

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Dalen 30 (Noragårdsvägen 18)

Ärendet

Fastighetsägarna till Dalen 30 har i augusti 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling för ytterligare småhusbebyggelse.

Dalen 30 är en villafastighet belägen vid Noragårdsvägen i nordvästra Danderyd. Fastigheten omfattar 2 229 kvadratmeter och den bebyggda ytan upptar cirka 146 kvadratmeter (6,6 % av fastighetsytan). Huvudbyggnaden är placerad längst in på en upphöjd del av tomten. Resterande del av fastigheten består av en trädgård med gräsmatta, buskar och träd.

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 fattades den 11 juni 2025 (§ 63) av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. För Dalen 29 fattades ett negativt beslut om planbesked av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 3 september 2025 (§ 81) med anledning av att tomtstorlekarna bedömdes bli för små.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning är att förutsättningarna på platsen ändrats sedan den gällande detaljplanen togs fram då kraftledningen som tidigare löpte genom området och fastigheten har rivits. Den föreslagna åtgärden för Dalen 30 går i linje med översiktsplanens intentioner och kan verka positivt för utvecklingen av området längs Noragårdsvägen. En styckning av fastigheten bedöms lämplig utifrån den befintliga kvartersstrukturen. Ny bebyggelse längs Noragårdsvägen kan även bidra till ett tryggare och mer levande gaturum.

Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Dalen 30.

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 30 har i augusti 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Ansökans syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling av ytterligare småhusbebyggelse.



Bild 1. Kvarteret Dalen med fastigheten Dalen 30 markerad.

Förutsättningarna på platsen har ändrats genom att kraftledningen som tidigare sträckte sig över kvarteret Dalen och fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 sedan ett par år tillbaka är riven. Till följd av kraftledningen får stora delar av fastigheterna inte bebyggas enligt 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

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.

Ansökan om planbesked för Dalen 29 inkom i april 2025. Ett beslut om negativt planbesked fattades i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 3 september 2025 (§ 81) med anledning av att tomtstorlekarna bedömdes bli för små.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Beskrivning av fastigheten och området

Dalen 30 är en villafastighet inom kvarteret Dalen i nordvästra Danderyd. Fastigheten är belägen vid Noragårdsvägen. Längs Noragårdsvägen finns tillhörande gång- och cykelbana på vägens södra sida samt en gångbana på den norra sidan.

Fastigheten omfattar 2 229 kvadratmeter och den bebyggda ytan upptar cirka 146 kvadratmeter (6,6 % av fastighetsytan). Huvudbyggnaden är placerad längst in på en upphöjd del av tomten. Resterande del av fastigheten består av en trädgård med gräsmatta, buskar och träd. Inom fastigheten finns inga fristående komplementbyggnader.



Bild 2. Bostadshusets placering inom fastigheten Dalen 30. Bild 3. Noragårdsvägen med fastigheten Dalen 30 på vänster sida.

Dalen 30 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Gällande detaljplan

För Dalen 30 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 komplementbyggnader får uppgå till 3 meter byggnadshöjd och 4,5 meter nockhöjd. 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.

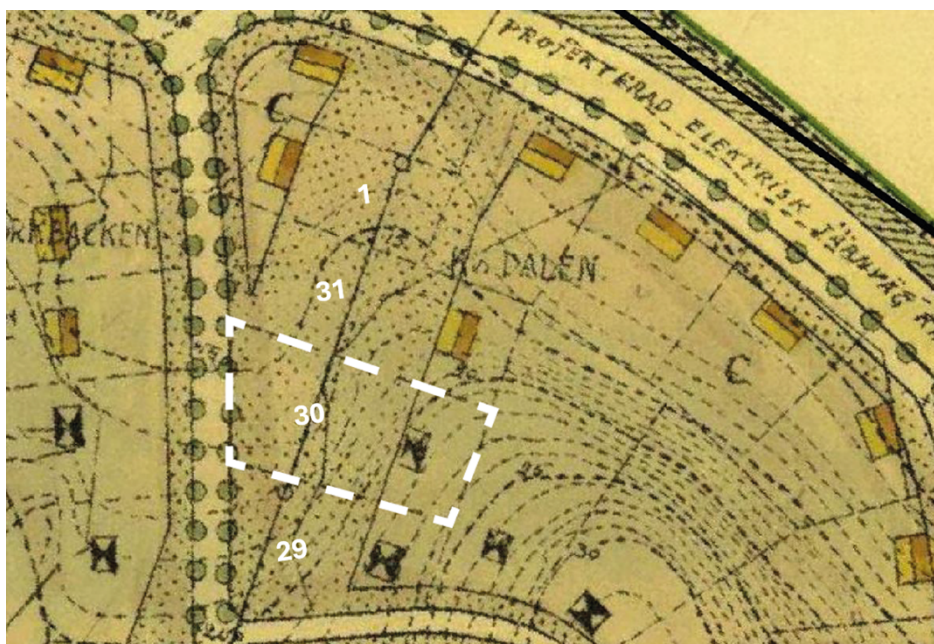


Bild 4. Kartutsnitt från detaljplan S3 med Dalen 30 markerad.

Detaljplan D18 från 1990 omfattar den del av Dalen 30 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

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 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 30 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 30 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 30 vara drabbad av översvämningsrisk.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Dalen 30.

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Inför ett eventuellt beslut om planuppdrag behöver nämnden ta ställning till om en planprocess ska inledas gemensamt för fastigheterna Dalen 1, 30 och 31 samt Danderyd 3:51. I ett planarbete kan en eller flera exploatörer ingå.

Att i en och samma planprocess utreda fastigheterna Dalen 1, 30 och 31 samt Danderyd 3:51 skulle på ett fördelaktigt sätt beakta och beskriva effekter och konsekvenser av planförslagets genomförande. 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 även alternativa förslag till radhus, antal hus och placering utredas och tas fram. Ny bebyggelse behöver även anpassas till den kringliggande bebyggelsen.

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 detaljplanprocess 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Dalen 30 (Noragårdsvägen 18), daterad 2025-09-18
2. Beslut MSN 2025-09-03 § 81, Beslut om planbesked för Dalen 29
3. Ansökan om planbesked för Dalen 30 inklusive bilagor, daterad 2025-08-21
4. Beslut MSN 2025-06-11 § 63, Beslut om planbesked för Dalen 31
5. Beslut MSN 2024-12-11 § 156, Beslut om planuppdrag för Dalen 1
6. Beslut MSN 2024-12-11 § 155, Beslut om planuppdrag för Danderyd 3:51
7. Rapport för del 1 av medborgardialog för del av Noragårdsvägen, daterat 2024-05-20
8. Rapport inkl. bilagor, Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, daterat 2024-05-14
9. Beslut BN 2014-06-17 § 97, Beslut om planändring för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 med flera

Expedieras
Sökanden