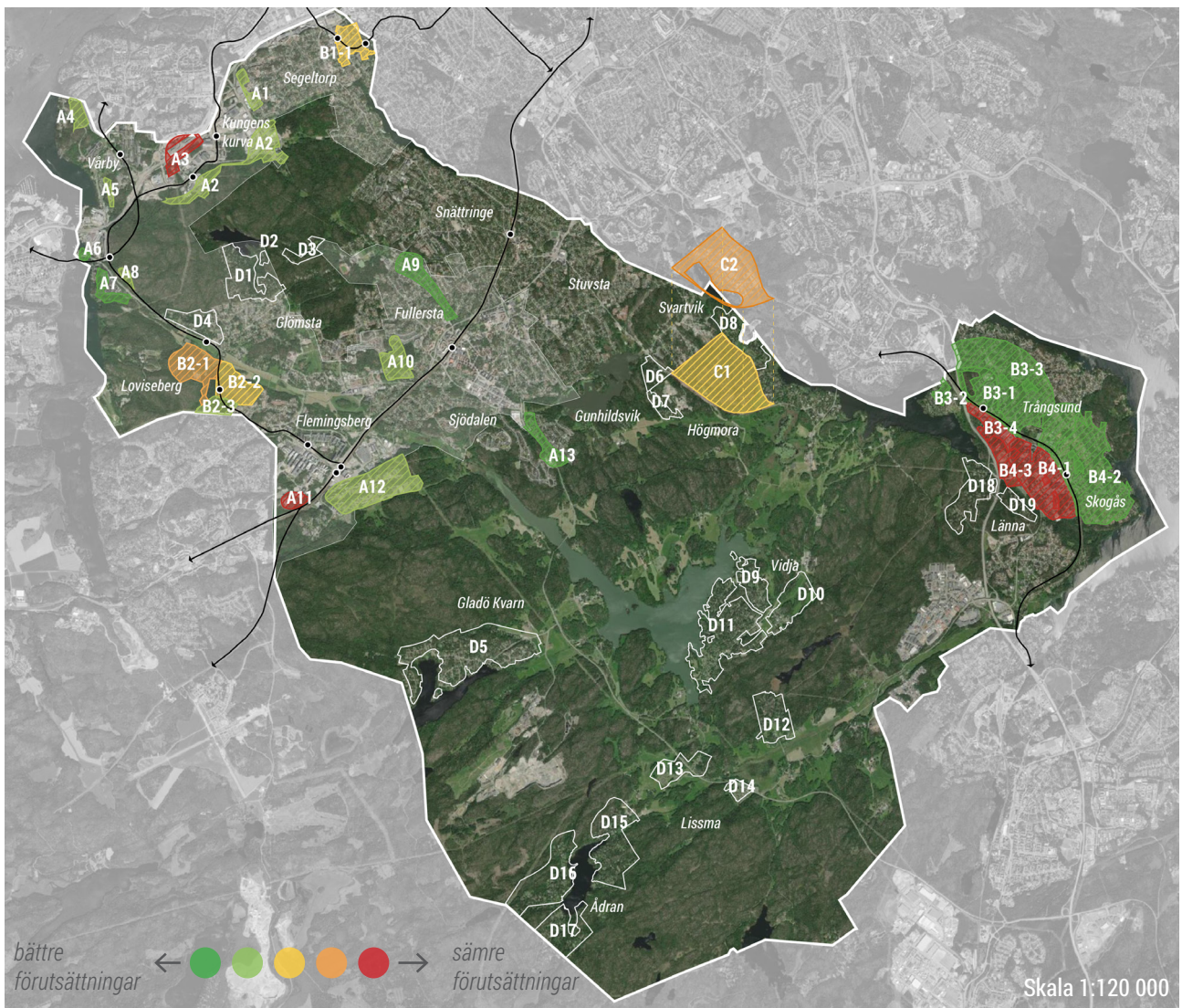
Medelgoda förutsättningar

Lämplighetsbedömning för samtliga ytor

		Läge	Attraktivitet	Lämplighet		Ekonomisk konsekvens		Sammanvägd bedömning	
Kungens kurva	A1	?	☹️	NJA	+	+	▶️	🟢	<i>Kungens kurva har varierande förutsättningar för småhus, där områdena i öst och sydöst är bäst lämpade.</i>
	A2	?	😊	JA	+	⊕	▶️	🟢	
	A3	X	☹️	NEJ				▶️	
Vårby	A4	!	☹️	NJA	+	+	▶️	🟢	<i>Vårby har goda till mycket goda förutsättningar för småhusbebyggelse.</i>
	A5	!	😊	JA	+	⊕	▶️	🟢	
	A6	?	😊	JA	+	+	▶️	🟢	
	A7	!	😊	JA	+	+	▶️	🟢	
	A8	!	☹️	NJA	+	+	▶️	🟢	
Fullersta	A9	!	😊	JA	+	+	▶️	🟢	<i>Fullersta har (mycket) goda förutsättningar för småhus.</i>
	A10	!	😊	JA	+	⊕	▶️	🟢	
Flemingsberg	A11	?	☹️	NEJ				▶️	<i>Flemingsberg har förhållandevis dåliga förutsättningar för småhus.</i>
	A12	!	☹️	NJA	+	+	▶️	🟢	
Sjödalen	A13	!	😊	JA	+	+	▶️	🟢	<i>Sjödalen har mycket goda förutsättningar för småhus.</i>
Segeltorp	B1-1	?	☹️	NJA	+	⊕	▶️	🟡	<i>Segeltorp har medelgoda förutsättningar för småhus.</i>
Loviseberg	B2-1	!	☹️	JA	+	-	▶️	🟠	<i>Loviseberg har varierande förutsättningar för småhus, där det bäst lämpade området är i syd invid befintliga småhus.</i>
	B2-2	?	😊	JA	+	-	▶️	🟡	
	B2-3	?	😊	JA	+	⊕	▶️	🟢	
Trångsund	B3-1	?	😊	JA	+	+	▶️	🟢	<i>Trångsund har i regel mycket goda förutsättningar för tillkommande småhus.</i>
	B3-2	!	😊	JA	+	+	▶️	🟢	
	B3-3	?	😊	JA	+	+	▶️	🟢	
	B3-4	X	☹️	NEJ				▶️	

Lämplighetsbedömning för samtliga ytor (forts.)

		Läge	Attraktivitet	Lämplighet		Ekonomisk konsekvens		Sammanvägd bedömning	
Skogås	B4-1	?	☹️	NEJ	+		▶️	🔴	Skogås har i regel dåliga förutsättningar för småhus.
	B4-2	?	😊	JA	+	+	▶️	🟢	
	B4-3	X	😐	NEJ			▶️	🔴	
Högmora	C1	!	😐	NJA	+	-	▶️	🟡	Högmora har dåliga till medelgoda förutsättningar för nya småhus i dagens läge.
	Högmora inkl. verksamhetsområde C2	?	😐	NJA	+	-	▶️	🟠	



Figur 6: Sammanvägd bedömning för samtliga studerade ytor.

2. Scenarioarbete

Metodik scenarioarbete

Scenarioarbetet och framtaget förslag bygger på en rad utgångsantaganden som grundar sig i underlagsmaterial och uppdragets ramar. Underlagsmaterialet ger svar på vilken typ av exploatering som föreslås på vilka ytor i kommunen, medan uppdragsbeskrivningen avgör vilka typologier som tillämpas på olika typområden. Scenarioarbetet betraktas som ett orienterande arbete som ger en fingervisning om ytornas kapacitet att bemöta det framtida småhusbehovet.

