

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Dalen 29 (Rättarens Väg 20)

Ärendet

Fastighetsägarna till Dalen 29 har den 1 april 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling för ytterligare småhusbebyggelse.

Fastigheten Dalen 29 är bebyggd med ett enbostadshus och är belägen i nordvästra Danderyd vid korsningen Noragårdsvägen och Rättarens Väg. Fastigheten är 1 796 kvadratmeter med en bebyggd yta på cirka 144 kvadratmeter varav cirka 119 kvadratmeter byggnadsarea 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 utveckling av småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen om nämnden så önskar.

Ett beslut om positivt planbesked för Dalen 31 har fattats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2025 (§ 63).

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 29 bedöms lämplig utifrån den befintliga kvartersstrukturen. Ny bebyggelse längs Noragårdsvägen kan även bidra till ett tryggare och mer levande gaturum.

Förvaltningen bedömer att en förutsättning för att Dalen 29 ska ingå i en planprocess är att även ägaren till Dalen 30 önskar en förändring av sin fastighet. Inför ett beslut om att inleda en detaljplanprocess för fastigheterna inom kvarteret Dalen behöver dialog föras 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 29.

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 29 har i april 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling av ytterligare småhusbebyggelse.

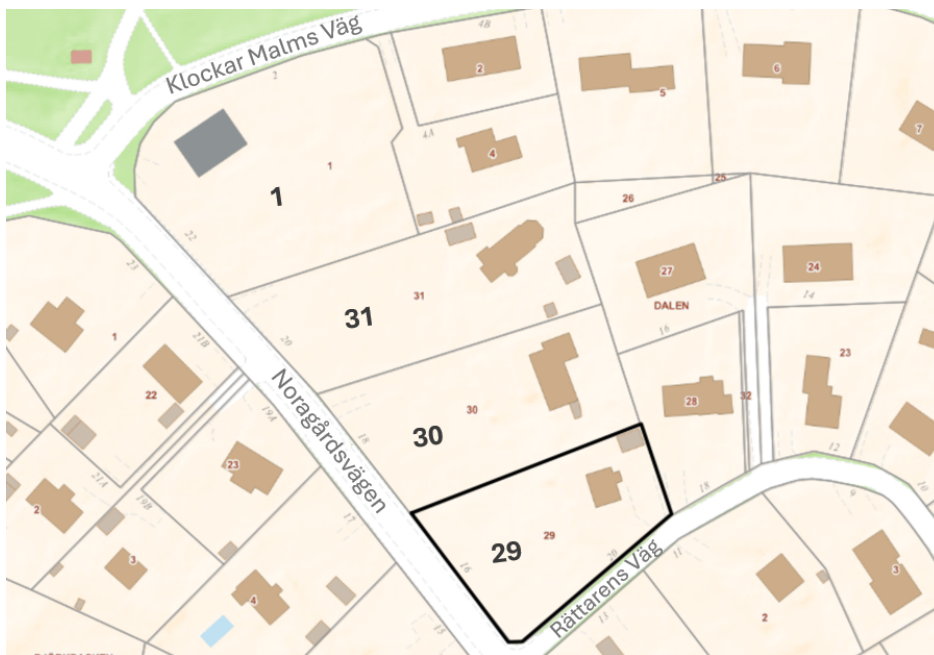


Bild 1. Kvarteret Dalen med fastigheten Dalen 29 markerad.

En kraftledning har tidigare sträckt sig över kvarteret Dalen och 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 har tillgodosetts. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 juni 2014 (§ 97) att inte upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 med flera. Motivet till beslutet var att kraftledningen då inte var riven och att avtalsservitut fanns kvar.

Den 11 december 2024 (§§ 155–156) fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden ett positivt beslut om planuppdrag för Dalen 1 och Danderyd 3:51 för utveckling av småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömde att 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 för Dalen 29 är ett resultat av denna dialog.

Dalen 31 fick beslut om positivt planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2025 (§ 63), efter att fastighetsägarna ansökte om planbesked i februari 2025.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Beskrivning av fastigheten och området

Dalen 29 är en villafastighet inom kvarteret Dalen i nordvästra Danderyd. Fastigheten är belägen vid korsningen av Noragårdsvägen och Rättarens Väg. Längs Noragårdsvägen finns tillhörande gång- och cykelbana på vägens södra sida samt en gångbana på den norra sidan.

Fastigheten omfattar 1 796 kvadratmeter och den bebyggda ytan upptar cirka 144 kvadratmeter (8 % av fastighetsytan). Huvudbyggnaden som omfattar cirka 119 kvadratmeter byggnadsarea är placerad längst in på en upphöjd del av tomten. Resterande del av fastigheten består av en stor gräsyta med buskar och träd.



Bild 2. Bostadshusets placering inom fastigheten Dalen 29 sett från Noragårdsvägen.

Bild 3. Noragårdsvägen med kvarteret Dalen på höger sida.

Dalen 29 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 lekpark.

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.

Gällande detaljplan

För Dalen 29 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.

