

Frida Helander
Anna-Britta Järliden

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för S3 – Nora trädgårdsstad, 1930 i Danderyds, Danderyds kommun

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till ändring av bland annat detaljplan S3.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden den 7 juni till den 27 juli 2022. Planförslaget har därefter varit utställt för granskning. Granskningshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser och övriga enligt sändlista. Under tiden den 15 september till den 7 oktober fanns planhandlingarna tillgängliga för granskning på Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida. Inkomna samråds- och granskningsyttranden i sin helhet finns att ta del av på kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSTIDEN..... 3

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget..... 3

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar 3

Remissinstansernas synpunkter	3
Danderyds Villaägareförening (S.10):.....	3
Lantmäteriet (S.7).....	3
Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) (S.2).....	4
Skanova (S.9)	4
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga	5
Sakägare 1 (S.13)	5
Sakägare 2 (S.14)	5
Sakägare 3 (S.16)	5
Sakägare 4 (S.17)	6
Sakägare 5 (S.4)	7
Sakägare 6 (S.11)	7
Sakägare 7 (S.12)	8
Sakägare 8 (S.15)	9

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSTIDEN 10

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget..... 10

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar 10

Remissinstansernas synpunkter	10
Danderyds villaägareförening (G.10).....	10
Lantmäteriet (G.7)	10
Norrenergi (G.9)	11
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga	11
Sakägare 9 (G.5)	11
Sakägare 10 (G.8)	12

KOMMUNLEDNINGSKONTORETS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING 13

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) 13

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) 14

Inkomna yttranden under samrådstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

- E.ON Energidistribution AB (S.6)
- Länsstyrelsen (S.5)
- Norrvatten (S.3)
- Svenska Kraftnät (S. 8)
- Vattenfall (S. 1)

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Kontorets svar finns under ”kommentar” och med kursiv stil.

Remissinstansernas synpunkter

Danderyds Villaägareförening (S.10):

Danderyds Villaägareförening välkomnar att gamla detaljplaner uppdateras samt tillstyrker planförslaget i dess nuvarande form, med tanke på behovet av en snabb process. De ställer sig dock frågan om de föreslagna ändringarna är tillräckliga. I en framtid föreslås att även vilken andel av marken som får bebyggas samt hårdgöras regleras hårdare. Även byggnaders höjd kan behöva ses över. I samband med de planändringar som kommunen nu genomför, vilka löper parallellt med denna, har erfarits att många villaägare skulle vilja se mindre huskroppar. Vidare konstateras att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammas även i andra kommuner, t.ex. Stockholm. Slutligen hänvisas till tidigare inlämnade yttranden i samband med ändring av detaljplanerna S65, S84 och S74.

Kommentar

Om de föreslagna ändringarna även skulle inbegripa en reglering av tillåten byggrätt och hårdgörandegrad skulle det krävas ett omfattande och tidskrävande arbete, med följden att förtätande åtgärder riskerar att vidtas under tiden. Att fokus i första hand ligger på att begränsa styckningsmöjligheten beror också på den stora konsekvens såväl styckningen i sig får på kvartersstrukturen som det problem generösa byggrätter innebär just inom de styckade fastigheterna. I samband med att fastighetsstorlekar minskas, blir även avståndet (luften) mellan byggnaderna och inslaget av grönska påtagligt mindre. Med större fastighetsstorlekar blir problemet med stora byggnader ofta mindre, eftersom avståndet mellan byggnaderna fortfarande är tillräckligt i de flesta fall.

Lantmäteriet (S.7)

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att befintliga arealuppgifter från fastighetsregistret inte alltid är exakta och kan komma att ändras i samband med fastighetsbestämningsbeslut. Detta kan leda till att fastigheter kan få en mindre areal än vad planbestämmelsen anger. Vidare påpekar Lantmäteriet också att vissa fastigheter är tillkomna genom avsöndring samt att några fastigheter, sett till areal och med hänsyn till

planförslaget, eventuellt kunna prövas för t.ex. avstyckning. Slutligen lyfter Lantmäteriet av vilken anledning gränsdragningen har gjorts på det sett den har gällande t.ex. fastigheterna Löparen 19 och 27 samt Björkbacken 6, och med det, vare sig föreslagna bestämmelser om minsta fastighetsstorlek kan uppnås inom aktuella områden.

