

§ 95

MSN 2025/77

Beslut om planbesked för Dalen 30 (Noragårdsvägen 18)

Ärende

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 stadsbyggnadsnämnden

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

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

Yrkanden

Kristin Eriksson (C) yrkar avslag till förvaltningens förslag.

Lars Leonardsson (MP) och Karl Stenqvist (S) biträder Kristin Erikssons yrkande.

Ordförande Fredrik Pallin (L) yrkar i enlighet med förvaltningens förslag och med följande tillägg:

Tilläggsyrkande i anslutning till beslut om planbesked gällande Dalen 30, Noragårdsvägen 18.

I anslutning till beslut om planbesked för fastigheten Dalen 30, med syftet att stycka fastigheten för att möjliggöra ytterligare småhusbebyggelse, yrkar jag följande:

Den nya tomtindelningen ska utgå från att möjliggöra ytterligare ett enbostadshus, för att säkerställa en bra anpassning till den befintliga bebyggelsen och närmiljön. Det innebär också att delningen av Dalen 30 och byggrätten på den nya tomten kan anpassas till den tillkommande bostadsbyggnaden.

Avslutningsvis, noterar jag att motsvarande resonemang även borde gälla tidigare beslut för Dalen 31, samt att detta påverkar planuppdragen avseende Dalen 1 och Danderyd 3:51 där det framgår att planprocessen ska belysa olika alternativ vad gäller hustyp, dvs mindre villor, parhus, och radhus, samt att anpassningen till kringliggande fastigheter och bebyggelse särskilt ska beaktas i det arbetet.

Proposition

Ordförande Fredrik Pallin (L) ställer proposition på Kristin Erikssons yrkande och finner att nämnden avslår det.

Ordförande Fredrik Pallin (L) ställer proposition på eget yrkande och finner att nämnden bifaller det.

Votering och omröstningsresultat

Votering begärs.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Följande voteringsordning godkänns: JA för Fredrik Pallins (L) yrkande.
NEJ för Kristin Erikssons (C) yrkande.

Följande JA-röster avges: Fredrik Pallin (L), Elvy Svennerstål (L), Anna Sarkany (M), Johan Hjelmqvist (M), Erik Hafström (M), Andreas Tidström (M), Milles Lindgren (KD), Pierre Campenfeldt (KD).

Följande NEJ-röster avges: Kristin Eriksson (C), Björn Strenger (C), Jesper Isaksson (C), Lars Leonardsson (MP) och Karl Stenqvist (S).

Ordförande Fredrik Pallin (L) finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att bifalla hans eget yrkande med 8 JA-röster mot 5 NEJ-röster.

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna ordförande Fredrik Pallins tillägg:

I anslutning till beslut om planbesked för fastigheten Dalen 30, med syftet att stycka fastigheten för att möjliggöra ytterligare småhusbebyggelse, yrkar jag följande:

Den nya tomtindelningen ska utgå från att möjliggöra ytterligare ett enbostadshus, för att säkerställa en bra anpassning till den befintliga bebyggelsen och närmiljön. Det innebär också att delningen av Dalen 30 och byggrätten på den nya tomten kan anpassas till den tillkommande bostadsbyggnaden.

Avslutningsvis, noterar jag att motsvarande resonemang även borde gälla tidigare beslut för Dalen 31, samt att detta påverkar planuppgiften avseende Dalen 1 och Danderyd 3:51 där det framgår att planprocessen ska belysa olika alternativ vad gäller hustyp, dvs mindre villor, parhus, och radhus, samt att anpassningen till kringliggande fastigheter och bebyggelse särskilt ska beaktas i det arbetet.

Reservationer

Kristin Eriksson (C), Björn Strenger (C), Jesper Isaksson (C), Lars Leonardsson (MP) och Karl Stenqvist (S) reserverar sig till förmån för Kristin Erikssons yrkande. Skriftlig reservation från Centerpartiet bifogas.

Expedieras
Sökanden

Ärende: Beslut om planbesked för Dalen 30 (Noragårdsvägen 18)

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde 2025-10-01.

Reservation från Danderydscentern till förmån för vårt avslagsyrkande.

Fastigheten Dalen 30 ingår i en plan som den politiska majoriteten bestående av Moderater (M), Liberaler (L) och Kristdemokrater (KD) har för att förtäta kvarteret Dalen avsevärt, i syfte att skapa fler småhus i Danderyd.

I motsats till de ambitioner M, L och KD nyligen sade sig ha angående ovarsam förtätning i stora delar av västra Danderyd, vill man längs Noragårdsvägen arbeta aktivt för att "i dialog" med fastighetsägarna genomföra styckningar av normalstora villatomter. Slutmålet är att möjliggöra ytterligare småhusbebyggelse, och det kan antas att den radhusbebyggelse man redan tagit fram som förslag för kommunägda Dalen 1 utgör den skala och det antal bostäder per nybildad fastighet som man slutligen tänker sig uppnå även för Dalen 30. En normalstor villatomt som Dalen 1 anses ju kunna rymma 8-10 radhus, i de förslag som presenterats för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och som den politiska majoriteten ställt sig bakom. Vi motsätter oss helt denna typ av förtätning och förstörelse av trädgårdsstaden, när nu även Dalen 30 tas med i processen.

Vi i Danderydscentern ser att detaljplanen för Dalen-fastigheterna längs Noragårdsvägen kan behöva moderniseras, eftersom kraftledningen nu är borttagen. Men vi yrkar avslag på beslutet om planbesked och den ambition som framgår tydligt i diskussioner och tjänsteutlåtanden, därför att vi inser att antalet bostäder avses ökas till en helt oacceptabel nivå i kvarteret Dalen.

Vi motsätter oss styckning av Dalen 30, eftersom den är alldeles för liten för att rymma fler än en huvudbyggnad. Fastigheten är 2.229 kvm, och

tillåten byggnadsyta är enligt detaljplan 1/10 (ca 223 kvm). Idag är den bebyggd med 146 kvm, dvs ca 6,6% av tomtytan. Den befintliga bebyggelsen omöjliggör därför en styckning, då endast 769 kvm skulle kunna tas av ursprungsfastigheten i en styckning för att bilda en ny tomt. Lägg där till, att ett skaft till den ursprungliga fastigheten måste bildas längs den nybildade tomten, så blir den nybildade tomten långt under 769 kvm, kanske knappt 500 kvm. Redan utan skaft blir en ny tomt alltså för liten, och med skaftet inräknat skulle Miljö- och stadsbyggnadsnämnden helt och hållet frångå all praxis som hittills har varit gällande i nämndens överväganden och beslut hittills. Det är inte bara olämpligt, utan rättsosäkert. Hur små tomter ska vi plötsligt börja tillåta i Danderyd?!

Som ett led i vår strävan att bevara trädgårdsstaden och dess kulturmiljövärden, bevara grönyterna i kommunen som ett effektivt skydd mot skyfallsskador, samt värna rättssäkerheten, motsätter vi oss beslut som är omoderna, förfulande och juridiskt olämpliga.

Med hänvisning till ovanstående, reserverar vi oss till förmån för vårt avslagsyrkande.

Vi hänvisar även till vår reservation i ärendet Dalen 1, MSN 2024-12-11, samt vår reservation i ärendet Dalen 31, MSN 2025-06-11.



Kristin Eriksson (C)

Andra vice ordförande