

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Dalen 31 (Noragårdsvägen 20)

Ärendet

Fastighetsägarna till Dalen 31 har den 11 februari 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling för ytterligare småhusbebyggelse.

Fastigheten Dalen 31 är bebyggd med ett enbostadshus och är belägen i Danderyd vid Noragårdsvägen. Fastigheten är 2 418 kvadratmeter med en bebyggd yta på cirka 180 kvadratmeter varav 120 utgörs av huvudbyggnaden.

Idag har stor del av fastigheten och angränsande fastigheter byggnadsförbud med anledning av den kraftledning som tidigare löpte genom området.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 11 december 2024 (§§ 155–156) detaljplaneuppdrag för Dalen 1 och Danderyd 3:51. Förvaltningen bedömde att förutsättningarna att utveckla fastigheterna Dalen 29, 30 och 31 inom samma uppdrag bör undersökas genom dialog med ägarna. Detta för att kunna ta ett helhetsgrepp för en eventuell utveckling av småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att den föreslagna åtgärden går i linje med översiktsplanens intentioner och kan verka positivt för utvecklingen av området längs Noragårdsvägen. En styckning av Dalen 31 bedöms lämplig utifrån den befintliga kvartersstrukturen. Ny bebyggelse längs Noragårdsvägen kan även bidra till ett tryggare och mer levande gaturum.

Ägarna av fastigheten Dalen 29, Rättarens väg 20 har i april 2025 inkommit med en ansökan om planbesked för styckning och utveckling av sin fastighet. Inför ett möjligt beslut om att inleda en gemensam detaljplaneprocess behöver dialog även föras vidare med ägarna för Dalen 30, Noragårdsvägen 18 för att utreda intresse av utveckling inom fastigheten. Därefter kan nämnden ta ställning till om en planprocess ska inledas gemensamt för Dalen 1, 29, 30 och 31 samt Danderyd 3:51.

Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Dalen 31.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

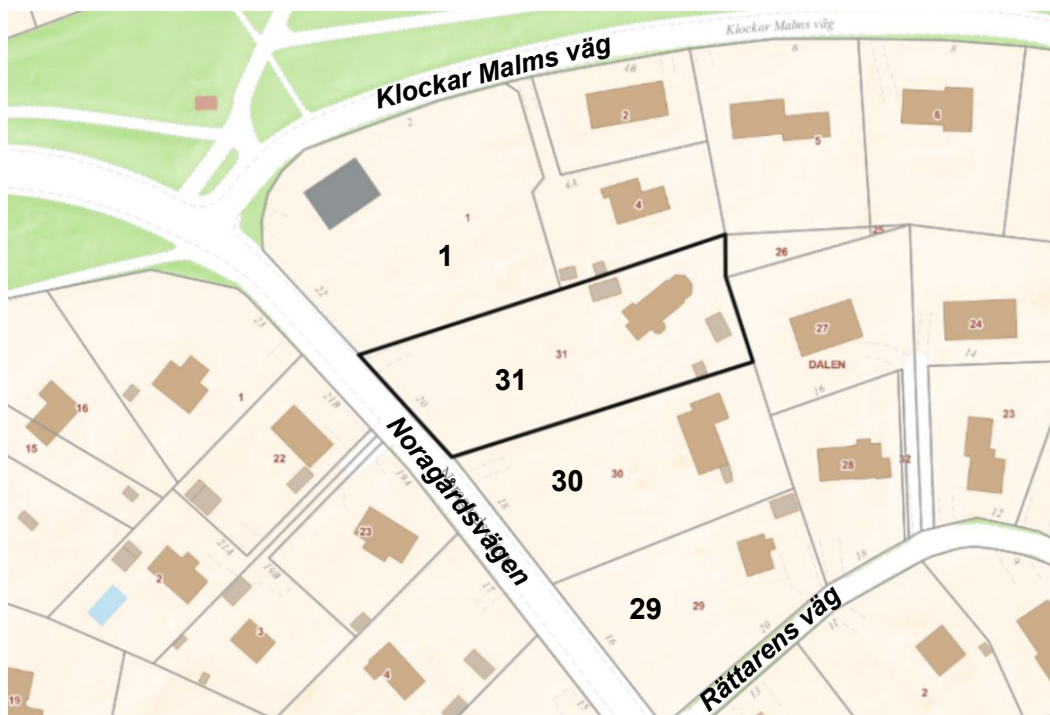
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Bakgrund

Fastighetsägarna till Dalen 31 har den 11 februari 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra en styckning av fastigheten samt utveckling av ytterligare småhusbebyggelse.



Fastigheten Dalen 31 markerad.

En kraftledning har tidigare sträckt sig över kvarteret Dalen med fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31. Det har inneburit att stora delar av fastigheterna inte får bebyggas. Kraftledningen är riven sedan ett antal år tillbaka, men förbudet att bygga under den tidigare kraftledningen finns kvar i den gällande detaljplanen.

Under de senaste 15 åren har kommunen fått förfrågningar från fastighetsägare inom kvarteret Dalen om att få nyttja delarna av deras fastigheter som är reglerade med byggnadsförbud, vilket hittills inte tillgodosetts. Ett beslut om att inte upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 med flera fattades i byggnadsnämnden den 17 juni 2014 (§ 97). Motivet till beslutet var att kraftledningen då inte var riven och att avtalsservitut fanns kvar.

Den 11 december 2024 (§§ 155–156) beslutades om planuppdrag i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 för utveckling av småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömde att en utveckling av småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen bör samordnas med fastigheterna Dalen 29, 30 och 31 för att kunna ta ett helhetsgrepp. I ett första steg skulle förvaltningen föra dialog med de berörda fastighetsägarna. Den inkomna ansökan om planbesked för Dalen 31 är således ett resultat av denna dialog. I april 2025 fick kommunen även in en ansökan om planbesked för Dalen 29 som ett resultat av dialogen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Beskrivning av fastigheten och området

Dalen 31 är en villafastighet inom kvarteret Dalen som är belägen i nordvästra Danderyd. Intill fastigheten ligger Noragårdsvägen med tillhörande gång- och cykelbana på vägens södra sida samt en gångbana på den norra sidan.

Fastigheten omfattar 2 418 kvadratmeter och den bebyggda ytan upptar cirka 180 kvadratmeter (cirka 7 % av fastighetsytan). Huvudbyggnaden som omfattar cirka 120 kvadratmeter är placerad längst in på tomten. Resterande del av fastigheten består av en stor flack tomt med gräs, buskar och ett antal träd.

I jämförelse med omkringliggande fastigheter inom kvarteret Dalen är fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 större. Fastigheterna innehåller stora ytor som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan med anledning av den tidigare kraftledningen.



Till vänster: Bostadshusets placering bakom buskage och häck. Till höger: Obebyggd del av tomten, Noragårdsvägen syns till höger.

Dalen 31 ligger cirka en kilometer från Mörby centrum. Strax väster om området ligger Nora torg där viss service och handel samt kollektivtrafikförbindelser finns. För Nora torg pågår ett detaljplanarbete där radhusbebyggelse planeras längs Noragårdsvägens södra sida. Norr om området finns öppen mark med kolonilotter och en lekpark.

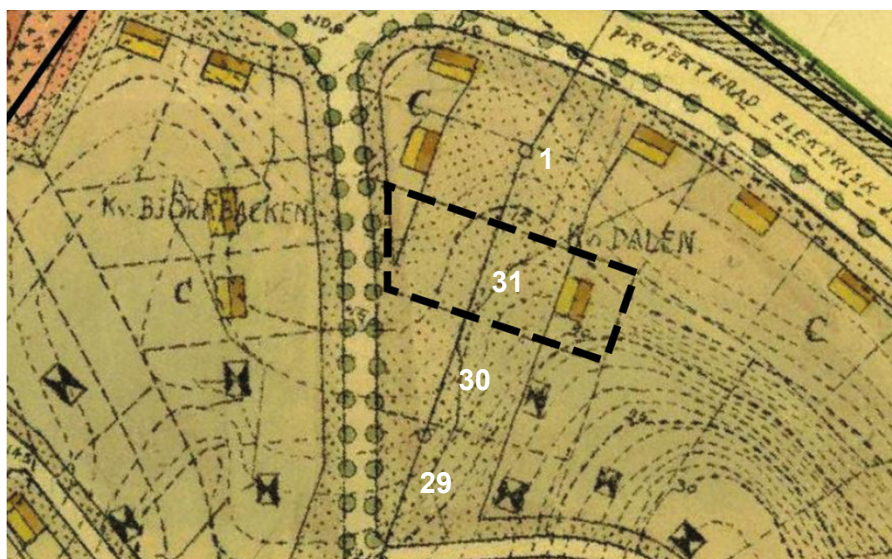
Gällande detaljplan

För Dalen 31 gäller detaljplanerna S3 från 1930 (ändrad 2023) och D18 från 1990. Detaljplan S3 medger att maximalt 1/10 av fastigheten får bebyggas. En huvudbyggnad och komplementbyggnader upp till 40 kvadratmeter byggnadsarea tillåts.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Huvudbyggnaden får vara i två våningar och uppgå till 7,5 meter byggnadshöjd och komplementbyggnader får uppgå till 3 meter byggnadshöjd och 4,5 meter nockhöjd. Det råder inte något planstridigt utgångsläge inom fastigheten. För att skydda tidigare kraftledning består fastigheten till stor del av prickmark som inte får bebyggas.

En ändring av detaljplan S3 genomfördes under 2023 med syfte att motverka ovarsam förtätning i kommunens villastäder. Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek infördes för de fastigheter som saknade reglering för styckning. Inom kvarteret Dalen gjordes undantag för Dalen 1, 29, 30 och 31 då de bedömdes vara möjliga att stycka på ett varsamt sätt.



Kartutsnitt från detaljplan S3 med Dalen 31 markerad.

Detaljplan D18 från 1990 omfattar den del av Dalen 31 som vetter mot Noragårdsvägen. Planen anger allmän plats, gång- och cykelväg, men har inte genomförts. Separerad gång- och cykelbana finns på vägens sydsida, men med en standard som inte uppfyller kraven som ställs på länkar i det regionala cykelnätet. I en detaljplaneprocess behöver frågan om genomförandet av gång- och cykelvägen utredas.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Enligt översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse ska avstyckningar av småhusfastigheter ske med restriktivitet i kommunens villaområden. Undantag kan tillåtas i särskilda fall om nya förutsättningar exempelvis har tillkommit. Ansökan bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner eftersom kraftledningen har rivits och förutsättningarna på platsen förändrats.

Utredning av mark lämplig för småhusbebyggelse

Den politiska majoriteten i kommunen har en målsättning om att öka småhusbyggandet. Enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska 25 % av det som byggs vara i

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

form av småhus. En översiktlig utredning om mark lämplig för småhusbebyggelse inom det kommunala markbeståndet togs fram under 2024. Längs Noragårdsvägen pekades fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 ut som lämpliga områden för småhusbebyggelse.

Medborgardialog för Noragårdsvägen

Kommunen genomförde en medborgardialog under 2024 för att samla in synpunkter i utvecklingen av stråket längs Noragårdsvägen som sammanlänkar Nora med Mörby centrum. Dialogen genomfördes i form av en webbenkät. Flertalet svarande av enkäten var positiva till ny bebyggelse längs Noragårdsvägen. På fråga om hur tryggt området upplevs visar resultatet att känslan av trygghet är lägre under kvällstid.

Medborgardialogen visade även att trafiksituationen längs Noragårdsvägen upplevs problematisk då bilister kör i hög hastighet samt att gång- och cykelbanan är för trång.

Buller

Enligt bullerkartering från 2023 är bullernivåerna för fastigheten på ca 45–55 dBA ekvivalent nivå. Närmast Noragårdsvägen uppgår bullernivån till 60 dBA ekvivalent nivå. För att säkerställa att situationen inte försämras behöver buller utredas i en eventuell planprocess.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöhandbok från 2024 är kvarteret Dalen inte utpekade som ett bevarandeområde. Dalen 31 har heller inte bedömts vara kulturhistoriskt värdefull. Av den omkringliggande bebyggelsen är ett antal byggnader utpekade att ha ett visst kulturhistoriskt värde och några få bedöms särskilt värdefulla.

Markföroreningar

Den angränsande fastigheten Dalen 1 har tidigare varit en brandstation. Vid en inventering 2023 bedömdes fastigheten som ett misstänkt förorenat område inom riskklass 3. Skalan går från 1–4 där riskklass 1 innebär mycket stor risk för människa och miljö. Med anledning av den tidigare markanvändningen inom Dalen 1 och eventuell risk för spridning behöver markföroreningar utredas vid ett detaljplanarbete.

Översvämningsrisk

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns risk att vatten blir stående intill huvudbyggnaden inom fastigheten vid skyfallsregn. Nedströms liggande områden är drabbade av översvämningsrisk där stora vattenmängder riskerar att bli stående. I en detaljplanprocess behöver översvämningsrisken utredas för att säkerställa att nuvarande situation inte försämras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Dalen 31.

En sammanfattande bedömning utifrån förutsättningar som beskrivits ovan är att den föreslagna åtgärden kan verka positivt för utvecklingen av området längs Noragårdsvägen. Förslaget går i enlighet med de politiska målsättningarna om att öka småhusbyggandet i kommunen. Ny bebyggelse längs Noragårdsvägen bedöms kunna bidra till ett tryggare och mer levande gaturum.

Förvaltningen bedömer att inför ett beslut om att inleda en detaljplanprocess behöver dialog föras med angränsande fastighetsägare för Dalen 30 för att utreda intresset av utveckling och samordning. Efter att förvaltningen har fört dialog med de berörda fastighetsägarna kan formen för ett eventuellt uppdrag för ny detaljplan och dess genomförande beskrivas och beslutas kring. I en planprocess kan en eller flera byggaktörer ingå.

Att i en och samma planprocess utreda Dalen 1, 29, 30 och 31 samt Danderyd 3:51 skulle på ett fördelaktigt sätt beakta och beskriva effekten av planförslagets genomförande. Eftersom planeringsförutsättningarna till stora delar är gemensamma är det effektivt att utreda konsekvenserna i ett sammanhang. Ett alternativ är att Dalen 31 adderas till planprocessen för Dalen 1 om utveckling av Dalen 29 och 30 inte blir aktuell.

Förvaltningens bedömning är att en utveckling av småhusbebyggelse kan vara lämplig på platsen. I enlighet med det beslut om planuppdrag som togs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden för Dalen 1 och Danderyd 3:51, den 11 december 2024 (§§ 155–156), behöver alternativa förslag vad gäller hustyp, antal hus och placering utredas och tas fram. Ny småhusbebyggelse behöver också anpassas till kringliggande fastigheter och bebyggelse. En för området praktisk och säker lösning för trafik och parkering behöver även säkerställas. Om en planprocess inleds för området är det motiverat att utreda trafikmiljön med anledning av de synpunkter som inkom i medborgardialogen för Noragårdsvägen. Gång- och cykelbanan ses över och eventuellt breddas för att uppfylla dagens standarder. Ny bebyggelse närmre gatan kan även bidra till ett mer levande och tryggare gaturum.

I en planprocess behöver frågor kring bland annat trafik, angöring, parkering, dagvatten, översvämningsrisk, buller och markföroreningar utredas vidare.

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och bedöms utifrån nuvarande förutsättningar inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ett kommande detaljplanearbete bedöms kunna handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

En planprocess bedöms kunna inledas under fjärde kvartalet 2025 och avslutas inom cirka två år efter påbörjandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet om planbesked bedöms inte ge konsekvenser för barn och unga. I en detaljplaneprocess behöver barn och ungas påverkan av föreslagen åtgärd utredas.

Ekonomiska konsekvenser

Handläggningen av ansökan får inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för planbesked. Vid ett eventuellt positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren som bekostar planarbetet.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2–5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Dalen 31 (Noragårdsvägen 20), daterat 2025-05-02
2. Ansökan om planbesked för Dalen 31 inklusive bilagor, daterad 2025-02-11
3. Beslut MSN 2024-12-11 § 156, Beslut om planuppdrag för Dalen 1
4. Beslut MSN 2024-12-11 § 155, Beslut om planuppdrag för Danderyd 3:51
5. Rapport inkl. bilagor, Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, daterat 2024-05-14
6. Rapport för del 1 av medborgardialog för del av Noragårdsvägen, daterat 2024-05-20
7. Beslut BN 2014-06-17 § 97, Beslut om planändring för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 med flera

Expedieras
Sökanden