Kommentar

Planbestämmelserna sätts utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i nuläget. Av de befintliga fastigheterna är det inga som kan styckas utifrån de bestämmelser som föreslås i planändringen. Däremot kvarstår en viss flexibilitet i fastighetsreglering av fastighetsgränser, men trots detta uppfylls syftet med planen. Risken för att en eventuell framtida fastighetsbestämningsåtgärd leder till planstridighet finns, men bedöms utifrån vårt material vara liten. Om så ändå sker innebär detta inga konsekvenser för fastighetsägaren.

Löparen 19 och 27 samt Björkbacken 5 har angränsande detaljplaner som gör att gränsdragningen för ändringen av S3 ser ut som den gör. Föreslagen planändring omfattar i de fallen inte hela fastigheten men uppfyller ändå syftet med att begränsa avstyckning.

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) (S.2)

Tekniska kontoret finner det passande och linje med planändrings syfte att även en bestämmelse om maximal andel hårdgjord yta införs, vilket skulle bidra till att säkerställa en grönskande trädgårdsstad.

Kommentar

Om föreslagen ändring även innefattade en reglering av tillåten hårdgörandegrad skulle det krävas ett betydligt mer omfattande och tidskrävande planarbete, med följden att förtätande åtgärder kan vidtas under tiden och syftet med planändringen då riskerar att gå förlorat.

Skanova (S.9)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplanområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Föreslagna planändringar påverkar inte befintliga ledningar då ändringen inte medför någon exploatering eller något genomförande.

Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga

Sakägare 1 (S.13)

Sakägaren ställer sig positiv till planförslaget. Det tilläggs dock att det för sakägaren är angeläget att ytterligare regleringar inte görs vad gäller om- och tillbyggnad av befintlig(a) byggnad(er), uppförande av komplementbyggnad, friggebod och attefallshus m.fl. och hindra dispenser för speciella lösningar samt förhindra att attefallshus eller komplementbyggnad används som bostad.

Kommentar

I dagsläget finns inga planer på att genomföra ytterligare regleringar än de som nu föreslås. Möjligheten att uppföra komplementbyggnader, attefallshus och friggebodar påverkas inte av denna ändring. Vad gäller attefallshus och friggebodar är det något som regleras av Boverkets byggregler samt PBL, och inte i kommunens detaljplaner.

Sakägare 2 (S.14)

Sakägaren ställer sig positiv till planförslaget. Det tilläggs dock att det för sakägaren är angeläget att ytterligare regleringar inte görs vad gäller om- och tillbyggnad av befintlig(a) byggnad(er), uppförande av komplementbyggnad, Friggebod och Attefallshus m.fl. och hindra dispenser för speciella lösningar samt förhindra att Attefallshus eller Komplementbyggnad används som bostad.

Kommentar

Se kommentar ovan.

Sakägare 3 (S.16)

Sakägaren uttrycker att Danderyds kommun i sin information gällande samråd inte har informerat om att kommunstyrelsen också beslutat att inte enbart fastighetsstorlek men även fastighetsbestämmelser kan komma att ses över. Vidare anser sakägaren att ändringen av S3 bör korrelera med modern syn på byggnorm och skälighet av områdets föryngring och modernisering utan att inskränka på fastighetsägarnas rätt.

