

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planuppdrag för Dalen 30 och Dalen 31 (Noragårdsvägen 18 och 20) i Danderyd

Ärendet

Ärendet syftar till att inleda ett planarbete för att möjliggöra styckning av de privatägda fastigheterna Dalen 30 och 31. Planarbetet föreslås drivas gemensamt med planläggning av de angränsande kommunägda fastigheterna Dalen 1, Danderyd 3:51 och del av Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen).

Syftet med planarbetet är att möjliggöra en samordnad utveckling av småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen. En gemensam planprocess kan på ett fördelaktigt sätt beakta och beskriva effekter och konsekvenser av planförslagets genomförande i ett sammanhang.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 11 juni 2025 (§ 63) respektive 1 oktober 2025 (§ 95) beslut om positivt planbesked för fastigheten Dalen 31 respektive Dalen 30, med syfte att möjliggöra styckning samt komplettering med ytterligare småhus inom vardera fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 11 december 2024 (§§ 155–156) beslut om planuppdrag för de närliggande kommunägda fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 för utveckling av småhusbebyggelse. Det som följde av den inventering av kommunägd mark med förutsättningar för småhusbebyggelse som genomfördes under år 2024.

Ett start-PM (bilaga 2) för fastigheterna Dalen 1, Danderyd, 3:51, Dalen 30, Dalen 31 och del av Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen) har tagits fram av miljö- och stadsbyggnadskontoret och redovisar förutsättningarna för en möjlig samordnad planprocess för samtliga fastigheter. I planprocessen ska olika alternativ av småhustyper studeras för de kommunägda fastigheterna, såsom radhus, parhus eller mindre villor. För Dalen 30 och 31 bedöms avstyckningar som möjliggör nya enbostadshus alternativt parhus som lämpligt att utreda.

Planarbetet ska även studera och föreslå lösningar för att förbättra trafiksituationen längs Noragårdsvägen, där befintlig vägsektion inte har tillräckligt god standard för gång- och cykeltrafik.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett detaljplanearbete för ovan nämnda fastigheter kan påbörjas med syfte att pröva lämpligheten för småhusbebyggelse och se över möjligheterna att förbättra befintlig trafiksituation.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda en planprocess för fastigheterna Dalen 30 och Dalen 31.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fastställer start-PM för Dalen 1 m.fl. enligt vilket en gemensam detaljplan för fastigheterna Dalen 1, Dalen 30, Dalen 31, Danderyd 3:51 och del av Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen) tas fram.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägarna inom planområdet.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Dalen 31 har den 11 februari 2025 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten och utveckling för ytterligare småhusbebyggelse. Fastigheten Dalen 31 är belägen vid Noragårdsvägen i nordvästra Danderyd och omfattar 2 418 kvadratmeter.

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. Fastigheten är belägen vid Noragårdsvägen i nordvästra Danderyd och omfattar 2229 kvadratmeter.

Dalen 30 gavs positivt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 1 oktober 2025 (§ 95). Dalen 31 gavs positivt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2025 (§ 63). För både Dalen 30 och Dalen 31 bedömdes en styckning av respektive fastighet som lämpligt för att möjliggöra ytterligare småhusbebyggelse i enlighet med den befintliga kvartersstrukturen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade den 11 december 2024 (§§ 155–156) beslut om planuppdrag för de angränsande fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 för utveckling av småhusbebyggelse. Det som följde av den inventering av kommunägd mark med förutsättningar för småhusbebyggelse som genomfördes under år 2024. Enligt beslutet om planuppdrag ska alternativa förslag till radhus, antal hus och placering utredas och tas fram.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Ett start-PM för fastigheterna Dalen 1, Danderyd, 3:51, Dalen 30, Dalen 31 och del av Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen) har tagits fram av miljö- och stadsbyggnadskontoret och redovisar förutsättningarna för en möjlig samordnad planprocess för samtliga fastigheter.

I gällande översiktsplan, antagen 2022, anges att planområdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Avstyckningar av fastigheterna Dalen 30 och 31 bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner eftersom tidigare kraftledning har rivits och förutsättningarna på platsen har förändrats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Gällande detaljplaner för Dalen 30 och 31 är i huvudsak S3 från 1930 och D18 från 1990. Planerna reglerar i huvudsak användningen till friliggande bostadshus samt allmän plats. Detaljplan D18 omfattar delar av fastigheterna som vetter mot Noragårdsvägen. Planen anger här allmän plats, gång- och cykelväg, men har inte genomförts. I en detaljplaneprocess behöver frågan om genomförandet av gång- och cykelvägen utredas.

Planeringsförutsättningar

Fastigheterna Dalen 30 och 31 ingår i ett större villaområde inom kommundelen Nora, med nära angränsning till Nora torg. Inom fastigheterna finns en villa på vardera tomt där huvudbyggnaderna är placerade längst in cirka 50 meter från Noragårdsvägen på mer upphöjda delar av fastigheterna.

Längs Noragårdsvägen finns en separerad gång- och cykelbana på vägens södra sida samt en gångbana på den norra sidan. Gång- och cykelbanan har idag en standard som inte uppfyller kraven som ställs på länkar i det regionala cykelnätet. Planarbetet ska studera och föreslå lösningar för att förbättra trafiksituationen längs Noragårdsvägen.

I samband med planarbetet behöver frågor så som trafikbuller, dagvatten och skyfallshantering, markmiljö, kulturmiljö samt trafik och angöring utredas. Planeringsförutsättningar beskrivs mer ingående i start-PM för Dalen 1 m.fl.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en ny detaljplan kan tas fram för Dalen 30 och 31 för att pröva möjligheten till avstyckning för företrädesvis enbostadshus eller parhus. Detaljplanearbetet kan med fördel samordnas med och inkludera de kommunägda fastigheterna Dalen 1, Danderyd 3:51 och del av Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen). Det för att möjliggöra en samordnad utveckling av småhusbebyggelse och en förbättrad trafiksituation längs Noragårdsvägen.

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och bedöms utifrån nuvarande förutsättningar inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse.

Planarbetet föreslås bedrivas med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Exakt gräns för planområdet studeras under planprocessen.

Konsekvenser för barn och unga

Beslut om planuppdrag ger inga konsekvenser för barn och unga. Barn och ungas konsekvenser av planförslaget utreds under planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser

Vid ett positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägarna som bekostar planarbetet inom Dalen 30 och 31. Start-PM för Dalen 1 m.fl. beskriver ekonomiska konsekvenser för det föreslagna planområdet i sin helhet,

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

där kommunens fastigheter Dalen 1, Danderyd 3:51 och del av Danderyd 2:1 ingår.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Anna-Britta Järliden
T.f. verksamhetsansvarig
planavdelningen

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Beslut om planuppdrag för Dalen 30 och 31 (Noragårdvägen 18 och 20), daterad 2026-03-04
2. Start-PM för Dalen 1 m.fl., daterad 2026-03-04
3. Beslut MSN 2025-06-11 § 63, Beslut om planbesked för Dalen 31
4. Beslut MSN 2025-10-01 § 95, Beslut om planbesked för Dalen 30
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

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen
Samhällsutvecklingsförvaltningen, Avdelningen för mark och strategisk planering