Typ av exploatering

Eftersom att en stor del av ytorna som studeras har befintlig bebyggelse har typ av exploatering som redovisas i utvecklingsplanernas samrådsversioner och översiktsplanens markanvändningskartas strukturplaner omvandlats till procentandelar för ytanspråk. De studerade ytorna är därtill stora till ytan, så det anses vara rimligt att anta att det på ytorna även kommer att finnas konkurrerande markanvändning, såsom service, infrastruktur och i viss mån även grönområden. I regel används följande värden för att definiera ytanspråk:

Nyexploatering:	75%
Omvandling:	50%
Förtätning:	50%
Småskalig utveckling:	25%
Varsam komplettering:	10%

Vissa undantag till detta finns, däribland i Kungens kurva, där stora delar av ytor innehåller infrastruktur och därmed tillämpas ett lägre ytanspråk. Se bilaga "Småhusbebyggelse: inventering delområden" för mer information per yta.

Tillämpade typologier per typområde

De olika småhustypologierna tillämpas på typområdena på följande vis:

Villor	Typområde C, D
Parhus	Typområde C
Radhus	Typområde A, B, C
Stadsradhus	Typområde A, B, C
(Flerbostadshus)	Typområde C

De scenarier som innehåller flera typologier har i scenarioarbetet förenklats så, att fördelningen till ytanspråk blir lika mellan de olika typologierna om annat ej delges.

Utgångspunkt scenarier: fingervisning om kapacitet

Tillsammans med information om de olika ytornas storlek och läge kan ett möjligt tillkommande antal småhus per yta tas fram (redovisas i tabell 1 på följande sida). Typ av exploatering används för att etablera hur stor yta som maximalt kan tas i anspråk av småhus och typologierna dikterar hur många enheter per hektar som kan tillkomma. Sammanställningen på följande sida är till för att okritiskt redovisa hur många småhus som i teorin kan tillkomma, men besvarar inte frågan hur många som bör tillkomma. Inga bostadsmål och konsekvenser beaktas.

Ytyr som i lämplighetsbedömningen fått status röd beaktas inte i scenarioarbetet.

		Lämplig yta för småhus	Typ av exploatering	Tillämpade typologier	Antal nya småhus
Kungens kurva	A1	7,5 ha	Småskalig utveckling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	88
	A2	40,2 ha	Småskalig utveckling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	472
Vårby	A4	3,8 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	18
	A5	9,5 ha	Förtätning	50 % radhus, 50 % stadsradhus	224
	A6	2,0 ha	Småskalig utveckling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	23
	A7	13,0 ha	Småskalig utveckling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	153
	A8	3,5 ha	Småskalig utveckling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	41
Fullersta	A9	29,1 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	137
	A10	23,9 ha	Förtätning	50 % radhus, 50 % stadsradhus	281
Flemingsberg	A12	72,2 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	339
Sjödalen	A13	19,7 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	93
Segeltorp	B1-1	12,3 ha	Omvandling	50 % radhus, 50 % stadsradhus	145
Loviseberg	B2-1	39,8 ha	Ny exploatering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	376
	B2-2	24,3 ha	Ny exploatering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	459
	B2-3	11,4 ha	Ny exploatering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	201
Trångsund	B3-1	21,1 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	99
	B3-2	6,2 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	29
	B3-3	160,0 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	376
Skogås	B4-2	62,8 ha	Varsam komplettering	50 % radhus, 50 % stadsradhus	264
Högmora	C1	114,3 ha	Ny exploatering	20 % villor, 20% parhus, 20 % radhus, 20% stadsradhus, 20% flerbostadshus	2229

					6047

Tabell 1: Fingervisning om ytornas kapacitet för nya småhus

Studerade scenarier

Ett antal parallella scenarier har studerats, där typområde, utvärdering av lägeskvaliteter och geografisk avgränsning varit faktorer som använts för att avgränsa antalet scenarier. En ungefärlig bedömning av hur många småhus som rimligen kan tillkomma per scenario har gjorts, och scenariot har utvärderats utgående från övergripande måluppfyllelse och ekonomiska konsekvenser.

Studerade scenarier

A. Områden utpekade för utveckling i översiktsplanens målbild, där samrådsversion av utvecklingsplan finns (Kungens kurva, Vårby, Flemingsberg och Huddinge C)

1. *Bedömning lämplighet småhus JA (Mindre andel av områden för lägre täthet i enlighet med samrådsversion av utvecklingsplanen)*
2. *Bedömning lämplighet småhus JA + NJA (Större andel av områden för lägre täthet i enlighet med samrådsversion av utvecklingsplanen)*

B. Områden där samrådsversion av utvecklingsplan inte finns (Segeltorp, Loviseberg, Skogås/Trångsund)

1. *Bedömning lämplighet småhus JA*
2. *Bedömning lämplighet småhus JA + NJA*

C. Område utpekat som bebyggelsereserv i dagens översiktsplan (Högmora)

1. *Ingen tillkommande bebyggelse*
2. *Tillkommande småhusbebyggelse på enstaka villatomter*
3. *Blandning av enstaka villatomter, radhusbebyggelse, något enstaka flerbostadshus*
4. *Blandning av enstaka villatomter, radhusbebyggelse, flerbostadshus plus verksamhetsområde*

D. Områden för omvandling utpekade i översiktsplanen

(Dessa områden utreds inte i samma omfattning som ovan, utan beskrivs bara utifrån att det tillkommer småhusbebyggelse oavsett vad kommunen planerar för i utvecklingsområden.)

ABCD. Samtliga typområden

1. *Bedömning lämplighet småhus JA*
2. *Bedömning lämplighet småhus JA + NJA*

X. Områden i relation till spårväg syds influensområde

1. *Ytor inom influensområdet, bedömning lämplighet småhus JA*
2. *Ytor inom influensområdet, bedömning lämplighet småhus JA + NJA*
3. *Ytor utanför influensområdet, bedömning lämplighet småhus JA (NJA saknas)*

Utvärdering scenarier

Inget av de studerade scenarierna, utöver scenario ABCD klarar att på egen hand av att bemöta ett behov på 150 småhus per år fram till år 2050. Scenario ABCD (ytor med bedömning lägeskvaliteter JA och NJA) bedöms även bäst uppnå målsättningen för tillkommande småhus, eftersom att det föreslår en jämn fördelning över hela kommunen och har tillräckligt stora ytor för att möjliggöra en blandstadsstruktur på utpekade ytor och samtidigt uppnå behovsbilden för nya småhus. Scenariot utgör därmed grund för ett huvudförslag, som tar avstamp i nedan listade medskick.

Medskick 1: blandade boendeformer

Utöver kommunens egna bostadsmål, där blandade boendeformer för olika behov och skeden i livet ingår är en ökad variation även en uttryckt tematisk fråga i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFSS 2050). För att skapa långsiktigt attraktiva boendemiljöer behöver bebyggelsen varieras så, att förutsättningar för en mer socialt och demografiskt blandad befolkning ska kunna åstadkommas.

Den varierande struktur som förespråkas i RUFSSen innebär även en funktionsblandning där bl.a. bostäder, arbetsplatser och service blandas för att ge upphov till ett levande stadsliv under dygnets olika tider.

För att bemöta olika aspekt av en blandad struktur även inom de studerade ytorna föreslås att det på samtliga ytor i huvudförslaget tillämpas en blandstadsstruktur, där småhus inte är den enda föreslagna bostadstypen och/ eller funktionen. Vidare föreslås att ytor som i bedömningen av lägeskvaliteter har fått en sämre bedömning (NJA) får en lägre andel småhus än ytor med bättre lägeskvaliteter (JA).

Medskick 2: typområde D (omvandlingsområden) omvandlas

De i översiktsplanen markerade omvandlingsområdena kan inte exkluderas från huvudförslaget på grund av den redan pågående omvandlingsprocessen och hur områdena redan i den tidigare översiktsplanen redovisas som områden som kommer att omvandlas till permanentboende. I denna utredning antas att fritidshus som omvandlas till permanentboende ingår i den totala mängden tillkommande småhus på grund av att de genom ombildningen uppgår i det totala småhusbeståndet i Huddinge kommun. Därmed utgör en omvandling av ytorna inom typområde D en utgångspunkt för huvudförslaget, och föreslås ingå i uträkningar för antal tillkommande småhus. Det finns handlingsutrymme i hur mycket områdena tillåts bebyggas, här har utgångspunkten varit att likna tidigare utvecklade områden i exploateringsgrad.