Ytterligare synpunkter är följande:

- Byggnadsnämnden har under lång tid frångått nuvarande detaljplan avs. minsta tomtstorlek vid godkännande av fastighetsförrättning vilket föranlett områdets olika tomtstorlekar.
- Nuvarande detaljplan från 1930 hänvisar till 1000 kvm tomt där förändringsförslaget vill öka till 1500 kvm. Det är oacceptabelt utifrån principen om lika behandling samt tidigare praxis. BN har redan fattat beslut om att tillämpa tomtindelningen ner till 500 kvm mot gällande detaljplan.
- 1/10 byggrätt är omodernt och korrelerar inte med dagens byggnorm och storlekspraxis. Det borde vara 1/7 byggrätt.
- Bestämmelser om att inte få inreda vindsvåning är omodernt och behöver tas bort.

- Bilens modernisering gör att det finns behov av att bygga garage. För fastigheter om 700 kvm borde ges större möjlighet till utökad byggnadsstorlek av den anledningen.
- Byggnadens avstånd till fastighetsgräns behöver ändras från 6 m till 4,5 m. Dock ej för garage.

Slutligen anser sakägaren att det är av yttersta vikt att förutsättningarna inte förändras för fastighetsägare oväntat och orimligt relativt den praxis som redan tillämpats. Det anses också att fastighetsägare bör ha likartade förändringar av sin egendom samt att kommunen snarare bör undvika mer rigorös reglering då det funnits mer flexibilitet under ett antal år, vilket redan förändrat karaktären av detta villaområde.

Kommentar

Kommunledningskontoret följer det beslut om planuppdrag som tagits av kommunstyrelsen. Det planuppdraget innefattar ändring av sju gällande detaljplaner. I två av dem ska utöver fastighetsstorlekar även antal huvudbyggnader regleras. I denna ändring (ändring av S3) regleras dock endast fastighetsstorlekar och det sker utifrån samma princip som i de övriga planändringarna, nämligen att varje fastighet får största möjliga arealbeteckning, men som inte överstiger den nuvarande arealen. De bestämmelser som föreslås införs innebär att ingen av de fastigheter som omfattas kan styckas när ändringen får laga kraft. Det finns inte möjlighet att göra ytterligare regleringar i samband med denna ändring, då det inte har stöd i planuppdraget. Det skulle också kräva ett betydligt mer omfattande och tidskrävande arbete, med följden att förtätande åtgärder riskerar att vidtas under tiden. De fastighetsregleringar som historiskt har skett i kommunen är inte alltid önskvärda, vilket är en anledning till att dessa ändringar nu genomförs. Ansvarig myndighet för fastighetsregleringar/styckningar är inte kommunen utan lantmäteriet som dock följer de bestämmelser som finns i gällande detaljplan.

Sakägare 4 (S.17)

Sakägaren önskar att föreslagen förändring inte genomförs. De ser inget behov av att begränsa möjligheten till att fler familjer har möjlighet att bo i Danderyd Skogsvik och inte heller att förslaget leder till något bättre för kommuninvånare eller enskilda fastighetsägare. Förändringarna kommer snarare leda till att större byggnader byggs istället för fler mindre fristående bostäder. Dagens byggnadskunnande och grönarkitektur kan göra att bostäder byggs utan att det upplevs som för tätt. Dessutom menar sakägaren att stora trädgårdar inte alltid är något positivt, de tenderar att förfalla, träd växer och skymmer utsikten samt vattentaxan blir dyr. Slutligen anser sakägaren att förändringen sänker fastighetens värde och, om planändringen genomförs mot deras vilja, förväntar sig skälig kompensation. Sakägaren ser ingen anledning till kommunen ger sig på enskilda fastighetsägare/områden. Kommunen bör i stället lägga skattepengar och energi på att bevara, hålla öppen och sköta om den mark som kommunen äger.

Kommentar

Det finns många exempel på förtätning inom Danderyds villaområden där man först styckat en fastighet och sedan maximerat byggrätten inom båda de nya fastigheterna. Resultatet är i flera fall stora byggnader som står tätt inpå varandra. Den politiska ambitionen är att de

befintliga kvartersstrukturerna, med befintlig grönska och rymd bland bebyggelsen ska bibehållas. Den föreslagna ändringen syftar till att bevara fastigheterna i nuvarande storlek för att uppnå detta. Möjligheten till ersättning gäller främst vid planläggning av bebyggelse eller områden med kulturhistoriskt värde. Den mark som kommunen äger sköts enligt de skötselplaner som finns framtagna.

