



Datum  
2026-01-26  
Diarienummer  
KS-2025/2260

Handläggare  
Elin Monie Landerö  
Elin.Monie-Landero@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Ändring av detaljplan för Mellanområdet i Stuvsta, inom fastigheten Tjädern 8, inom kommundel Stuvsta – beslut om planuppdrag**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsens förvaltning ges i uppdrag att pröva ändring av detaljplan för Mellanområdet i Stuvsta inom fastigheten Tjädern 8, inom kommundelen Stuvsta i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 26 januari 2026.

### **Sammanfattning**

Området för planändringen som omfattar fastigheten Tjädern 8 ligger i ett av Stuvstas villaområden mittemot Stuvsta IP. Bostadshuset på fastigheten totalförstördes vid en brand år 2024. När fastighetsägaren ansökte om bygglov för att uppföra en ny villa på samma plats kunde ansökan inte beviljas, eftersom gällande detaljplan är juridiskt bindande och inte medger nybyggnation på prickad mark.

Den tidigare byggnaden uppfördes med dispens från äldre bestämmelser, men dagens lagstiftning kräver att bygglov prövas mot gällande detaljplan. Eftersom planens genomförandetid har löpt ut och inga undantagsmöjligheter finns inom nuvarande reglering, är en planändring nödvändig för att möjliggöra att uppföra ett nytt bostadshus.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med begränsat förfarande.

Planändringen är förenlig med Huddinge kommuns översiktsplan 2050 där fastigheten är utpekad som område där komplettering kan prövas. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

En preliminär tidplan är att detaljplaneändringen kan antas under kvartal 2 år 2026.



Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260

## Beskrivning av ärendet

Fastigheten Tjädern 8 i Stuvsta omfattas av detaljplan som omfattar en stor andel prickmark, vilket innebär byggnadsförbud på delar av tomten. Området där Tjädern 8 ligger planlades år 1948. År 1978 gjordes en fastighetsreglering där Tjädern 8 styckades av från en större fastighet, med resultatet att Tjädern 8 till största delen bestod av prickad mark. Samma år gavs bygglov för nybyggnad av enbostadshus med dispens från stadsplanens bestämmelser.



Figur 1. Urklipp ur stadsplan för Mellanområdet inom Stuvsta från 1948. Vit markering visar den del av planområdet där Tjädern 8 ligger i dag.

Bostadshuset på fastigheten totalförstördes vid en brand år 2024. När fastighetsägaren ansökte om bygglov för att uppföra en ny villa på samma plats kunde ansökan inte beviljas, eftersom gällande detaljplan är juridiskt bindande och inte medger nybyggnation på prickad mark. Bygglovsavdelningens bedömning var att föreslagen planstridig placering inte är en liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § i plan- och bygglagen.

Den tidigare byggnaden uppfördes med dispens från äldre bestämmelser, men dagens lagstiftning kräver att bygglov prövas mot gällande detaljplan. Eftersom planens genomförandetid har löpt ut och inga undantagsmöjligheter finns inom nuvarande reglering, är en planändring nödvändig för att möjliggöra att uppföra ett nytt bostadshus.



Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260

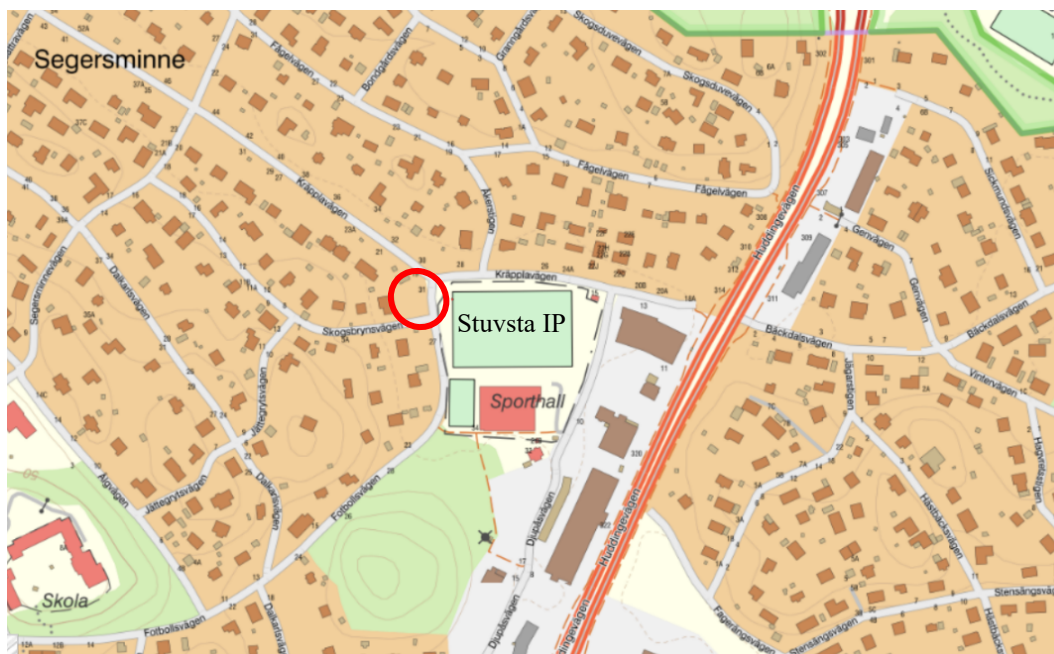
Syftet med planändringen är att skapa förutsättningar för att fastigheten åter ska kunna användas för bostadsändamål genom att:

- Säkerställa att byggrätten harmoniserar med områdets karaktär och befintlig struktur.
- Möjliggöra bygglovsprövning för en ny villa som ersätter den som förstördes i branden.

Målet är att ge fastighetsägaren möjlighet att uppföra ett bostadshus på tomten, samtidigt som planändringen beaktar krav på god gestaltning, tillgänglighet och miljöhänsyn.

### **Ändring av detaljplan**

Förutsättningarna för en ändring av detaljplanen är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen ryms inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Lämplighetsprövningen i detaljplanen omfattar endast den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.



Figur 2. Fastigheten Tjädern 8 som ligger mittemot Stuvsta IP är markerat med röd ring.

### **Planeringsförutsättningar**

#### **Tidigare ställningstaganden**

I kommunens översiktsplan 2050 ingår fastigheten i ett område där komplettering kan prövas. För fastigheten gäller detaljplanerna med aktbeteckning 0126K-42



Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260

samt 0126k- 4712. Vid fastighetens gräns mot syd gäller även detaljplan med aktbeteckning 0126K-9129. Detaljplanernas genomförandetider har gått ut.

### **Planområdet**

Planändringen omfattar fastigheten Tjädern 8 som ligger mittemot Stuvsta IP. Fastigheten avgränsas av Kräpplavägen, Fotbollsvägen och Skogsbrynsvägen.

Planområdet ingår i det utpekade kulturmiljöområdet Segersminne, vilket innebär att ändringen måste ta hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens karaktär. Detta kan ställa krav på utformning, skala och materialval för att säkerställa att nybyggnationen harmonierar med omgivningen.

Planändringen bedöms ha begränsad påverkan eftersom den gäller nybyggnad på en tomt där det tidigare funnits ett bostadshus.

Ingen ökad belastning på lokalgator förväntas, då ändringen inte innebär fler bostäder än tidigare. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå. Eventuella krav på dagvattenhantering och energiprestanda hanteras i bygglovsskedet.

### **Planförslag**

Planarbetet prövar förutsättningarna för en planenlig placering på fastigheten för ett bostadshus med liknande utformning som det hus som brann ner. Befintliga detaljplaner reglerar användningen bostadsändamål med en minsta fastighetsstorlek om 600 kvm. Högst en femtedel av fastighetens area får bebyggas och största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvadratmeter. Hus får uppföras fristående eller två med varandra sammanbyggda i tomtgräns. Högsta antal tillåtna våningar är två och högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,5 meter. Prickad mark får ej bebyggas.



Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260



Figur 3. Villan som den såg ut innan den brann ner, uppförd 1978. Foto: privat



Figur 4. Förslag på möjlig utformning av det nya bostadshuset. Bild: Myresjöhus





Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260

## Planprocessen

Planarbetet bedöms kunna genomföras med begränsat förfarande enligt PBL. Detta kan tillämpas när åtgärden är av mindre betydelse och samrådskretsen är liten. Då kan detaljplanen antas direkt efter samrådet utan granskning, förutsatt att samtliga i samrådskretsen godkänner förslaget.

Det innebär att även länsstyrelsen måste godkänna förslaget med hänsyn till ingripandegrunderna och överprövningsreglerna i PBL. Lantmäterimyndighetens godkännande krävs också för att begränsat förfarande ska kunna användas.

Plankostnadsavtal ska upprättas och undertecknas av fastighetsägare och kommunen.

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 2 år 2026.

## Förvaltningens synpunkter

Projektet bedöms vara i enlighet med övergripande målsättningar från översiktsplan 2050.

Planarbetet innebär ett avsteg från kommunens ställningstagande att inte ta fram så kallade frimärksplaner och planändringar för mycket små områden. Motivet till avsteget är att kommunen, vid den tidpunkt då bygglov för enbostadshus gavs med dispens från gällande planbestämmelser, hade för avsikt att ändra detaljplanen.

## Bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen kommer att göra en undersökning enligt miljöbalken för att bedöma om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan. Beslut fattas i samband med samrådet. Bedömningen är att planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan. Om detta står fast krävs ingen strategisk miljöbedömning och ingen miljökonsekvensbeskrivning.

## Avväganden avseende hållbarhet

Planändringen bedöms ha begränsad påverkan på hållbarhet eftersom den avser nybyggnad på en tomt där det tidigare funnits ett bostadshus.

## Avvägande utifrån barnkonventionen

Planändringen bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn. Ingen ny trafik eller riskmiljö tillkommer.



Datum  
2026-01-26

Diarienummer  
KS-2025/2260

## **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Ändringen av detaljplanen omfattar endast privatägd kvartersmark och kommer inte att få några ekonomiska eller juridiska konsekvenser för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## **Beslutet ska skickas till**

Fastighetsägaren

Huddinge kommun  
*Postadress*  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge  
*Besök*  
Kommunalvägen 28  
*Tfn vxl:* 08-535 300 00  
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se