Ytorna består i hög grad av gles fritidshusbebyggelse med VA utbyggt i varierande grad. I Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram rangordnas omvandlingsområdena på skalan från högst till lägst prioritet för VA-utbyggnad. Bedömningen baserar sig på en sammanvägd behovs- och potentialanalys, och delar i grova drag in de olika delområdena i tre grupper med olika prioritet (Huddinge kommun, 2016). För de omvandlingsområden som inte ingår i VA-utbyggnadsprogrammet; Gladö kvarn och Vidja är informationen tagen ur planprogram samt SCB kartläggning av fritidshus i tätorter från år 2015 (märkta i tabell 2 på följande sida med *). Granby och Ekedals kolonitradgårdar exkluderas på grund av att de saknar VA-utbyggnadsprioritering och anses ha andra förutsättningar för omvandling fram till 2050 än övriga ytor.

Eftersom en del av fastigheterna på omvandlingsområdena är stora anses det finnas viss potential att dela fastigheter i mindre enheter. På grund av detta och möjlighet till ny fastighetsbildning på outnyttjad mark tillkommer 30% fastigheter i samtliga delområden i tabellen nedan, om annat inte anges.

Det totala antalet tillkommande småhus är en sammanräkning av antalet obebyggda fastigheter, fritidsbostäder som omvandlas till permanentboende och nya fastigheter.

		Prioritering VA-utbyggnad	Permanent boende (ca)	Antal fastigheter	varav obebyggda	Fritids- bostäder	Nya fastigheter	Tot. tillk. småhus
Glömsta	D1 - D3	1	58 %	191	15	80	30 %	152
	D4	2	55 %	70	17	31	30 %	69
Gladö kvarn	D5	saknas	61 %	440	-	169*	132	301
Gunhildsvik	D6	1	38 %	50	14	31	30 %	60
	D7	3	73 %	40	1	11	30 %	24
Svartvik	D8	1	61 %	90	3	35	30 %	65
Vidja	D9 - D11	saknas	71 %	540	-	157*	124	281
Lissma	D12	3	76 %	70	2	17	30 %	40
Granby kolonitr.	D13	saknas	-	-	-	-	-	-
Ekedals kolonitr.	D14	saknas	-	-	-	-	-	-
Ådran	D15 - D17	3	62 %	310	9	118	30 %	219
Länna	D18	2	67 %	100	8	33	30 %	71
	D19	2	58 %	40	5	17	30 %	34
								1316

Tabell 2: Uppskattat antal småhus som tillkommer i omvandlingsområden

Medskick 3: Högmora bebyggelsesreserv bebyggs inte fram till 2050

I lämplighetsbedömningen ges Högmora den sammanvägda bedömningen dåliga till medelgoda förutsättningar för småhus. Ytans lägeskvaliteter är goda till medelgoda, men attraktiviteten bedöms som medelgod på grund av dålig tillgänglighet till kollektivtrafik och service samt brist på attraktivitetshöjande stadskvaliteter idag. Den ekonomiska konsekvensbedömningen är tydlig, området är ett nyexploateringsområde som kräver stora investeringar i såväl infrastruktur som service, vilket en hög andel småhus dåligt klarar av att bära.

Eftersom befolkningsunderlaget som krävs för att skapa en attraktiv stadsdel och ge underlag till den kollektivtrafik och det serviceutbud som kommande invånare skulle efterfråga är högt ställer det ytterligare krav på antal tillkommande nya invånare. Detta innebär en kraftig ökning av flera olika sorters bostäder i jämförelse med kommunens tillväxtscenario.

Den totala efterfrågan på småhus i kommunen behöver beakta pågående utveckling inom omvandlingsområden och bemöta målsättning för blandade boendeformer inom utvecklingsområdena. Småhusutveckling i efterfrågad grad i Högmora bebyggelsesreserv anses därmed inte i denna utredning inte anses vara realistisk att genomföra förrän efter 2050, eftersom att det med stor sannolikhet skulle bidra till ett kraftigt överskott av småhus.

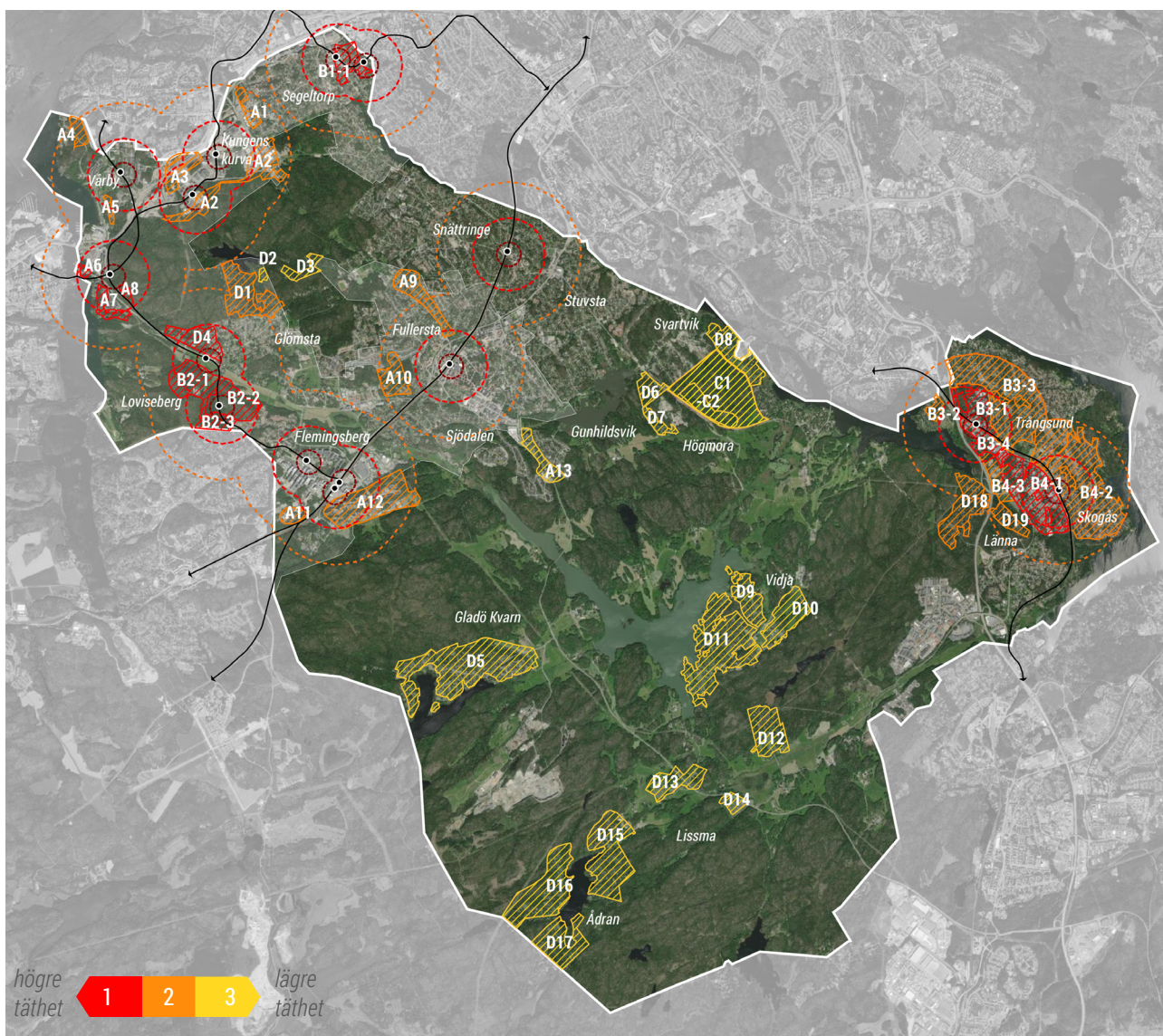
Medskick 4: utveckling enligt stationsnärhetsprincipen

De studerade ytorna har olika förutsättningar för exploatering och varierande tillgänglighet vilket medför att det är inte rimligt att tillämpa samma täthet i alla lägen. För att på ett överblickbart sätt kunna avgöra i vilken kontext de olika ytorna befinner sig föreslås att spårnärhetsprincipen används (Kollektivtrafikplanen för Huddinge kommun, 2017).

