

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked och planuppdrag för fastigheten Sjukhuset 1 (Kevinge Strand 3) i Danderyd

Ärendet

Ägaren till fastigheten Sjukhuset 1 har i augusti 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Ansökan förklarades komplett den 8 september 2025. Syftet med ansökan är att möjliggöra styckning av fastigheten för att kunna uppföra ytterligare ett till två småhus.

Fastigheten Sjukhuset 1 omfattar 3 366 kvadratmeter och är belägen i kommundelen Danderyd längs Kevinge strand. I öster gränsar fastigheten till Danderyds sjukhus. Fastigheten är avlång med bebyggelse på den norra delen av tomten. Den södra delen av fastigheten är obebyggd.

En kraftledning som idag är riven löpte tidigare över den södra delen av fastigheten, vilket är anledningen till att arealen är större än omkringsliggande fastigheter.

För Sjukhuset 1 gäller detaljplan S46 från 1952 där fastigheten är planlagd för bostadsändamål och får bebyggas med ett fristående enbostadshus. Stor del av fastigheten är belagd med byggnadsförbud (prickad mark) med anledning av den tidigare kraftledningens sträckning.

I kommunens kulturmiljöhandbok (2024) är huvudbyggnaden inom Sjukhuset 1 utpekad som särskilt värdefull.

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna på platsen har förändrats sedan gällande detaljplan togs fram då kraftledningen som tidigare sträckte sig över fastigheten har rivits.

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen som säger att området ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse samt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Förvaltningen bedömer att ett positivt planbesked samt inledande av en planprocess kan beslutas för Sjukhuset 1 enligt alternativ 1 i ansökan vilket innebär att ett småhus tillskapas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess, med inriktning enligt alternativ 1 i ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda en planprocess för fastigheten Sjukhuset 1, med inriktning enligt alternativ 1 i ansökan vilket innebär att ett småhus tillskapas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bemyndigar planchef att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Sjukhuset 1 har i augusti 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra en styckning av fastigheten för att kunna uppföra ytterligare ett, alternativt två småhus.

Fastigheten Sjukhuset 1 omfattar 3 366 kvadratmeter och är belägen i kommundelen Danderyd längs Kevinge strand. Direkt öster om området ligger Danderyds sjukhus. Fastigheten är avlång med bebyggelse på den norra delen. Fastighetens södra del är obebyggd och består av en gräsyta med buskar och träd.

En kraftledning löpte tidigare över den södra delen av fastigheten, vilket är anledningen till att arealen är större än omkringliggande fastigheter. Kraftledningen revs 2017. Stor del av fastigheten är planlagd med prickad mark.

Föreslagen utveckling

Enligt ansökan önskar ägaren att få stycka sin fastighet för att möjliggöra ny småhusbebyggelse. Fastighetsägaren föreslår i ansökan två alternativa förslag på styckning av fastigheten. I det första alternativet föreslås att fastigheten styckas i två för att möjliggöra att ytterligare ett enbostadshus uppförs på den nya styckningslotten.

Det andra alternativet avser en tredelning av fastigheten för att möjliggöra uppförande av ett nytt enbostadshus på vardera styckningslott. Fastigheterna föreslås i alternativ 2 bli mellan 1 000 – 1 200 kvadratmeter. Vid avstyckning av fastigheten enligt alternativ två föreslår fastighetsägaren en gemensam infart med infart från Kevinge strand.

Ny småhusbebyggelse föreslås anpassas till omkringliggande bebyggelse och vara i en skala på 1 – 2 våningar. Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Beskrivning av fastigheten och området

Sjukhuset 1 är en villafastighet belägen i kommundelen Danderyd direkt nordväst om Danderyds sjukhus. Fastigheten är 3 366 kvadratmeter med en huvudbyggnad på cirka 170 kvadratmeter byggnadsarea. Huvudbyggnaden uppfördes ursprungligen på 1920 – talet. Efter det har om- och tillbyggnader genomförts i omgångar mellan åren 1936 – 1996. Inom fastigheten finns även en komplementbyggnad på cirka 82 kvadratmeter byggnadsarea som enligt bygglovsritning används som ateljé med tillhörande pentry. Byggnaden har under åren delvis använts som bostad, vilket kan innebära att även den bedöms vara en huvudbyggnad inom fastigheten. Ytterligare två komplementbyggnader finns inom fastigheten, en friggebod och ett växthus. Den totala bebyggda ytan uppgår till 280 kvadratmeter byggnadsarea, vilket motsvarar 8,3 % av fastighetsytan.

