



Datum
2021-09-07

Diarienummer
KS-2021/592.313

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

Kommunstyrelsen

Beslut om planbesked för Palsternackan 6, Palsternackan 7, Palsternackan 8, Palsternackan 11, Palsternackan 17

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen lämnar ett negativt planbesked avseende planläggning för fastigheterna Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17.

Sammanfattning

Fastighetsägare av Palsternackan 7 har i egenskap av företrädare för övriga fastighetsägare den 12 mars 2021 lämnat in begäran om planbesked för fastigheterna Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17. Begäran avser att ändra byggrätten på nämnda fastigheter från 10 till 20 procent av tomternas yta. Fastighetsägarna avser därefter att skapa en ny tomt för småhusbebyggelse i mitten av kvarteret genom att föra över mark från befintliga fastigheter.

Gällande detaljplan *Hörningsnäs parkhem 0126K-77* anger att varje nybildad tomt ska vara minst 1200 kvadratmeter. Varje tomt får bebyggas med ett friliggande bostadshus och den sammanlagda byggnadsarean får uppta maximalt 10 procent av tomtytan. Planen antogs 1930 och har ingen genomförandetid kvar.

Enligt kommunens riktlinjer för planbesked är det inte lämpligt att ändra detaljplanen 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.

Förvaltningen kan efter en översyn av området konstatera förekomsten av ett större antal fastigheter som skulle kunna utgöra sammanhang för en större planutredning. Förvaltningen ser vidare inte att en planläggning bidrar till uppfyllelse av kommunens nuvarande behov och mål. Mot detta anser förvaltningen att riktlinjerna för planbesked är tillämpliga för fastigheterna och föreslår därför att ett negativt planbesked ska lämnas.



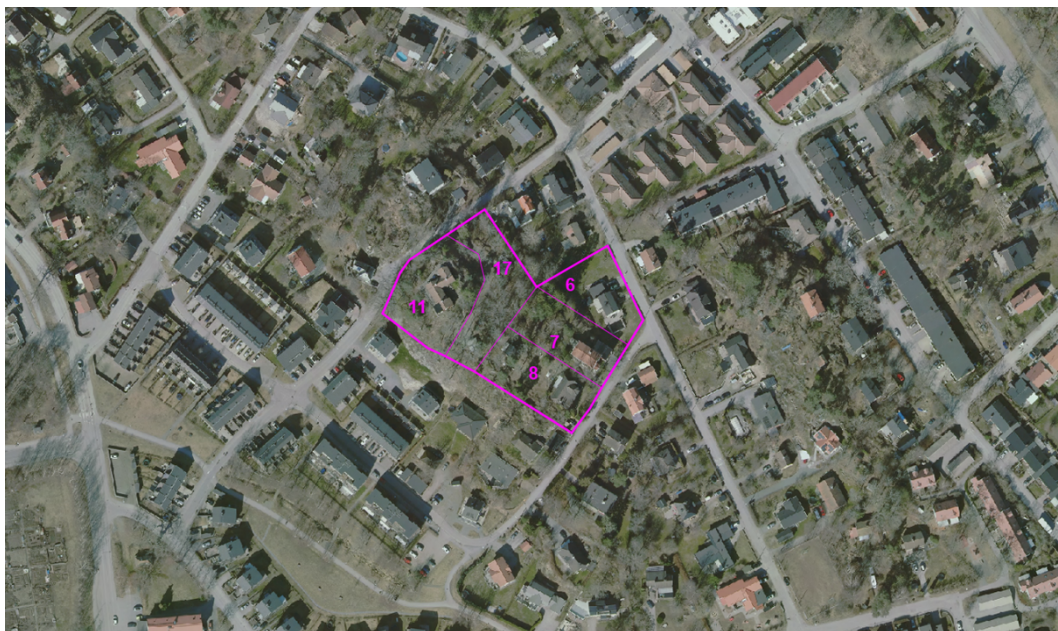
Beskrivning av ärendet

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 fastigheterna Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17

Fastighetsägare av Palsternackan 7 har i egenskap av företrädare för övriga fastighetsägare den 12 mars 2021 lämnat in begäran om planbesked för fastigheterna Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17. I ansökan preciseras ett önskemål om att ändra byggrätten på fastigheterna från 10 till 20 procent av tomternas yta. Fastighetsägarna avser därefter att skapa en ny tomt för småhusbebyggelse i mitten av kvarteret genom att föra över mark från befintliga fastigheter. Anslutning till väg görs via servitut mot Sturevägen alternativt Ekedalsvägen.



Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17.



Ungefärlig skiss på föreslagen tomtbildning.

Förvaltningens synpunkter

Kvarteret Palsternackan är beläget i anslutning till Sturevägen, Ekedalsvägen och Pilvägen i Hörningsnäs 1300 meter öster om Huddinge station, strax utanför radien för översiktsplanens förtätnings- och utbyggandsområden på 1200 meter. Fastigheterna ligger inom område för övrig tätort som enligt översiktsplanen kan användas för viss förtätning av underrepresenterad bebyggelse där så är möjligt. Då merparten av området redan består av småhusfastigheter och förslaget endast omfattar enstaka småhusfastigheter bidrar en planläggning inte till uppfyllelse av ett allmänt intresse eller behov.

Idag regleras området genom detaljplanen *Hörningsnäs parkhem 0126K-77*. För den avsedda delen av kvarteret Palsternackan anger detaljplanen att varje nybildad tomt ska vara minst 1200 kvadratmeter. Varje tomt får bebyggas med ett friliggande bostadshus och den sammanlagda byggnadsarean får uppta maximalt en tiondel (10 procent) av tomtytan. Planen antogs 1930 och har ingen genomförandetid.

Enligt kommunens riktlinjer för planbesked är det inte lämpligt att ändra detaljplanen 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.

Förvaltningen har undersökt frågan om Palsternackan 6, 7, 8, 11 och 17 kan utgöra ett eget sammanhang eller om fastigheterna bör utredas i ett större plansammanhang. Delar av omgivande fastigheter regleras av nyare detaljplaner och har därigenom redan tilldelats både en större byggrätt på omkring 17–20 procent av tomtytan och möjligheten att bilda 800 kvadratmeter stora tomter.



Trots detta finns ett större antal fastigheter vars areal är tillräckligt stor för att kunna ingå i en framtida planutredning. De flesta ligger inom detaljplanen *Hörningsnäs parkhem*. Om detaljplanen kan ändras för de aktuella fastigheterna bör därför prövas i ett större sammanhang så att konsekvenserna av en förtätning kan bedömas och utredas.

Inom kvarteret Palsternackan finns branta höjdskillnader på upp till 17 meter respektive 13 meter inom den föreslagna tomtgränsen. En utveckling i linje med fastighetsägarnas förslag skulle kräva omfattande ingrep i den bergiga naturmiljön. Mot bakgrund till detta är förvaltningen tveksam till om fastigheten är lämplig för planläggning. Frågan är viktig fråga ta hänsyn till vid en eventuell framtida planutredning av området.

Sammantaget anser förvaltningen inte att planläggning är lämpligt för fastigheterna utifrån nuvarande behov, mål och riktlinjer. 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

Sökanden