Huddinge kommun har antagit flera styrdokument som visar en ambition att utveckla stadsdelar med god tillgänglighet till kollektivtrafik och fokusera byggandet av nya bostäder i dessa lägen. Bland dessa dokument ingår den nya översiktsplanens målbild, som antogs december 2020, kommunens klimatmål och ambitioner i kollektivtrafikplanen. Även RUF5 2050 lyfter vikten av att utveckla ny bebyggelse och tillföra nya bostäder i lägen med god tillgänglighet till kollektivtrafik för att skapa förutsättningar för att vidare etablera kollektivtrafik som ett attraktivt alternativ till bilen samt för att verka mot att viktiga rekreativa miljöer byggs bort.

I likhet med tidigare faser i utredningen föreslås att delar av ytor som befinner sig inom 200 m från stationsläge för spårbunden kollektivtrafik exkluderats i studien. Denna princip tillämpas för att möjliggöra en effektivare markanvändning i lägen med speciellt god kollektivtrafiktillgänglighet, där även offentlig service och kommersiella funktioner i hög grad ska etableras (Kollektivtrafikplanen för Huddinge kommun, 2017).

Beroende på närhet till hållplatsläge delas ytorna in i tre klasser, där den tätaste ges markeringen 1, och den minst täta 3. Avståndet till stationsläget som använts för indelning i olika täthetsklasser sammanfaller med klasserna för medfinansieringsersättning för exploitörer inom influensområdet för Spårväg syd, där den högre ersättningen gäller för ytor inom 600 m från stationsläge, och den lägre 600-1200 m från stationsläge. I huvudförslaget tilldelas därmed områden som till över 50% av ytan befinner sig inom en radie på 600 m från hållplatsläge täthetsmarkering 1, ytor med minst 50% inom 600-1200 m från hållplatsmarkering 2 och ytor med minst 50% utanför radien på 1200 m får markeringen 3.



Figur 7: Täthetsindikering för samtliga studerade ytor.

3. Förslag

Förslag småhus fram till 2050

Utifrån de studerade scenarierna har en sammanvägd rekommendation tagits fram med ett huvudförslag och två variationer. Förslaget redovisat totalt antal tillkommande småhus på ytor som i analysen bedömts ha störst potential för småhus (sammanvägd bedömning medelgod till mycket god) utgående ifrån läget, den ekonomiska konsekvensbedömningen och måluppfyllelse.

Prognos för antal tillkommande nya småhus i Huddinge kommun fram till 2050

En viktig parameter som behöver studeras närmare för att utröna efterfrågan är storleken och därmed priset på själva huset. Om bostadsstorleken ökar till 120 kvm går kostnaden upp och efterfrågan sjunker ner mot 100 hus per år, och på motsvarande vis ökar efterfrågan och köpkraften om bostadens storlek är mindre. Jämförelsevis kan det konstateras att den vanligaste bostadsstorleken för det totala bostadsbeståndet av småhus i Huddinge kommun år 2017 var i klassen 111-120 kvm följt av klassen 121-130 kvm (Riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, 2020). Det är rimligt att anta att bostadsstorleken kommer att variera beroende på olika faktorer såsom småhustyp och läge inom kommunen, vilket i kombination med den genomsnittliga bostadsstorleken i det befintliga småhusbeståndet kan antas indikera att det verkliga behovet av nya småhus är lägre än 4050 st fram till år 2050.

För att i förslaget bemöta denna osäkerhet och det långa tidsperspektivet, vilket kan bidra till ytterligare förändringar i efterfrågan på småhus innehåller förslaget två variationer. Variationerna bemöter olika antal tillkommande småhus genom att föreslå en blandstadsstruktur med olika andelar småhus per yta beroende på ytans förutsättningar.

Utgångspunkter

Det framtagna förslaget grundar sig i att samtliga studerade typområden utom typområde C, Högmora bebyggelsereserv bebyggs. En blandad struktur med flera olika sorters bostäder eftersträvas i samtliga utvecklingsområden, och därmed tillämpas småhustypologier på alla ytor inom typområde A och B som uppnått den sammanvägda bedömningen medelgod till mycket god i analysen. Ett centralt antagande i förslaget är att samtliga ytor inom typområde D (omvandlingsområden) kommer att bebyggas, och därav ingår ca 1300 småhus som utgångsvärde (redovisas mer ingående på sida 35).

Ambitionen att skapa en blandstadsstruktur på samtliga ytor bemöts genom att tilldela varje yta ett ytanspråk för småhus som en procentandel av den totala ytan. Förslaget tar inte ställning till vad den resterande ytan nyttjas till, men har som utgångspunkt att inga ytor enbart ska nyttjas för småhusbostäder. Den i analysarbetet framtagna sammanvägda bedömningen påverkar andelen småhus som föreslås till ytan.

Huvudförslagets förmåga att bemöta den uppskattade efterfrågan på småhus stresstestats två variationer, där den totala efterfrågan på småhus justeras i enlighet med hur bostadens storlek påverkar efterfrågan (större småhusbostäder medför en lägre efterfrågan enligt slutsats i marknadsanalysen).

Osäkerheter som inte beaktats:

- förändrad efterfrågan på grund av ändrad attraktivitet
- förändrade beteendemöster och köpkraft
- attefallshus på stora befintliga småhusfastigheter

Huvudförslag

Totalt bedömt tillkommande antal småhus:

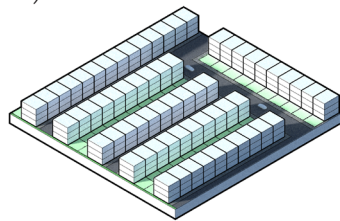
En total efterfrågan på 150 nya småhus per år fram till år 2050 innebär totalt ca 4050 småhus, inklusive 1300 i typområde D (omvandlingsområden). Återstående efterfrågan för övriga typområden ca 2750 småhus.

Tillämpade typologier

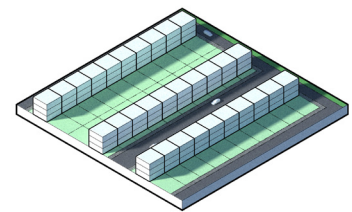
Marknadsanalysen lyfter att efterfrågan på småhus i Huddinge är ca 150 nya småhus per år förutsatt att bostadsstorleken är ca 105 m². Samtliga typologier som studerades i tidigt skede är större än 105 m², vilket innebär att de som de är inte möter det i huvudförslaget studerade behovet.

För att möta bostadsbehovet tillämpas radhus- och stadsradhus-typologierna med mindre bostadsstorlek. Eftersom att de studerade ytorna har olika förutsättningar tillämpas här täthetsgraderingen 1-3 (redovisas på s.36) så, att ytor med högst täthet (markering 1) får typologin stadsradhus med mindre bostad, medan typologin radhus med mindre bostad tillämpas på ytor med täthetsmarkering 2 eller 3.

*täthet 1: stadsradhus med mindre volym
(bostadsstorlek 105 m²)*



*täthet 2: radhus med mindre volym
(bostadsstorlek 105 m²)*



Blandade boendeformer

I förslaget fördelas andelarna av den totala ytan (som i utvärderingen anses lämplig för småhus) som upptas av småhustypologier på följande sätt för att nå totalt antal tillkommande småhus:

- *Främst småhus, 90% ytanspråk småhus*
- *Blandstad, 70% ytanspråk småhus*
- *Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus, 45% ytanspråk småhus*

Resonemang

Fördelningen mellan olika typologier såsom de presenteras här (där vissa ytor får nästan enbart småhus) anses med stor sannolikhet inte vara ett realistiskt eller relevant förhållningssätt i utbyggnaden av småhus i Huddinge kommun. Förslaget illustrerar hur de identifierade ytorna (som nått tillräckligt bra helhetsbedömning i denna studie) med stor sannolikhet inte räcker till för att bemöta behovet på 150 nya småhus årligen och samtidigt ge upphov till en önskad blandstadsstruktur med varierande boendeformer. Därmed är slutsatsen att det om den verkliga efterfrågan ligger på 150 nya småhus per år kan bli relevant att introducera småhus även på ytor som i denna rapport inte anses lika väl lämpade, öka andelen småhus på någon specifik yta eller tillföra småhus även i övriga delar av utvecklingsplaneområdena/ övriga identifierade ytor. Detta kan komma att lokalt påverka möjligheten att nå planerade antal bostäder för specifika ytor.

		Lämplighet		Ekon. konsekvens		Bebyggelsestyp	Ytanspråk småhus	Täthet	Småhus
Kungens kurva	A1	NJA	+	+	▶	Blandstad	70 %	2	39 st
	A2	JA	+		▶	Blandstad	70 %	2	211 st
Vårby	A4	NJA	+	+	▶	Blandstad	70 %	2	8 st
	A5	JA	+		▶	Blandstad	70 %	2	100 st
	A6	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	1	29 st
	A7	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	1	187 st
	A8	NJA	+	+	▶	Blandstad	70 %	1	39 st
Fullersta	A9	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	2	79 st
	A10	JA	+		▶	Blandstad	70 %	2	125 st
Flemingsberg	A12	NJA	+	+	▶	Blandstad	70 %	2	152 st
Sjödalen	A13	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	2	53 st
Segeltorp	B1-1	NJA	+		▶	Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus	45 %	1	177 st
Loviseberg	B2-2	JA	+	-	▶	Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus	45 %	1	524 st
	B2-3	JA	+		▶	Blandstad	70 %	1	383 st
Trångsund	B3-1	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	1	122 st
	B3-2	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	2	17 st
	B3-3	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	2	216 st
Skogås	B4-2	JA	+	+	▶	Främst småhus	90 %	1	323 st




									2784 st

Tabell 3: Huvudförslag; fördelning småhus

Variation 1: 125 något större småhus per år fram till 2050

I variation 1 testas något större småhus (112 m² boyta), vilket förväntas sänka efterfrågan till ca 125 nya småhus per år. Fram till år 2050 resulterar detta i ca nya 3375 småhus (inklusive 1300 i typområde D). Återstående efterfrågan för övriga typområden är ca 2075 nya småhus.

Genom att justera andelen nya småhus på de studerade ytorna på följande sätt för att nå det för variationen uppskattade behovet av antal tillkommande småhus:

-  *Blandstad tyngdpunkt småhus, 75 % ytanspråk småhus*
-  *Blandstad, 50% ytanspråk småhus*
-  *Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus, 30% ytanspråk småhus*

Variationen redovisas i tabellformat (tabell 4) på följande sida.

		Lämplighet	+	Ekon. konsekvens	▶	Bebyggelsestyp	Ytanspråk småhus	Täthet	Småhus
Kungens kurva	A1	NJA	+	+	▶	Blandstad	50 %	2	28 st
	A2	JA	+		▶	Blandstad	50 %	2	151 st
Vårby	A4	NJA	+	+	▶	Blandstad	50 %	2	6 st
	A5	JA	+		▶	Blandstad	50 %	2	72 st
	A6	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	1	24 st
	A7	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	1	156 st
	A8	NJA	+	+	▶	Blandstad	50 %	1	28 st
Fullersta	A9	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	2	66 st
	A10	JA	+		▶	Blandstad	50 %	2	90 st
Flemingsberg	A12	NJA	+	+	▶	Blandstad	50 %	2	108 st
Sjödalen	A13	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	2	44 st
Segeltorp	B1-1	NJA	+		▶	Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus	30 %	1	118 st
Loviseberg	B2-2	JA	+	-	▶	Blandstad tyngdpunkt flerbostadshus	30 %	1	349 st
	B2-3	JA	+		▶	Blandstad	50 %	1	274 st
Trångsund	B3-1	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	1	101 st
	B3-2	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	2	14 st
	B3-3	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	2	180 st
Skogås	B4-2	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	75 %	1	269 st




									2077 st

Tabell 4: Huvudförslag variation 1: 125 nya småhus/ år; fördelning småhus

Variation 2: 100 stora småhus per år fram till 2050

I variation 2 testas stora småhus (120 m² boyta), vilket förväntas sänka efterfrågan till ca 100 nya småhus per år. Fram till år 2050 resulterar detta i ca 2700 nya småhus (inklusive 1300 i typområde D). Återstående efterfrågan för övriga typområden är ca 1400 nya småhus.

Genom att justera andelen nya småhus på de studerade ytorna på följande sätt för att nå det för variationen uppskattade behovet av antal tillkommande småhus:

-  *Blandstad tyngdpunkt småhus, 60 % ytanspråk småhus*
-  *Blandstad, 30% ytanspråk småhus*
-  *Få småhus, 15% ytanspråk småhus*

Variationen redovisas i tabellformat (tabell 5) på följande sida.

		Lämplighet	+	Ekon. konsekvens	▶	Bebyggelse typ	Ytanspråk småhus	Täthet	Småhus
Kungens kurva	A1	NJA	+	+	▶	Blandstad	30 %	2	17 st
	A2	JA	+		▶	Blandstad	30 %	2	90 st
Vårby	A4	NJA	+	+	▶	Blandstad	30 %	2	3 st
	A5	JA	+		▶	Blandstad	30 %	2	43 st
	A6	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	1	19 st
	A7	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	1	125 st
	A8	NJA	+	+	▶	Blandstad	30 %	1	17 st
Fullersta	A9	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	2	52 st
	A10	JA	+		▶	Blandstad	30 %	2	54 st
Flemingsberg	A12	NJA	+	+	▶	Blandstad	30 %	2	65 st
Sjödalen	A13	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	2	35 st
Segeltorp	B1-1	NJA	+		▶	Få småhus	15 %	1	59 st
Loviseberg	B2-2	JA	+	-	▶	Få småhus	15 %	1	175 st
	B2-3	JA	+		▶	Blandstad	30 %	1	164 st
Trångsund	B3-1	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	1	81 st
	B3-2	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	2	11 st
	B3-3	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	2	144 st
Skogås	B4-2	JA	+	+	▶	Blandstad tyngdpunkt småhus	60 %	1	215 st

									1370 st

Tabell 5: Huvudförslag variation 2: 100 nya småhus/ år; fördelning småhus

Diskussion kring huvudförslaget och variationer

Huvudförslaget och de variationerna redovisar hur förslaget klarar av att bemöta olika behov av nya småhus. I tabellen nedan görs en jämförelse av hur huvudförslagets och variationernas totala antal småhus förhåller sig till antal planerade bostäder per stadsdel.

Vidare konstateras, att om antagandet är att målsättningen utöver att nå kommunens och Spårväg syds bostadsmål är att nå målet om blandade boendeformer och tillförsel av andra boendeformer i områden med en homogen bostadsstruktur, behöver andelen småhus av totalt tillkommande nya bostäder anpassas till platsens kontext. I tabellen redovisas andelen småhus av det totala befintliga bostadsbeståndet per stadsdel, där stadsdelar som hade högre andel småhus än kommunen i snitt år 2017 (44 %) ges beteckningen hög, och de som har lägre än länet i snitt (27 %) betecknas låg, övriga medelhög (Boendestrukturen i Stockholms län och delområden 2017, SLL 2018). T.ex. stadsdelen Kungens kurva innehåller idag inga bostäder och inga småhus, vilket kan vara ett argument för att höja antalet småhus som tillförs området från vad som redovisas i förslaget. Ser man däremot på det större området som inkluderar Kungens kurva, nordvästra Huddinge finns det rikligt med befintliga småhus i intilliggande Segeltorp.