Sakägare 5 (S.4)

Sakägaren motsätter sig planförslaget och vill inte att fastighetsstorleken ska regleras till 1500 kvm och begränsa möjligheten till avstyckning.

Kommentar

Kommunledningskontoret följer det beslut om planuppdrag som tagits av kommunstyrelsen. Vad gäller syftet med det här planförslaget görs bedömningen att det allmänna intresset att bevara villakvarterens karaktär väger tyngre än det enskilda intresset att ha fortsatt möjlighet till styckning.

Sakägare 6 (S.11)

Sakägaren ser delvis planförslaget som vällovligt, men uttrycker följande synpunkter.

Kommunen föreslår ett retroaktivt ändrande av tillämpade planbestämmelser, att frångå kommunens praxis om minimiarea inom ett kvarter och utnyttjar sitt maktmonopol mot den enskilde. Inom kvarteret kälken råder olika tomtarea där kommunen accepterat 804 kvm som minsta area. Med det undrar sakägaren varför övriga tomter inte har samma bestämmelse, att kommunen frångår den ursprungliga planen och praxis i och med detta planförslag samt uttrycker att byggnadernas placering har större betydelse för kvarterets karaktär än tomtstorleken.

Sakägaren observerar att minsta tomtyta för fastigheten [REDACTED] är 1000 m² trots att fastigheten har en yta på 1774 m². Övriga stora tomter i kvarteret har en föreslagen minsta area på 1500 m². Av planförslaget går det inte att avgöra varför inte samma minimiyta ska tillämpas på denna fastighet.

Fastigheten [REDACTED] ser ut att vara en fastighetsbildning avsedd för angöring till fastigheten [REDACTED]. Av den anledningen tolkas syftet med fastigheten [REDACTED] vara att möjliggöra en styckning av [REDACTED]. Sakägaren har ingen sådan intention men en framtida ägare till fastigheten skulle kunna nyttja den reservation som [REDACTED] innebär. Men med föreslagen minimiyta på 1500 kvm omöjliggörs den uppenbara förberedelse som tidigare gjorts vid fastighetsbildningen av [REDACTED].

I detaljplanen från 1930 är föreslås byggnaderna placeras närmare gatan. Den faktiska placeringen har frångått detta och byggnaderna står längre in på fastigheten. Detta visar på en pragmatisk tillämpning av detaljplanen, men trots det en avvikelse. Med det frågar sig sakägaren vilken del av den ursprungliga tänkta karaktären på villaområdet som kommunen vill bevara.

Sammanfattningsvis yrkar sakägaren att minimiyta på tomter sätts till 800 m² och att om det behövs ett förtydligande om huvudbyggnads placering på tomten eller annan avgörande bestämmelse om utformningen av huvudbyggnaden för att behålla kvarterets karaktär.

Kommentar

Kommunledningskontoret följer det planuppdrag som beslutats av kommunstyrelsen, med syfte att förhindra att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt. Eftersom det rör sig om ett stort antal redan bebyggda fastigheter finns en gräns för vad som går att göra, sett till tid och ekonomi. Att begränsa avstyckningsmöjligheten bedöms i nuläget vara den mest effektiva bestämmelsen för att bevara områdets karaktär i så hög utsträckning som möjligt. Vilken bestämmelse som anges för varje fastighet sker utifrån samma princip i hela ändringsområdet och utgår ifrån den befintliga storleken. För [REDACTED], som har ytan 1329 kvm, har föreslagits att minsta tillåtna fastighetsstorlek ska vara 1000 kvm. För de fastigheter som varierar mellan 1504 kvm och 2213 kvm sätts minsta fastighetsstorlek till 1500 kvm. Den praxis att minsta fastighetsstorlek inte får understiga 800 kvm tillämpas inte längre. I stället finns ett politiskt beslut att detaljplaner som möjliggör styckning generellt inte ska upprättas.