Huvudbyggnaden får vara i två våningar och uppgå till 7,5 meter byggnadshöjd och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

komplementbyggnader får uppgå till 3 meter byggnadshöjd och 4,5 meternockhöjd. 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 fastigheter som saknade reglering för styckning. I kvarteret Dalen gjordes undantag för Dalen 1, 29, 30 och 31 då de bedömdes vara möjliga att stycka på ett varsamt sätt.

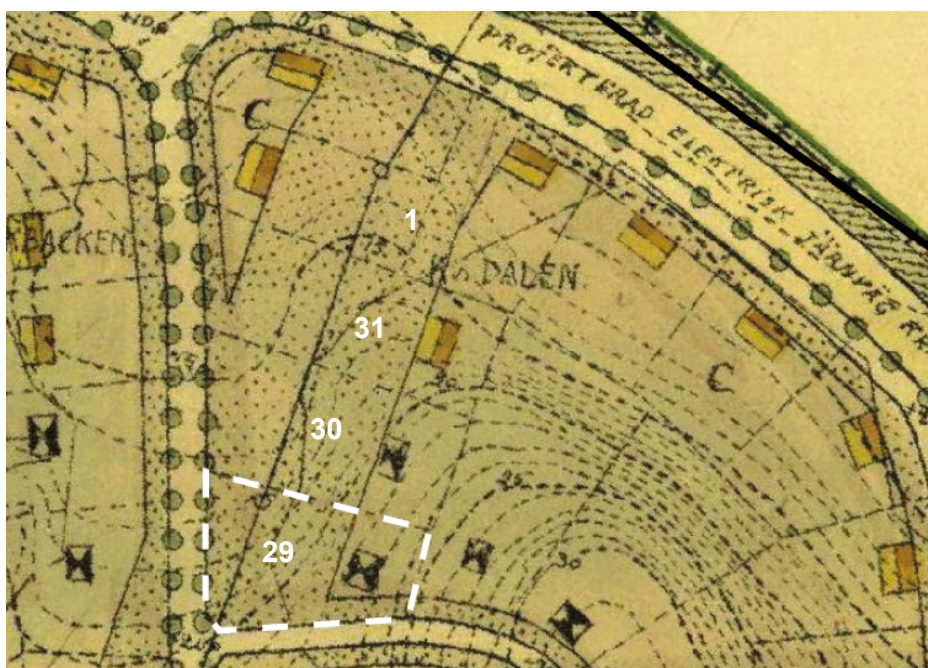


Bild 4. Kartutsnitt från detaljplan S3 med Dalen 29 markerad i vitt.

Detaljplan D18 från 1990 omfattar den del av Dalen 29 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 har förändrats.

Utredning av mark lämplig för småhusbebyggelse

Kommunens politiska majoritet har en målsättning om att öka småhusbyggandet. Enligt framtagna riktlinjer för bostadsförsörjningen ska 25 % av det som byggs vara i form av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

småhus. En översiktlig utredning om mark lämplig för småhusbebyggelse inom det kommunala markbeståndet togs fram 2024. Fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 pekades då ut som lämpliga områden för småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen.

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. Dialogen visade även att Noragårdsvägens trafiksituation 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 Dalen 29 på ca 45–55 dBA ekvivalent nivå. Närmast Noragårdsvägen uppgår bullernivån till 60 dBA ekvivalent nivå, vilket är acceptabelt för bostäder. I en eventuell planprocess behöver buller utredas för att säkerställa att situationen inte försämras.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöhandbok har fastigheten Dalen 29 pekats ut att ha ett visst kulturhistoriskt värde, men kvarteret Dalen ingår inte i något bevarandeområde. Av den omkringliggande bebyggelsen är ett antal byggnader utpekade med visst kulturhistoriskt värde och några få bedöms särskilt värdefulla.

Översvämningsrisk

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 bedöms inte fastigheten Dalen 29 vara drabbad av översvämningsrisk.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Dalen 29.

En sammanfattande bedömning utifrån förutsättningar som beskrivits ovan är att den föreslagna åtgärden kan verka positivt för utvecklingen av området längs Noragårdsvägen. Förslaget är i enlighet med de politiska målsättningarna om att öka småhusbyggandet i kommunen.

Förvaltningen bedömer att en förutsättning för att Dalen 29 ska ingå i en planprocess är att även ägaren till Dalen 30 önskar en förändring av sin fastighet. Efter att förvaltningen har fört dialog med den berörda fastighetsägaren kan nämnden fatta beslut om ett eventuellt planuppdrag. 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 genom-

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

förande. Eftersom planeringsförutsättningarna till stora delar är gemensamma är det effektivt att utreda konsekvenserna i ett sammanhang.

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 kan ses över och eventuellt breddas för att uppfylla dagens standarder. Ny bebyggelse närmre gatan kan även bidra till ett mer levande och tryggare gaturum.

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 preliminärt kunna inledas tidigast under fjärde kvartalet 2025 och avslutas inom cirka två år efter påbörjandet.

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 29 (Rättarens Väg 20), daterat 2025-08-21
2. Beslut MSN 2025-06-11 § 63, Beslut om planbesked för Dalen 31
3. Ansökan om planbesked för Dalen 29 inklusive bilagor, daterad 2025-04-01

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

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

Expedieras
Sökanden