

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Beslut om planbesked för fastigheten Danderyd 2:165 (Klockargårdsvägen 16) i Danderyd**

### **Ärendet**

Fastighetsägaren till Danderyd 2:165 har i juni 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad (Klockargården) och en komplementbyggnad (Britastugan). Syftet med ansökan är att möjliggöra bostadsanvändning inom Britastugan.

Den föregående fastighetsägaren av Danderyd 2:165 inkom under 2022 med en ansökan om planbesked för att pröva möjligheten till bostadsanvändning inom Klockargården. Förvaltningen gjorde då bedömningen att Klockargården inte är en lämplig bostadsmiljö på grund av höga bullervärden, närheten till E18 och kulturmiljön. Byggnadsnämnden beslutade den 9 november 2022 (§ 136) att ge ett negativt planbesked.

Förvaltningen bedömer att en justering av användningen för enbart Britastugan inte är aktuell. Britastugan bedöms vara en komplementbyggnad till Klockargården och samma användning bör därför tillfalla hela fastigheten. Klockargården har bedömts som en olämplig bostad både i ansökan från 2022 och under framtagandet av gällande detaljplan från 2011, vilka anses vara aktuella bedömningar. Befintlig användning bör därför kvarstå. Att stycka Britastugan från resterande fastighet bedöms inte heller vara en lämplig lösning ur kulturmiljösynpunkt.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att Britastugan inte är lämplig för bostadsändamål på grund av kulturmiljön som finns inom området samt den förelagda risken som finns med anledning av fastighetens angränsning till E18. Förvaltningen föreslår därför ett negativt planbesked.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att Britastugan inte är lämplig för bostadsändamål på grund av kulturmiljön som finns inom området samt den förelagda risken som finns med anledning av fastighetens angränsning till E18. Ur ett planperspektiv bedöms det lämpligt att Britastugan som är en komplementbyggnad till Klockargården har samma användning som huvudbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

## Bakgrund

Fastighetsägaren till Danderyd 2:165 har i juni 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad (Klockargården) och en komplementbyggnad (Britastugan). Syftet med ansökan är att möjliggöra bostadsanvändning inom komplementbyggnaden.



Bild 1. Fastigheten Danderyd 2:165 markerad i svart. Britastugan markerad i rött.

Fastigheten omfattar 2 295 kvadratmeter och är belägen i kommundelen Danderyd intill E18. Huvudbyggnaden (Klockargården) är cirka 96 kvadratmeter och komplementbyggnaden (Britastugan) är cirka 26 kvadratmeter. Britastugan är i en våning med källare och placerad längst in på den sydvästra delen av tomten. Klockargården uppfördes på 1700-talet med koppling till Danderyds kyrka och det tidigare sockencentrumet. Kommunen saknar uppgifter om när Britastugan uppfördes.

Fastigheten ägdes tidigare av Svenska kyrkan, men förvärvades till den nuvarande fastighetsägaren som står bakom ansökan i januari 2025. Enligt ansökan har Britastugan sedan 15 år tillbaka hyrts ut som bostad till en privatperson.

Ett tidsbegränsat bygglov fanns för fastigheten 2016–2017 med syfte att möjliggöra uppställande av tillfällig byggnad för dusch och tvätt samt möjlighet att nyttja Klockargården för bostadsändamål. Den tillfälliga byggnaden har därefter tagits bort och Klockargården nyttjas inte längre som bostad.

## Föreslagen utveckling

För Danderyd 2:165 gäller detaljplan D252 från 2011 som inte tillåter användningen bostad inom fastigheten. Enligt ansökan vill därför fastighetsägaren att användningen bostad formellt ska tillåtas inom komplementbyggnaden Britastugan genom en planändring. Fastighetsägaren anger att bostadsanvändningen redan är etablerad samt att

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

byggnaden har enkel men funktionell bostadsstandard med indraget vatten och avlopp. Inga fysiska förändringar föreslås för Britastugan eller fastighetsindelningen. Enligt ansökan skulle bostadsanvändning inom Britastugan säkerställa att byggnaden underhålls och bevaras.