Sakägare 7 (S.12)

Enligt detaljplanen ska bebyggelsen inte överstiga 1/10 av fastighetens yta och den skall inte ligga närmare tomtgränsen än 4 meter. Under årens lopp har kommunen tillstyrkt ett stort antal avstyckningar i strid med detaljplanen. Genom avstyckningarna har det alltså uppstått ett stort antal fastigheter vars bebyggelse överstiger 1/10 av fastighetens yta. Nu vill ni fastställa reviderade fastighetsarealer utan att för den skull tillåta bebyggelse utöver 1/10 av fastighetens yta. Detta får en del negativa konsekvenser.

- Trots planförslaget kommer ett stort antal fastigheter strida mot detaljplanen.
- Fastighetsägare till regelvidrigt avstyckade tomtytter kommer inte kunna göra ut- och tillbyggnader eftersom deras hus redan överskrider 1/10 av fastighetens yta.
- Det är en sak att 1/10 av fastigheten får bebyggas när det gäller större fastigheter på 5000 kvm, det är en annan när det kommer till fastigheter på 500 kvm. Det betyder att pyttehus ska rymmas på ca 280 kvm för att hålla avståndet till tomtgränsen. Det är inte givet att en naturtomt kan bebyggas på detta sätt, samt att ju mindre tomt, desto större del av tomten borde få bebyggas och desto närmare tomtgränsen. Har ni kontrollerat att ert förslag går att realisera på alla tomter?

Kort sagt: detta förslag är inte genomtänkt hela vägen. Om det går igenom så kommer kommunledningen även fortsättningsvis att lämpa över på kommuninvånarna konsekvenserna av egna regelvidriga beslut.

Kommentar

Planändringen syftar till att minska möjligheten att stycka fastigheter och på så sätt förhindra att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt. Det är inte möjligt att ändra/införa ytterligare bestämmelser med hänsyn till hur många fastigheter som berörs av denna ändring och de ändringar som pågår parallellt för andra planområden. Planuppdraget stöder inte heller det. Som påtalas finns ett stort antal fastigheter som redan

idag är planstridiga men planändringen i sig bidrar inte till att någon fastighet blir planstridig. Ändringen kräver inte heller någon form av genomförande. Den befäster endast att de befintliga fastighetsstorlekarna kvarstår i hög utsträckning. Ansvarig myndighet för fastighetsregleringar/styckningar är inte kommunen utan lantmäteriet som dock följer de bestämmelser som finns i gällande detaljplan.

Sakägare 8 (S.15)

Området har förändrats över tid. Nya regler har tillkommit där t.ex. attefallshus står över detaljplanen och inte kräver något bygglov. Vi ser också flera exempel på ovarsam förtätning i västra Danderyd. Attefallshus får sedan mars 2020 vara 30 m² – och då tillkommer ofta både källare och övervåning, totalt 90 m², i praktiken en avstyckning, men utom kontroll, de kan uppföras på en fastighet som redan använt hela sin byggrätt. Varken kommunen eller grannarna har något att säga till om. Självklart blir fler familjer på samma yta en påfrestning som påverkar biologisk mångfald (träd och planteringar försvinner), dagvatten (fler hårdgjorda ytor) och trafiksituationen. När kommunen nu önskar stänga dörren för möjligheten att stycka större tomter riskerar man att istället öppna för en ökad oreglerad förtätning. Sakägarna uttrycker också att området har förändrats kontinuerligt och att ha en säkrare bygglovsprocess är bättre för att säkra en positiv utveckling som tar hänsyn till klimat, biologisk mångfald och dagvatten etc. Avslutningsvis är sakägarna starkt kritiska till idén om att fastigheters storlek ska bestämmas utifrån hur stora de är just detta år. Om den nya detaljplanen ska utgå från befintlig storlek anser vi det extremt viktigt att möjliggöra undantag.

Kommentar

Det finns flera exempel på förtätning inom Danderyds villaområden där man först styckat en fastighet och sedan byggt två stora hus alltför nära inpå varandra och den kringliggande bebyggelsen. Avsikten med den här planändringen är försvåra att så sker framåt. Med det som utgångspunkt görs bedömningen att det allmänna intresset att bevara villakvarterens karaktär väger tyngre än det enskilda intresset att ha fortsatt möjlighet till styckning. När det kommer till regleringar kring attefallshus är det, vilket påpekas, något som styrs av PBL och inte kommunens detaljplaner. Möjligheten att genom plan begränsa detta finns endast inom områden som bedöms utgöra värdefulla miljöer.

Inkomna yttranden under granskningstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

- E.ON Energidistribution AB (G.1)
- Länsstyrelsen (G.6)
- Norrvatten (G.4)
- Svenska kraftnät (G.3)
- Tekniska nämnden (G.11)
- Vattenfall (G.2)

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Kontorets svar finns under ”kommentar” och med kursiv stil.

Remissinstansernas synpunkter

Danderyds villaägareförening (G.10)

Danderyds Villaägareförening välkomnar att gamla detaljplaner uppdateras samt tillstyrker planförslaget i dess nuvarande form, med tanke på behovet av en snabb process. De ställer sig dock frågan om de föreslagna ändringarna är tillräckliga. I en framtid föreslås att även vilken andel av marken som får bebyggas samt hårdgöras regleras hårdare. Även byggnaders höjd kan behöva ses över. I samband med de planändringar som kommunen nu genomför, vilka löper parallellt med denna, har erfarits att många villaägare skulle vilja se mindre huskroppar. Vidare konstateras att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammas även i andra kommuner, t.ex. Stockholm. Slutligen hänvisas till tidigare inlämnade yttranden i samband med ändring av detaljplanerna S65, S84 och S74.

Kommentar

Om de föreslagna ändringarna även skulle inbegripa en reglering av tillåten byggrätt och hårdgörandegrad skulle det krävas ett omfattande och tidskrävande arbete, med följden att förtätande åtgärder riskerar att vidtas under tiden. Att fokus i första hand ligger på att begränsa styckningsmöjligheten beror också på den stora konsekvens såväl styckningen i sig får på kvartersstrukturen som det problem generösa byggrätter innebär just inom de styckade fastigheterna. I samband med att fastighetsstorlekar minskas, blir även avståndet (luften) mellan byggnaderna och inslaget av grönska påtagligt mindre. Med större fastighetsstorlekar blir problemet med stora byggnader ofta mindre, eftersom avståndet mellan byggnaderna fortfarande är tillräckligt i de flesta fall.

Lantmäteriet (G.7)

Lantmäteriet har inga övriga synpunkter än vad som redan framgått i samrådsskedet.

Kommentar

Se svar på samrådsyttrande.

Norrenergi (G.9)

Norrenergi har värmeledningar i det berörda området, främst vid kv. Dalen och Berget. Ledningarna utgör huvudmatning till norra delar av kommunen och kräver framförhållning om någon åtgärd behövs. Eftersom det är huvudmatning kan eventuellt arbete endast utföras på sommarhalvåret. Om en flytt av befintliga ledningar blir aktuell, förutsätter vi att part som påkallar flytt även bekostar denna och att det sker i samråd med Norrenergi.

Kommentar

Föreslagna planändringar påverkar inte befintliga ledningar då ändringen inte medför någon exploatering eller något genomförande.

Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga

Sakägare 9 (G.5)

Sakägaren anser att ändringarna skapar en orättvisa då andra fastigheter fått stycka och bebyggas med stora byggnader och flerbostadshus. Sakägaren vill ha en utökad byggrätt med rätt att bebygga 20% av tomtens storlek. Detta anser sakägaren är rimligt med tanke på att det finns flerbostadshus och BRF på grannfastigheten och att andra fastigheter, [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED], har en annan detaljplan som tillåter större byggrätt. [REDACTED] har 200 kvm BTA, vilket blir en byggnadsarea på 14,5-29 % av tomtens storlek.