	Huvudförslag: 150/ år	<i>Var. 1</i> <i>125/ år</i>	<i>Var. 2</i> <i>100/ år</i>	<i>Planerade nya</i> <i>bostäder/ stadsdel</i>	<i>Andel småhus</i> <i>av nya bostäder</i>	<i>Andel småhus av</i> <i>bef. bostäder</i>
Kungens kurva	250	179	107	10.000	2,5 - 1,1 %	inga bef.bostäder
Vårby	363	285	207	6.500	5,6 - 4,4 %	låg
Huddinge C Fullersta Sjödalen	257	200	141	10.500	2,4 - 1,4 %	hög
Flemingsberg	152	108	65	15.000	1,0 - 0,4 %	låg
Segeltorp	177	118	59	2.591	6,8 - 2,3 %	hög
Loviseberg	907	623	339	6.500	13,9 - 5,2 %	inga bef.bostäder
Trångsund	354	295	236	2.685	13,2 - 8,8 %	hög
Skogås	323	269	215	1.926	16,8 - 11,1 %	medelhög

Tabell 6: Jämförelse huvudförslag och varianter per stadsdel

Att notera

På grund av stora olikheter i detaljeringsgrad avseende avgränsning av studerade ytor kan antalet småhus bli missvisande. De föreslagna andelarna småhus är betydligt högre för typområde B, vilket anses bero på att de studerade ytorna inte varit lika exakta som de i typområde A, vilket har lett till att större delar av eller hela stadsdelen studerats. Detta har resulterat i att ett högre antal småhus uppnåtts som en direkt följd av den större ytan. Vidare blir andelen småhus i typområde B större än i A eftersom att ytorna jämförs med en total tillkommande mängd bostäder ur tillväxtscenarier, vilket i varierande grad beaktar stadsdelens utveckling i stort.

Måluppfyllelse och konsekvenser

Utbyggnad över tid

Det bostadsmål som Huddinge kommun har bundit sig till att möta är Sverigeförhandlingarnas 18.500 nya bostäder inom influensområdet för Spårväg syd fram till år 2035. Av den totala bedömda efterfrågan på 150 nya småhus/ år (om bostadsstorleken är 105 kvm) uppskattas det tillkommande behovet vara ca 1050 nya småhus fram till år 2030 och ca 1800 st fram till år 2035, för att slutligen landa i 4050 nya småhus år 2050. Av det totala målet på 20.000 bostäder till år 2030 utgör småhus då med den i denna rapport tillämpade utbyggnadstakt ca 5 %.

Kommunens mark- och exploateringsavdelning har gjort bedömningen att det är rimligt att 2-3 av omvandlingsområdena (typområde D) utvecklas inom de kommande 10-15 åren, utöver de två som redan är pågående (Gladö och Vidja). Detta innebär att det år 2035, när Spårväg syds bostadsmål (18.500 bostäder) ska vara uppfyllt antas rimligt att det har tillkommit ca 859 bostäder i typområde D (utbyggnad antas ske i enlighet med prioriteringslistan i VA-utbyggnadsprogrammet, där Glömsta, Gunhildsvik och Svartvik prioriteras). Eftersom samtliga ytor utöver Glömsta (152 nya småhus) befinner sig utanför Spårväg syds influensområde, ingår dessa 707 småhus (exkl. Glömsta) inte i målet.

Om ca 850 småhus antas tillkomma i omvandlingsområdena fram till år 2035 finns det ytterligare efterfrågan för ca 1000 småhus inom övriga delar av kommunen. Dessa kan med fördel tillkomma i utvecklingsområdena (typområde A och B) i kollektivtrafiknära lägen (inom 1200 m från planerat hållplatsläge), där de bör ingå i en blandstadsstruktur.

Vidare kan antas, att större och därmed dyrare småhusbostäder skulle kunna tillkomma i utvecklingsområdena på grund av att kollektivtrafiknära lägen rimligen innebär högre tryck att bygga och priser, medan mindre bostäder skulle kunna tillkomma i framför allt i stadsdelar där det inte anses lika attraktivt att bo.

I RUFSS 2050 förutspås att befolkningsantalet i Huddinge kommun skulle växa med ca 33.000 nya invånare till år 2050. Jämför man det olika antalet tillkommande småhus i huvudförslaget respektive variation 1 och 2 ch räknar man i snitt 2,2 invånare per bostad landar man i följande siffror (antal småhus per år/ variation antas här vara konstant):

	<i>Antal småhus 2050</i>	<i>Antal småhus 2030</i>	<i>Andel av bostadsmål 2030 (20.000)</i>	<i>Antal nya invånare i småhus 2050</i>	<i>Andel av nya invånare prognos RUFSS</i>
Huvudförslag	4050	1050	5,3 %	8910	27 %
Var. 1	3375	875	4,4 %	7425	22,5 %
Var 2.	2700	700	3,5 %	5940	18 %

Tabell 7: Jämförelse huvudförslag och varianter; andel småhus bostadsmål och befolkningsprognos

Andelen hushåll som år 2017 bodde i småhus i Huddinge kommun var ca 44 %, vilket är högre än snittet för Stockholms län som låg på 27 % (Boendestrukturen i Stockholms län och delområden 2017, SLL 2018). I samtliga variationer av förslaget sjunker andelen fram till år 2050.

Påverkan bostadsmål

Eftersom planerna och kommunens tillväxtscenario, som använts som underlag för denna rapport, i flera fall inte är samstämmig med den ytindelning som studerats i denna rapport (t.ex. saknas siffror för Högmora bebyggelseserv) är det svårt att säga med säkerhet hur huvudförslaget och de två variationerna påverkar förutsättningarna för att nå bostadsmålen. Utan mer ingående planer kan man anta att bortfall av lägenheter i ett läge i viss mån kan kompenseras med en högre bostadstäthet i annat läge. En slutsats är dock att småhusens andel av tillkommande bostäder som behövs för att nå bostadsmålen för 2030 och 2035 inte är speciellt hög om antagandet är att omvandlingsområdenas utveckling påbörjas direkt och efterfrågan på max 150 bostäder per år består.

Resonemang per stadsdel

Kungens Kurva

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Kungens kurva bedöms ha mestadels goda lägeskvaliteter och ekonomisk genomförbarhet. Då Spårväg syd börjar trafikeras och om planer på områdets utveckling realiseras är det förväntat att attraktiviteten ökar även för småhus. Kvaliteter behöver dock tillföras för att områdets attraktivitet ska upplevas tillräckligt hög för att småhus ska vara eftertraktade.

Det anses vara speciellt väl lämpat att tillföra småhusbebyggelse i gränsen mot naturreservatet i söder samt i platser där den nya stadsdelen möter mindre tät befintlig bebyggelse.

Totalt antal tillkommande småhus

I Kungens kurva saknas småhusbebyggelse i dagsläget, vilket kan anses vara ett argument för att i linje med kommunens bostadsmål införa småhusbebyggelse och därmed skapa en struktur med blandade boendeformer för olika behov.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Kungens kurva är förhållandevis låg. Genom att jämföra med det möjliga tillkommande antal småhus som redovisas i scenarioarbetet kan det dock konstateras att det genom att tillämpa ett högre ytanspråk för småhus eller en tätare typologi är möjligt att fördubbla antalet tillkommande småhus. Detta anses vara en potential som kan utnyttjas om andelen småhus av totala mängden tillkommande bostäder önskas höjas eller om efterfrågan på småhus i framtiden ökar.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 250 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 2,5 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärlighetsprincipen): 560 småhus (5,6 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation:

Småhus i Kungens kurva rekommenderas, och det finns potential att tillföra fler småhus i Kungens kurva på ytor som anses ha god lämplighet för småhus. Det kan anses finnas ett behov att öka antalet småhus i Kungens kurva på grund av att de föreslagna småhusen utgör en låg andelen av det totala planerade tillkommande antalet bostäder. Eftersom att området saknar ett bostadsbestånd i nuläget kan det anses vara speciellt önskvärt att i den framtida strukturen säkra tillräcklig variation av bostadsformer för att möjliggöra uppkomsten av ett demografiskt och socialt blandat område. Slutsatsen för Kungens kurva är därmed att det i rapporten anses viktigt att vidare studera hur kommande bebyggelsestruktur kan anpassas till en högre andel småhus utan att påverka projektets genomförbarhet.

Notera: Ytan A3 i Kungens kurva rekommenderas inte få småhusbebyggelse på grund av dess utmanande lägeskvaliteter och på grund av hur ytan definieras i samrådsversionen av utvecklingsplanen, där dess planerade funktioner beskrivs som främst "ytkrävande verksamheter", dock även till en mindre andel "blandstad med fokus bostäder".

Vårby

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Vårby bedöms ha goda förutsättningar för nya småhus tack vare goda lägeskvaliteter och förhållandevis små utmaningar avseende ekonomisk konsekvens på grund av den i hög grad redan utbyggda infrastrukturen (undantag Masmö/Vårby Haga som behöver byggas ut). Delar av områdets attraktivitet medför däremot utmaningar, inslag av otrygghetsproblematik och socioekonomiska faktorer sänker attraktiviteten för småhus i området trots goda lägeskvaliteter. Om planer enligt utvecklingsplanen realiserats kan småhus dock komma att fungera som ett attraktivt tillskott.

De bäst lämpade ytorna för småhus är enligt denna utredning i Masmö samt i stadsdelens nordligaste delar invid befintlig småhusbebyggelse längs Vårbackavägen.

Totalt antal tillkommande småhus

I Vårby är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen låg, dvs under snittet för andelen småhus i Stockholms län.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Vårby är förhållandevis nära det antal som togs fram i scenarioarbetet. Detta innebär att det finns begränsad potential att höja antalet nya småhus i Vårby utan att ta övriga ytor i anspråk.

Huvudförslag (150 småhus/år) antal nya småhus på studerade ytor: 363 småhus

Huvudförslag (150 småhus/år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 5,6 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen) 459 småhus (7,0 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation:

Småhus rekommenderas i Vårby, det anses finnas ett stort behov av att tillföra blandade boendeformer till det till sin bebyggelsestruktur förhållandevis ensidiga området. Småhusens möjliga attraktivitetshöjande egenskaper ses som positiva för områdets framtida utveckling.

Huddinge C (Fullersta och Sjödalen)

Lägeskvaliteter och attraktivitet

De studerade ytorna i Fullersta och Sjödalen har goda lägeskvaliteter och lämplighetsbedömningen gynnas av en hög attraktivitet i dagsläget. Tack vare delvis utbyggda bostadsområden förblir även de ekonomiska konsekvenserna av att bygga småhus istället för flerbostadshus på utpekade ytor förhållandevis små (färre investeringar krävs i service och infrastruktur).

Totalt antal tillkommande småhus

I centrala Huddinge (Fullersta och Sjödalen) är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen hög, dvs högre än andelen för hela Huddinge kommun.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Fullersta och Sjödalen är betydligt lägre än det antal som togs fram i scenarioarbetet. Detta innebär att det finns potential att höja antalet nya småhus i centrala Huddinge utan att ta övriga ytor i anspråk om andelen småhus av den totala mängden tillkommande bostäder önskas höjas eller om efterfrågan på småhus i framtiden ökar.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 257 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 2,4 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen): 511 småhus (4,9 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation:

Behovet av nya småhus i Fullersta och Sjödalen anses vara lågt trots goda lägeskvaliteter och en långt utbyggd infra- och servicestruktur. På grund av att områdena har en hög andel småhus i dagsläget kan det anses lämpligt att andelen småhus av totala planerade tillkommande mängd bostäder är låg.

Flemingsberg

Lägeskvaliteter och attraktivitet

De studerade ytorna i Flemingsberg bedöms ha medelgoda till goda lägeskvaliteter, men områdets attraktivitet bedöms som förhållandevis låg på grund av inslag av upplevd otrygghet och dåligt rykte i dagsläget. Om utbudet av bostäder, service och arbetsplatser i linje med utvecklingsplanen realiserar kan småhus dock komma att fungera som ett attraktivt tillskott.

Tack vare delvis utbyggda bostadsområden förblir även de ekonomiska konsekvenserna av att bygga småhus istället för flerbostadshus på utpekade ytor förhållandevis små (färre investeringar krävs i service och infrastruktur).

Totalt antal tillkommande småhus

I Flemingsberg är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen låg, dvs under snittet för andelen småhus i Stockholms län.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Flemingsberg är lågt i jämförelse med totala antalet planerade nya bostäder (15.000 st). Genom att jämföra med det möjliga tillkommande antal småhus som redovisas i scenarioarbetet kan det dock konstateras att det genom att tillämpa ett högre ytanspråk för småhus eller en tätare typologi är möjligt att fördubbla antalet tillkommande småhus. Detta anses vara en potential som kan utnyttjas om andelen småhus av totala mängden tillkommande bostäder önskas höjas eller om efterfrågan på småhus i framtiden ökar.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 152 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 1,0 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen): 339 småhus (2,2 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation:

Småhus rekommenderas i Flemingsberg, det anses finnas ett behov av att tillföra blandade boendeformer till det till sin bebyggelsestruktur förhållandevis ensidiga området. Det kan anses rimligt att tillföra fler småhus än det antal som föreslås i huvudförslaget på grund av att området har få småhus idag och att det föreslagna antalet utgör en mycket liten del av det totala planerade tillkommande antalet bostäder. Småhusens möjliga attraktivitetshöjande egenskaper ses som positiva för områdets framtida utveckling.

Notera: Ytan A11 i Flemingsberg utgörs till stor del av befintlig rättspsykiatrisk anstalt och därmed rekommenderas inte småhus på denna yta.

Segeltorp

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Den studerade ytan i Segeltorp har medelgoda förutsättningar för småhus på grund av sitt läge direkt invid tillkommande spårvägshållplats och höga antal planerade bostäder enligt kommunens tillväxtscenario, vilket medför att konsekvenserna av varje tillkommande småhus är att tätheten på övriga delar av ytan behöver höjas ytterligare. Nästan hälften av ytan bedöms lämplig för småhus på grund av närhet till planerat stationsläge för Spårväg syd, men är däremot mycket väl lämpat för en tätare struktur med flerbostadshus.

Villapriserna i Segeltorp är idag högst i hela kommunen, vilket tyder på att området har en hög attraktivitet.

Totalt antal tillkommande småhus

I Segeltorp är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen hög, dvs högre än andelen för hela Huddinge kommun.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Segeltorp är något högre än det antal som togs fram i scenarioarbetet. Detta är på grund av att scenarioarbetet tillämpar en jämn fördelning av radhus och stadsradhus, medan förslaget enbart tillämpar den tätare typologin stadsradhus, samt på grund av att förslaget antar en blandstadsstruktur med delvis även andra funktioner eller boendeformer.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 158 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 6,0 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen): 145 småhus (5,6 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation

Småhus rekommenderas delvis i Segeltorp, behovet av nya småhus anses vara lågt på grund av den höga andelen småhus i den omgivande strukturen trots ytans medelgoda förutsättningar för småhus. Det anses att det kan finnas orsak att se över om Segeltorps industriområde behöver nya småhus och i vilken grad nya bostäder i området i så fall ska utgöras av småhus.

Loviseberg

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Loviseberg har varierande förutsättningar för småhus, och kvaliteter behöver tillföras för att områdets attraktivitet ska upplevas tillräckligt hög för att småhus ska vara eftertraktade här. Loviseberg är ett nyexploateringsområde, vilket innebär att gator, gång- och cykelvägar, grönområden, teknisk infrastruktur m.m. måste byggas ut. Stora investeringar bedöms även komma att krävas i offentlig service. Störst ekonomisk inverkan har småhus i stationsnära lägen, där ytorna är ersättningsskyldiga för medfinansieringen för Spårväg syd.