Fastigheten har en avlång form som smalnar av mot söder. Marken sluttar svagt mot Mörbyvikens vattenområde. Bebyggelsen är centrerad till den norra delen av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

fastigheten. Den södra delen av fastigheten är obebyggd och består av en stor gräsyta med träd och buskar. På vänster sida längs med fastigheten sträcker sig ett grönområde inom allmän plats.

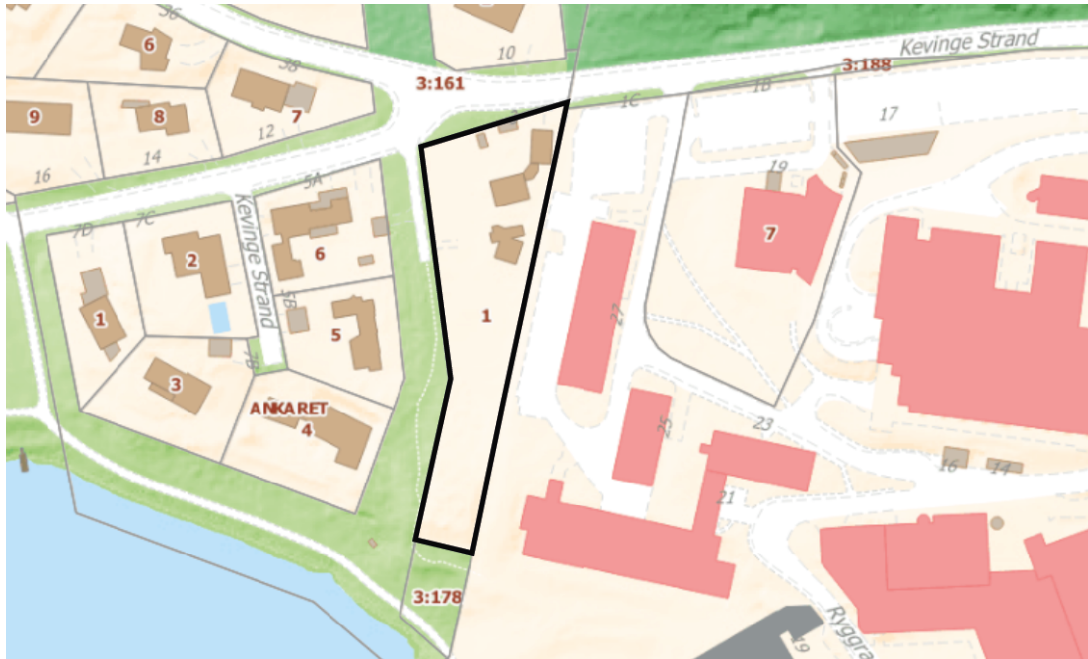


Bild 1. Fastigheten Sjukhuset 1.

Utöver sjukhusområdet består omkringliggande miljö i huvudsak av villabebyggelse samt golfbana. Strax söder om fastigheten ligger Mörbyviken. Centrum och kollektivtrafikförbindelser finns en knapp kilometer norr om fastigheten i Mörby centrum.



Bild 2. Huvudbyggnaden inom Sjukhuset 1.



Bild 3. Ateljébyggnaden inom Sjukhuset 1.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Gällande detaljplan

För fastigheten Sjukhuset 1 gäller detaljplan S46 från 1952. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål och där så prövas lämpligt även handels- och hantverksändamål. En fristående huvudbyggnad, med maximalt två lägenheter får uppföras. Detaljplanen medger generellt att maximalt 1/5 av fastigheterna får bebyggas. Huvudbyggnaden får vara i två våningar och uppgå till 7,6 meter i byggnadshöjd. Detaljplanen reglerar inte antal eller storlek på komplementbyggnader. Detaljplanen reglerar inte heller avstånd mellan byggnader eller avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns.

Enligt gällande detaljplan består stora delar av fastigheten av prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas, som skydd för den tidigare kraftledningen. Ett område på cirka 520 kvadratmeter får bebyggas. Den befintliga huvudbyggnaden inom fastigheten är delvis placerad på prickmark, orsakat vid framtagandet av S46, då byggnaden redan var uppförd vid framtagandet av detaljplanen. Även ateljébyggnaden är delvis placerad på prickmark, efter godkännande vid bygglovsansökan 1987, vilken förnyades 1996. Ateljébyggnaden har delvis använts som bostad, vilket kan innebära en planstridighet i nuläget då det kan räknas som ytterligare en huvudbyggnad. Planstridigheten är preskriberad.

Gällande tomtindelning för Sjukhuset 1 är fastställd 1970 och hindrar att fastigheten styckas.



Bild 4. Kartutsnitt från detaljplan S46 med Sjukhuset 1 markerad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

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 till exempel nya förutsättningar har tillkommit på en plats. Förvaltningen bedömer att ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner eftersom kraftledningen har rivits och förutsättningarna på platsen har förändrats.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram är huvudbyggnaden inom Sjukhuset 1 utpekad som särskilt värdefull. Fastigheten ingår även i ett potentiellt värdefullt område, vilket innebär att utveckling ska ske på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. I en eventuell planprocess behöver frågor kring kulturmiljö utredas för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena inte påverkas negativt.

Avstyckning

Vid en avstyckning av Sjukhuset 1 kan stamfastigheten bli cirka 2 000 kvadratmeter och styckningslotten 1 300 kvadratmeter, vilket är i linje med kringliggande fastigheters storlek. Stamfastigheten blir i detta scenario bebyggd till ca 14 %. En byggrätt i samma storleksordning för styckningslotten skulle innebära ca 200 kvadratmeter BYA.

Angöring

Vid en eventuell avstyckning av Sjukhuset 1 behöver en lokalisering av en lämplig angöring utredas under planarbetet.

Teknisk infrastruktur

Fastigheten Sjukhuset 1 belastas av ledningsrätter för allmänna ledningar i bergtunnlar. I en eventuell planprocess behöver tunnarnas byggbarhet utredas.

Översvämningsrisk

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns risk att en mindre vattenmängd blir stående intill huvudbyggnaden vid skyfallsregn. Den södra delen av fastigheten är inte drabbad av översvämningsrisk. Vid en eventuell planläggning behöver översvämningsrisken utredas för att säkerställa att nuvarande situation inte försämras.

Buller

Bullervärdena inom Sjukhuset 1 är enligt kommunens översiktliga bullerkartering från 2023 mellan 40 – 60 dBA i den norra delen av fastigheten. Resterande del av fastigheten är inte bullerutsatt.

Målsättning om ökat småhusbyggande

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. Ansökan går i linje med kommunens målsättningar om att bygga fler småhus.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked och inledande av planprocess kan beslutas för Sjukhuset 1 för att möjliggöra en avstyckning för att pröva alternativ 1 i ansökan.

Med hänsyn till kulturmiljön och fastighetens topologi bedömer förvaltningen att inte mer än en avstyckning bör tillåtas. En tredelning av fastigheten bedöms inte lämplig. Vid en styckning kan stamfastigheten bli cirka 2 000 kvadratmeter och styckningslotten 1 300 kvadratmeter, vilket är i linje med storleken på kringliggande villafastigheter.

Utifrån en tidig och översiktlig bedömning påverkas inte kulturmiljövärdet på huvudbyggnaden till följd av en eventuell styckning av fastigheten.

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna på platsen har förändrats sedan gällande detaljplan togs fram då kraftledningen som tidigare sträckte sig över fastigheten har rivits. Förslaget är även i enlighet med översiktsplanen som säger att området ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse samt politiska målsättningar om att öka kommunens småhusbyggande.

I en eventuell planprocess behöver frågor kring bland annat byggrätt, placering av bebyggelse, kulturmiljö, angöring, teknisk infrastruktur och översvämningrisk utredas vidare.

Grönytefaktor (GYF) bedöms inte behöva tillämpas i en eventuell planprocess då den byggrätt som provas inte kommer vara så omfattande att förutsättningarna för en god boendemiljö och hållbar stadsutveckling påverkas. Vid styckning och tillskapande av byggrätt kommer denna kunna anpassas på ett sådant sätt att befintliga ekosystemtjänster fortsatt kan bevaras på ett välfungerande vis. GYF som verktyg för detta är därmed inte av relevans.

En planprocess bedöms kunna inledas inom ett halvår från att beslut tas och avslutas inom cirka två år efter påbörjandet. Detaljplanearbetet bedöms kunna handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

Konsekvenser för barn och unga

Planändring enligt alternativ 1 i ansökan bedöms inte ge konsekvenser för barn och unga på sådant sätt som kräver särskilda insatser.

Ekonomiska konsekvenser

Planbeskedet samt inledande av planprocess ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för planbesked. Vid inledande av planprocess upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

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 Sjukhuset 1 (Kevinge Strand 3), i Danderyd, daterad 2025-10-21
2. Ansökan om planbesked för Sjukhuset 1, daterad 2025-08-31

Expedieras
Sökanden