Man kan se att kommunens fastighet Dalen 16 har bebyggts till väldigt stor del. Sakägaren anser att kommunen låter överexploatera egna fastigheter men begränsa för privata fastighetsägare att bygga ut sina hus.

Med tanke på att det planeras för flerbostadshus i "Gropen" och sedan tidigare förslag radhus på villatomterna Karlshäll 2 och 3 menar sakägaren också att dessa bör ingå i denna planändring och inte kunna bebyggas med flerbostadshus. Det ses som en självklarhet om syftet är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

Sammanfattningsvis vill sakägaren att kommunen ska ge fastigheten dalen en byggrätt på 20 % av tomten, om det inte beviljas motsätter sig sakägaren den föreslagna detaljplanen. Det kan inte vara så att kommunen låter bebygga sina egna fastigheter i närområdet med flerbostadshus och samtidigt nekar enskilda fastighetsägare möjligheten att bygga sitt hus för en större familj.

Kommentar

De fastigheter som inte omfattas av planändringarna som kommunen arbetar med är redan reglerade i de planer som gäller för dem. De föreslagna ändringarna omfattar de resterande fastigheterna, d.v.s. de som saknar reglering om fastighetsstorlek i gällande detaljplan eller fastighetsplan/tomtindelning. Bedömningen är att planändringen/planändringarna på det sättet bidrar till en större rättvisa i det stora sammanhanget.

Eftersom ändringarna omfattar ett stort antal fastigheter är det också ett omfattande arbete som utförs. Att samtidigt se över befintliga byggrätter hade varit mycket tids- och resurskrävande och stöd för det finns inte i det planuppdrag som lämnats av kommunstyrelsen.

För varje ny detaljplan kommunen upprättar krävs ett separat politiskt beslut om planuppdrag. Under planprocessen bedöms vad som är lämpligt för det aktuella området utifrån den platsens specifika förutsättningar samt det planuppdrag som lämnats. Olika detaljplaner gäller för olika geografiska områden och det är därmed inte ovanligt att olika bestämmelser gäller för fastigheter som ligger angränsande till varandra. Av kommuns översiktsplan framgår hur kommunen avses utvecklas i det större perspektivet.

Sakägare 10 (G.8)

Sakägaren påpekar att fastigheterna [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] inte är med i ändringsområdet och formuleringen att, ”fastigheter som ingår är i planändringen är de villafastigheter inom S3 från 1930 som saknar gällande fastighetsplan/ tomtindelning”, stämmer därmed inte. Dessa fastigheter bör inkluderas i ändringsområdet och få en minsta tomtstorlek som omöjliggör fastighetsdelning och förtätning. Även planerna D18 och S2 bör ändras på samma sätt som S3.

Kommentar

Fastigheterna [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED] ingår i kommunens utredningsarbete för Noragårdsstråket och kommer hanteras inom ramen för det arbetet. Planbeskrivningen förtydligas med att fastigheterna inte ingår i ändringen. Fastigheterna inom de angränsande detaljplanerna D18 och S2 är redan reglerade avseende antal huvudbyggnader samt minsta fastighetstorlek i gällande detaljplan och/eller fastighetsplan.

Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inkomna synpunkter under planprocessen har inte resulterat i några ändringar av planförslaget.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G)

Följande sakägare, som enligt plan- och bygglagen berörs av planförslaget, har inkommit med synpunkter under planprocessen. De sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda kommer efter beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet.

Namn	Skede för yttrandet
Sakägare 1	Samråd
Sakägare 2	Samråd
Sakägare 3	Samråd
Sakägare 4	Samråd
Sakägare 5	Samråd
Sakägare 6	Samråd
Sakägare 7	Samråd
Sakägare 8	Samråd
Sakägare 9	Granskning
Sakägare 10	Granskning

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet ska överlämnas till byggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Skede för yttrandet
Danderyds villaägareförsamling	Samråd, granskning
Lantmäteriet	Samråd, granskning
Tekniska nämnden	Samråd

Frida Helander
Planarkitekt

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef