



Handläggare  
Gabriel Traneborn  
08-535 362 47  
Gabriel.Traneborn@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Beslut om planbesked för Kynäs 2:24 i Stuvsta

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen lämnar ett negativt planbesked avseende planläggning för fastigheten Kynäs 2:24.

### Sammanfattning

Sökanden har den 18 maj 2021 lämnat in begäran om planbesked för fastigheten Kynäs 2:24. Ansökan avser ändring av detaljplanens bestämmelser i linje med ett av följande två alternativ i fallande prioritet:

1. Att fastigheten planläggs som område för bostadsändamål och tilldelas byggrätter motsvarande närliggande bostadsbebyggelse av samma typ. Ändringen syftar att möjliggöra en delning av fastigheten till två separata tomter, varav den ena bildas som skafftomt med anslutning till Kynäsvägen. Fastighetsägaren ämnar sedan ansöka om bygglov för ett bostadshus för permanentboende på respektive tomt.
2. Att fastigheten planläggs som område för bostadsändamål och tilldelas en byggrätt som möjliggör ansökan om bygglov av ett parhus för permanentboende.

Fastigheten Kynäs 2:24 med adressen Kynäsvägen 26B är belägen i Kynäs drygt 2 kilometer öster om Huddinge centrum. Fastigheten ligger inom område för övrig tätort som enligt översiktsplanen kan användas för viss förtätning av underrepresenterad bebyggelse där så är möjligt. Idag regleras området genom detaljplanen *Stuvsta municipalsamhälle – Kynäsområdet 0126K-34*, antagen den 10 juli 1945. I gällande plan är fastigheten planlagd som allmän platsmark. Detaljplanen har ingen pågående genomförandetid. I söder ansluter fastigheten till sjön Trehörningen.

Förvaltningen är mycket tveksam till om fastigheten är lämplig för planläggning med hänsyn till höjdförhållanden och de potentiella konsekvenser som föreligger vid skyfall och höga vattenflöden. Utöver det så anser förvaltningen att riktlinjerna för planbesked avseende ändring av detaljplan för enskilda



småhusfastigheter är tillämplbara för fastigheten och föreslår därför att ett negativt planbesked ska lämnas.

## Beskrivning av ärendet

### Allmänt om planbesked

Den som vill utföra något inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Ett planbesked är ett besked där kommunen tar ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, det allmänna intresset och behov. Vid bedömningen av behov sker en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning i Huddinge samt översiktsplan 2030. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan. Samtliga negativa planbesked registreras hos kommunstyrelsens förvaltning för att möjliggöra att frågan om planläggning tas upp vid senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

### Planbesked avseende fastigheten Kynäs 2:24

Sökanden har den 18 maj 2021 lämnat in begäran om planbesked för fastigheten Kynäs 2:24. Ansökan avser ändring av detaljplanens bestämmelser i linje med ett av följande två alternativ i fallande prioritet:

1. Att fastigheten planläggs som område för bostadsändamål och tilldelas byggrätter motsvarande närliggande bostadsbebyggelse av samma typ. Ändringen syftar att möjliggöra en delning av fastigheten till två separata tomter, varav den ena bildas som skafthtomt med anslutning till Kynäsvägen. Fastighetsägaren ämnar sedan ansöka om bygglov för ett bostadshus för permanentboende på respektive tomt.
2. Att fastigheten planläggs som område för bostadsändamål och tilldelas en byggrätt som möjliggör ansökan om bygglov av ett parhus för permanentboende.



*Kynäs 2:24 markerat i rött. I nederkant syns del av sjön Trehörningen.*

## Förvaltningens synpunkter

Fastigheten Kynäs 2:24 är 3600 m<sup>2</sup> stor och är belägen i Kynäs på adressen Kynäsvägen 26B, drygt 2 kilometer öster om Huddinge centrum. Fastigheten ligger inom område för övrig tätort som enligt översiktsplanen kan användas för viss förtätning av underrepresenterad bebyggelse där så är möjligt. Idag regleras området genom detaljplanen *Stuvsta municipalsamhälle – Kynäsområdet 0126K-34*, antagen den 10 juli 1945. I gällande plan är fastigheten planlagd som allmän platsmark. Ingen genomförandetid anges. Angränsande fastigheter i öster, väster och söder om Kynäs 2:24 är kommunägda och ingår också i området planlagt som allmän platsmark. Övrig omgivande bebyggelse består i första hand av småhus med upp till två våningar på fastigheter där minsta tomtstorlek varierar mellan 800-1200 m<sup>2</sup>. I söder ansluter fastigheten till sjön Trehörningen.

Området som omfattar Kynäs 2:24 ligger lågt i förhållande till sjön Trehörningen. Därför är marken extra känslig för översvämning vid kraftigt skyfall eller höga vattenflöden i Tyresån och Trehörningen. Detta omfattar stora delar av fastigheten. I synnerhet den nedre delen som vetter mot Trehörningen vilket gör den mindre lämplig för planläggning i enlighet med Länsstyrelsens rekommendationer för hantering av översvämning vid skyfall samt för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar. Mot bakgrund av detta är förvaltningen mycket tveksam till om fastigheten är lämplig för planläggning med hänsyn till höjdförhållanden och de konsekvenser som föreligger vid skyfall och höga vattenflöden.

Vidare anger kommunens riktlinjer för planbesked att det inte är lämpligt att ändra en detaljplan för enskilda småhusfastigheter som redan omfattas av en detaljplan där fastighetsindelning och byggrätter slagits fast i ett område. Vid ändrade förutsättningar eller behov av förtätning bör frågan om planändring istället utredas



i ett större sammanhang. Därför ser förvaltningen i dagsläget ingen anledning att ta bort yta för allmän plats i området.

Sammantaget föreslås därför att ett negativt planbesked ska lämnas. Förvaltningen dokumenterar dock vilka fastigheter som är inblandade i en planeskedsbansökan eller på annat sätt visar intresse för att utveckla sin fastighet för att eventuellt kunna ta ett större helhetsgrepp i framtiden.

#### **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Heléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### **Bilagor**

Inkommen ansökan

#### **Beslutet ska skickas till**

Sökande