*Bild 2 och 3. Komplementbyggnaden Britastugan.*

### **Tidigare beslut om planbesked**

Den föregående fastighetsägaren av Danderyd 2:165, Svenska kyrkan, inkom i slutet av 2022 med en ansökan om planbesked för fastigheten. Syftet med ansökan var att pröva möjligheten till bostadsanvändning inom huvudbyggnaden Klockargården.

Förvaltningen bedömde då att Klockargården inte är en lämplig bostadsmiljö då fastigheten är bullerutsatt och ligger cirka 17 meter från E18 som är en transportled för farligt gods. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd om minst 25 meter om inte skyddsåtgärder införs. Förvaltningen bedömde även att en ombyggnad av Klockargården till en lämplig bostadsmiljö inte var möjlig med anledning av de höga kulturhistoriska värdena. Den 9 november 2022 (§ 136) beslutade byggnadsnämnden att ge ett negativt planbesked för Danderyd 2:165.

Förutsättningarna på platsen har inte ändrats och kommunens tidigare beslut om antagande av gällande detaljplan och avslag av begäran om planbesked bedöms fortfarande relevanta.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Områdesbeskrivning**

Fastigheten Danderyd 2:165 är belägen i västra Danderyd intill E18. Avståndet mellan fastighetsgränsen och E18 är som närmast cirka 7,5 meter. Mellan E18 och fastigheten



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

finns bullerskärmar som är uppförda av Svenska kyrkan. Bullerskärmarna underhålls inte av Trafikverket och är i dagsläget i dåligt skick.

Den omkringliggande bebyggelsen består i huvudsak av bostäder. Området ligger cirka 900 meter öster om Nora torg och cirka 2 kilometer från Mörby centrum.

### Gällande detaljplan

Inom fastigheten Danderyd 2:165 gäller detaljplan D252 från 2011. Detaljplanen anger bestämmelsen Q och att användningen ska vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden, men ej bostäder. I framtagandet av detaljplanen bedömdes inte fastigheten lämplig för bostäder på grund av de buller och risker E18 medför. Den nuvarande bostadsanvändningen inom Britastugan är därför olovlig.

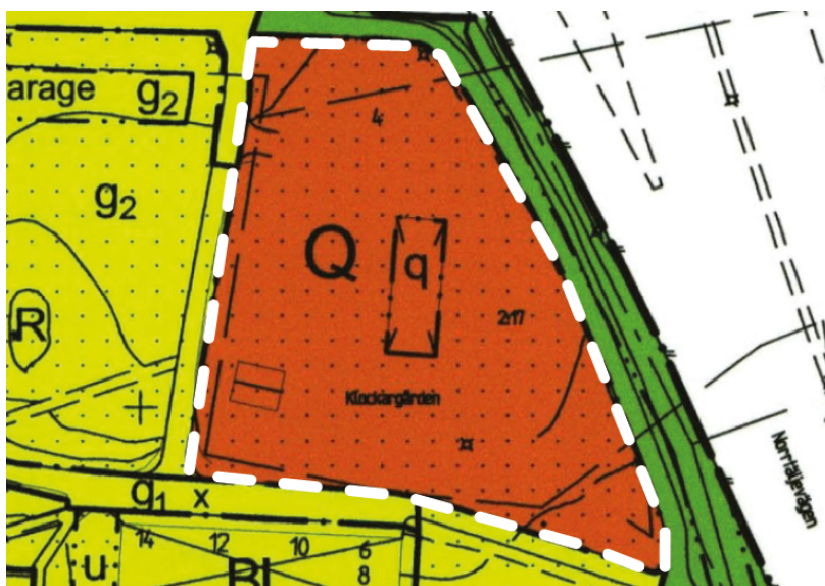


Bild 4. Utsnitt från detaljplan D252 med Danderyd 2:165 markerad.

I den gällande detaljplanen består hela fastigheten av prickmark förutom den yta där huvudbyggnaden är placerad. Det råder därför planstridigt utgångsläge för Britastugan då byggnaden är placerad på prickmark. Fastighetens huvudbyggnad är reglerad med bestämmelsen q. Enligt 3 kap. 12 § plan- och bygglagen innebär det att byggnaden är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, eller ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, och får inte förvanskas.

Det finns ingen tomtindelning, fastighetsindelingsplan eller bestämmelse om minsta tomtstorlek för fastigheten.

### Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan ligger fastigheten Danderyd 2:165 inom ett område som ska utgöras av sammanhållna bostadsbebyggelse. Området i stort innehåller bostäder men för fastigheten tilläts inte bostadsanvändning enligt gällande detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

### **Buller**

Bullervärdena inom fastigheten är enligt kommunens översiktliga bullerkartering mellan 55–60 samt 60–65 dBA ekvivalent ljudnivå i anslutning till Britastugan. Den maximala ljudnivån är som lägst 60–65 dBA och som högst 70–75 dBA i direkt anslutning till byggnaden, vilket innebär höga bullervärden. Då Britastugan understiger en area om 35 kvadratmeter finns det enligt bullerförordningen undantag som ur bullersynpunkt innebär att Britastugan skulle kunna godtas som bostad.

### **Kulturmiljö**

Klockargården uppfördes på 1700-talet som en del av sockencentrat med koppling till Danderyds kyrka. I kommunens kulturmiljöhandbok är fastigheten utpekad som särskilt värdefull och ett kulturminne utanför bevarandeområdena. Motivet till bevarandet är att byggnaderna inom fastigheten är välbevarade samt har betydelse för kulturlandskapet och förståelsen av Danderyds historiska utveckling.

Vid framtagandet av kommunens kulturmiljöhandbok inventerades enbart huvudbyggnaden inom respektive fastighet. Komplementbyggnader bedömdes ingå i samma sammanhang som huvudbyggnaderna och helhetsmiljön inom fastigheten blir därför viktig ur kulturmiljösynpunkt.

I den gällande detaljplanen D252 är fastigheten reglerad med bestämmelse Q och huvudbyggnaden med bestämmelse q. Detta innebär att huvudbyggnaden regleras för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena på platsen beaktas. I planbeskrivningen står det skrivet att "...framtida användning skall anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden får inte användas som bostad".

Sökanden anger i ansökan att bostadsanvändning inom Britastugan skulle säkerställa att byggnaden underhålls och bevaras. Krav på underhåll för att kulturhistoriska byggnader bevaras ställs i 8 kap. 14 § plan- och bygglagen, vilket innebär att fastighetsägaren är ansvarig att underhålla de byggnader som finns inom fastigheten.

I dagsläget finns ingen tomtindelning/fastighetsindelningsplan eller bestämmelse om minsta tomtstorlek för fastigheten. Det innebär att det inte föreligger något hinder att stycka fastigheten. Förvaltningen bedömer att det inte skulle vara lämpligt att bilda en egen fastighet för Britastugan då det skulle få en negativ påverkan på fastighetsstrukturen och kulturvärdena.

### **Bostadsändamål**

Om bostadsanvändning ska prövas inom Britastugan behöver dagens krav på bostadsändamål kunna uppfyllas avseende tillgänglighet, brandsäkerhet, rumshöjd och bostadsutformning. Det är osäkert ifall Britastugan idag uppfyller dessa krav, vilket skulle behöva utredas och säkerställas vid en eventuell detaljpaneläggning.

### **Översvämningsrisk**

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 är fastigheten Danderyd 2:165 inte drabbad av översvämningsrisk vid skyfall.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

### **Risk**

Länsstyrelsen kräver att en riskutredning ska genomföras för byggnader som ligger inom 75 meter från primärled för farligt gods. Britastugan ligger ca 45 meter från E18.

En riskutredning har tidigare tagits fram under 2018 av Tyréns med syfte att utreda lämpligheten av Klockargården som bostad. De skyddsåtgärder som föreslås i riskutredningen bedöms inte lämpliga att tillämpa för Klockargården då byggnaden har ett högt bevarandevärde. Då utredningen i huvudsak behandlade huvudbyggnaden finns inga rekommendationer angivna för Britastugan.

Som synpunkt på förvaltningens tjänsteutlåtande har sökanden kommenterat kommunens bedömning ur ett riskperspektiv. Fastighetsägaren framför att ingen separat bedömning avseende risk gjorts för Britastugan. Vidare framförs att de riskreducerande åtgärder som föreslagits för Klockargården är tillämpbara även för Britastugan.

Kommunen delar fastighetsägarens synpunkt om att en separat bedömning av Britastugan inte finns med i riskutredningen. Åtgärderna som framförs i riskutredningen för att minska risken för Klockargården kan vara tillämpbara för Britastugan. De kulturmiljömässiga förutsättningarna behöver dock först kartläggas för att säkerställa att byggnaden inte förvanskas till följd av åtgärderna.

Fastighetsägaren vill tydliggöra att intilliggande bostadsbyggnad på angränsande fastighet (Klockargårdsvägen 6 – 14) ligger närmare E18 än Britastugan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har beaktat detta. Under planarbetet som bedrevs 2009 – 2011 gjordes bedömningen att den angränsande byggnaden är lämplig för bostadsändamål. I planbeskrivningen för gällande detaljplan anges att byggnaden redan nyttjades för bostadsändamål. Bostaden var etablerad sedan tidigare vilket är anledningen till att en ny prövning inte gjordes under gällande detaljplans framtagande.

Slutligen framför fastighetsägaren att bostadsanvändningen i Britastugan har varit etablerad sedan många år tillbaka vilket visar att byggnaden är en fungerande bostad. En kompletterande riskbedömning behöver därför tas fram före avslag.

Då bostadsanvändningen sedan länge har varit etablerad anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att den är preskriberad. Det råder av annat skäl fortsatt ett planstridigt utgångsläge vilket kan påverka andra bygglov inom fastigheten. En kompletterande riskutredning bedöms inte påverka miljö- och stadsbyggnadskontorets inställning till att ändra fastighetens användning till bostadsändamål. Kontoret anser att Britastugan är en komplementbyggnad till Klockargården och samma användning bör gälla för hela fastigheten.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en planändring för att ändra användningen för Britastugan till bostadsändamål inte är lämplig.

En sammanfattande bedömning utifrån utredningen ovan är att ett ändrat användningssätt för enbart Britastugan inte är aktuell. Britastugan bedöms vara en komplementbyggnad till Klockargården och samma användning bör därför tillfalla hela

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

fastigheten. Klockargården har bedömts som en olämplig bostad både i ansökan från 2022 och under framtagandet av gällande detaljplan. Befintlig användning bör därför kvarstå.

Att ändra användningen inom Britastugan till bostadsändamål bedöms även vara olämpligt eftersom fastigheten har pekats ut som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok. Förvaltningen bedömer att bostadsanvändning inom Britastugan kan riskera att förvanska kulturhistoriska värden eftersom det är osäkert om byggnaden uppfyller dagens krav på fullgod bostad och anpassningar kan krävas. Att stycka Britastugan från resterande fastighet bedöms inte heller vara en lämplig lösning ur kulturmiljösynpunkt.

Om ett planuppdrag startas krävs en riskutredning som undersöker om byggnaden är lämplig för bostadsändamål och som kan ange vilka skyddsåtgärder som behövs. Buller behöver också utredas i en planprocess för att säkerställa att riktlinjer för buller uppnås.

Förhållandevis nya bedömningar avseende fastighetens användning har gjorts i detaljplanearbetet samt planbeskedet för Klockargården. Förutsättningarna på platsen har inte ändrats och kommunens tidigare beslut om antagande av gällande detaljplan och avslag av begäran om planbesked bedöms fortfarande relevanta.

Ett negativt beslut om planbesked föreslås till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planbeskedet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för planbesked.

### **Upplysningar**

Beslut som avser planbesked får inte överklagas, enligt 13 kap. 2 § punkt 2 plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för fastigheten Danderyd 2:165 (Klockargårdsvägen 16), daterad 2025-09-18
2. Yttrande till tjänsteutlåtande, daterad 2025-09-12
3. Yttrande till tjänsteutlåtande 2, daterad 2025-09-28
4. Komplettering av ansökan om planbesked, daterad 2025-08-26
5. Ansökan om planbesked för Danderyd 2:165, daterad 2025-06-12

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

6. Beslut BN 2022-11-09 § 136, Begäran om planbesked för Klockargården inom Danderyd 2:165

Expedieras  
Sökanden