Totalt antal tillkommande småhus

I Loviseberg saknas ett permanent bostadsbestånd och därmed har området i dagsläget inga småhus.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Loviseberg är något lägre än det antal som togs fram i scenarioarbetet, men fortsatt högre än det planerade antalet nya småhus, som enligt tillväxtscenariet ligger på 500 bostäder. De ytor som studerats i utredningen är stora, och det totala planerade antalet nya bostäder är förhållandevis lågt, men ökar antalet småhus kraftigt kan det hota möjligheterna att skapa en balanserad struktur då ytanspråket per småhusbostad är betydligt större än för en lägenhet.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 907 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 13,9 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen): 1036 småhus (15,9 % av planerade nya bostäder) (Inkluderar i förslaget avfärdad yta B1-1)

Rekommendation

Småhus rekommenderas i Loviseberg. På grund av goda lägeskvaliteter när spårvägen byggs ut kunde det vara lämpat med fler än de 500 småhus som planerats för i tillväxtscenariet i Loviseberg, men på grund av de mer utmanande ekonomiska förutsättningarna nyexploateringsområdets utbyggnad medför är det inte troligt att andelen småhus av det totala bostadsbeståndet kan höjas kraftigt.

Loviseberg skiljer sig från övriga studerade stadsdelar i att den saknar bebyggelse idag och att de finns begränsat planeringsunderlag att ta fasta vid. Därmed är det troligt att den möjliga småhusbebyggelse som kan tillkomma i Loviseberg byggs längre framåt i tiden i jämförelse med övriga områden (med undantag av Högmora).

Notera: Yta B2-1 i Loviseberg får bedömning dåliga förutsättningar för småhus på grund av att det har såväl sämre lägeskvaliteter än övriga ytor i stadsdelen samt uppskattas ha stora ekonomiska konsekvenser om området bebyggs med småhus istället för flerbostadshus. I underlagsmaterialet "Flemingsberg - Masmö: Tre scenarier för fortsatt utveckling" framgår det i utvalt scenario "Tät stadsbygd" att stora delar av ytan föreslås för verksamheter som ska fungera som bullerskydd mot trafikleden i norr.

Trångsund

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Trångsund har i regel mycket goda förutsättningar för nya småhus med undantag av ytan strax söder om pendeltågsstationen. Villapriserna i Trångsund är bland de högsta i Huddinge, men det finns stora skillnader mellan villaområde och centrumområdet som domineras av flerbostadshus.

Totalt antal tillkommande småhus

I Trångsund är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen hög, dvs högre än andelen för hela Huddinge kommun.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Trångsund är lägre än det antal som togs fram i scenarioarbetet. Detta innebär att det finns potential att höja antalet nya småhus i Trångsund utan att ta övriga ytor i anspråk eller tillämpa en annan typ av exploatering (nu varsam komplettering).

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 354 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 13,2 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, jämn fördelning typologier): 504 småhus (18,8 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation

Småhus rekommenderas delvis i Trångsund. På grund av att området har en hög andel småhus i dagsläget kan det anses lämpligt att andelen småhus av totala planerade tillkommande mängd bostäder är låg, och möjligtvis lägre än i redovisat förslag. Tillkommande småhus kan tillföra mindre småhusbostäder och en tätare småhusstruktur, vilket kan nyttjas för att överbygga övergången mellan centrumområdet och omgivande villabetonad struktur.

Notera: Yta B3-4 får bedömningen dåliga lägeskvaliteter på grund av sitt läge intill Nynäsvägen och Trångsund centrum, vilket medför att området bättre är lämpat för tätare bebyggelse och centrumfunktioner. Därmed föreslås inga småhus på denna yta.

Skogås

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Skogås bedöms ha varierande förutsättningar för småhus på grund av delvis dåliga lägeskvaliteter. Av de studerade ytorna bedöms att ytan öster om pendeltågsspåret har bäst förutsättningar för småhus. Ytorna väster om pendeltågsspåren fick i analysen dåliga resultat i den sammanvägda bedömningen av lägeskvaliteter och attraktivitet vilket medförde att de inte togs med i scenarioarbetet eller förslaget. Skogås har de lägsta priserna för radhus i dagsläget vilket i analysen bedöms medföra en potential att tillskapa fler prisvärda radhus och stadsradhus i området.

Totalt antal tillkommande småhus

I Skogås är andelen småhusbebyggelse av den befintliga bebyggelsen medelhög, dvs lägre än andelen för hela Huddinge kommun men högre än i Stockholms län i snitt.

Det i huvudförslaget redovisade antalet nya småhus i Skogås är högre än det antal som togs fram i scenarioarbetet. Detta är på grund av att scenarioarbetet tillämpar en jämn fördelning av radhus och stadsradhus, medan förslaget enbart tillämpar den tätare typologin stadsradhus.

Huvudförslag (150 småhus/ år) antal nya småhus på studerade ytor: 323 småhus

Huvudförslag (150 småhus/ år) andel nya småhus av totala mängd planerade bostäder: 16,8 %

Scenarioarbete möjligt antal nya småhus på studerade ytor (ingen blandstadsstruktur, ingen hänsyn till stationsnärhetsprincipen): 264 småhus (13,7 % av planerade nya bostäder)

Rekommendation

Tillkommande småhusbebyggelse rekommenderas för Skogås västra delar (där flerbostadshus är dominerande) trots utmanande lägeskvaliteter och en hög andel befintliga småhus i stadsdelen i stort. Småhusens möjliga attraktivitetshöjande egenskaper ses som positiva för områdets framtida utveckling. Tillkommande småhus kan även tillföra prisvärda till ytan mindre småhusbostäder och en tätare småhusstruktur.

Notera: Ytorna B4-1 och B4-3 får bedömningen dåliga lägeskvaliteter och attraktivitet på grund av sitt läge i centrala Skogås, som är bättre lämpat för tätare bebyggelse och centrumfunktioner samt invid Nynäsvägen.

Högmora bebyggelseserv

Lägeskvaliteter och attraktivitet

Högmora bebyggelseserv har dåliga till medelgoda lägeskvaliteter på grund av att området inte är utbyggt i dagens läge och saknar kollektivtrafik och service. Utvecklas delar av ytan som verksamhetsområde bedöms det att lägeskvaliteterna är lägre än om området inte får verksamheter, vilket beror på att det i utredningen har tillämpats en 100 meters buffertzonen runt verksamhetsområdet för att bemöta möjligt buller. De ekonomiska konsekvenserna av att bygga småhus i Högmora istället för flerbostadshus är betydande på grund av att de stora investeringar som kommer att behöva genomföras för att skapa ett attraktivt område med kollektivtrafik och service i hög grad behöver bäras av nyexploatering.

Totalt antal tillkommande småhus

I Högmora bebyggelseserv föreslås ingen småhusbebyggelse fram till år 2050.

Reommendation

Utvecklingen av Högmora bebyggelseserv kan bli aktuell efter år 2050 och ytan har möjlighet att knytas samman bättre med den omgivande staden och närliggande centrumområden.

Källor

Huddinge kommun. (2017). *Kollektivtrafikplanen*

Huddinge kommun. (2016). *VA-utbyggnadsprogram*

Huddinge kommun. (2013). *Trafikstrategi för Huddinge kommun*

Kantar SIFO på uppdrag av PE. (2011). *Samhällsbarometern*

Region Stockholm. (2020). *Stockholmsregionens utveckling i spåren av Covid 19*

Stockholms Läns Landsting. (2018). *Boendestrukturen i Stockholms län och delområden 2017*

Stockholms Läns Landsting. (2018). *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUF5 2050*

TRF och Region Stockholm. (2020). *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen*