

Datum
2022-01-28**Diarienummer**
BN 2021/18
(KS 2020/0403)Katarina Löfberg
Anna-Britta Järliden

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för S84 - del av Nora (Danarö-området)
1964

i Danderyd, Danderyds kommun

Byggnadsnämnden fick den 26 april 2021 i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram förslag till ändring av detaljplan för bland annat S84.

Förslag på ändring av detaljplan S84 var utsänt på samråd under perioden 23 september t.o.m. 21 oktober samt granskning 29 november t.o.m. 20 december 2021. Handlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samråd och granskning även visats på Kontaktcenter Danderyd samt funnits publicerade på kommunens hemsida, www.danderyd.se/andringavdetaljplans84. De inkomna samråds- och granskningsyttrandena finns att ta del av på kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER PÅ ÅTERKOMMANDE SYNPUNKTER. 3

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSTIDEN 4

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget4

Inkomna yttranden och kommunledningskontorets svar4

Remissinstanser	4
Danderyds villaägareförening.....	4
Lantmäteriet.....	6
Skanova.....	6
Tekniska nämnden	6
Sakägare enligt fastighetsförteckning	6
Ryttaren 4	6
Ryttaren 9	8
Ryttaren 10	8
Ryttaren 12 (1).....	9
Ryttaren 12 (2).....	9
Närboende (ej sakägare i detta ärende).....	10
Gulsippan 1.....	10
Kaprifolen 11.....	10
Ormbunken 5.....	11
Ridhästen 6.....	11

INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSTIDEN 13

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget 13

Inkomna yttranden och kommunledningskontorets svar 13

Remissinstanser	13
Danderyds villaägareförening.....	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning	13
Ryttaren 12 (1).....	13
Ryttaren 12 (2).....	15
Närboende (ej sakägare i detta ärende).....	16
Ridhästen 6.....	16

KOMMUNLEDNINGSKONTORETS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING..... 18

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda 18

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda 18

Sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter

I flera av de yttranden som inkommit påtalas att det finns behov av att reglera betydligt mer än möjligheten att stycka sin fastighet (tomt). Bland annat återkommer åsikten att byggrätten på 1/5 av fastighetens yta är alltför generös, att antalet tillåtna lägenheter borde begränsas samt att även byggnadshöjd borde regleras hårdare.

Avsikten med den föreslagna planändringen är att så långt det är möjligt förhindra ovarsam förtätning, vilken till stor del sker genom styckningar. Även generösa byggrätter samt möjligheten till attefallsåtgärder bidrar till problemet med ovarsam förtätning. Ett stort antal av villafastigheterna i kommundelen Danderyd kan i nuläget både styckas och bebyggas i högre grad än vad som är önskvärt för att villastadens karaktär ska bevaras. Samtidigt är processen att göra nya detaljplaner som reglerar detta hårdare mycket omfattande och tidskrävande. Det finns då stor risk att oönskad förtätning sker under tiden för detaljplaners framtagande. Därför har kommunen valt att ändra* befintliga detaljplaner, vilket är en betydligt snabbare process än att göra nya detaljplaner, som är det vanligare alternativet.

I beslut om planuppdrag ges förutsättningar och ramar för de planer som ska upprättas, ändras eller upphävas. Av kommunstyrelsens beslut den 26 april 2021 (§ 55) framgår att förslag till ändring av bl.a. S84 ska tas fram samt att antal huvudbyggnader och fastighetsstorlekar ska regleras där behov av det finns. Processen att ändra i befintliga detaljplaner begränsar dock möjligheten till hur mycket som kan regleras. En grundförutsättning vid ändring är att bestämmelser inte får tillkomma om de skapar planstridighet och eftersom de villakvarter som berörs är bebyggda i olika omfattning, skulle i princip krävas att varje fastighet reglerades separat, utifrån hur de är bebyggda i nuläget. Detta vore olämpligt, sett både till tid och ekonomi. Även rättviseperspektivet skulle behöva analyseras noggrant vid ett sådant tillvägagångssätt. Är det t.ex. rättvist att vissa fastighetsägare får betydligt striktare reglering för sina fastigheter än deras grannar, då de inte hann vidta vissa åtgärder inom en viss tid?

Att fokus ligger på att i första hand 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 (rymden) 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.

Möjligheten till bygglovsbefriade attefallsåtgärder kan endast i undantagsfall begränsas genom bestämmelser i detaljplan. Genom dessa regler har i normalfallet alla med villafastigheter (en- och tvåbostadshus) rätt att inom huvudbyggnaden inrätta maximalt två lägenheter samt utöver det uppföra ett komplementbostadshus om maximalt 30 kvadratmeter. En bostadsrättsförening går att bilda med minst tre ingående bostäder och det är en process som kommunen inte är delaktig i eller ens får information om. Sett till villastadens karaktär är det önskvärt att inslaget av bostadsrättsföreningar inte ökar. Attefallsåtgärderna har dock beslutats av riksdagen och gäller oavsett det som står i detaljplanen. Undantag från attefallsåtgärderna gäller endast för miljöer som utpekats som värdefulla. Ett arbete med att inventera och beskriva bebyggelse med kulturmiljövärden inom kommunen pågår för närvarande och kan leda till att möjligheten till attefallsåtgärder begränsas i delar av kommunen där inga sådana begränsningar finns i nuläget.

**Vid ändring av detaljplan får ett begränsat antal bestämmelser läggas till eller tas bort från gällande detaljplan. I det här fallet handlar det om kompletterande bestämmelser för antal huvudbyggnader och fastighetsstorlekar. Bestämmelserna i detaljplan S84 fortsätter att gälla tillsammans med de tillkommande bestämmelserna efter ändringen.*

Inkomna yttranden under samrådstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

Följande instanser har lämnat yttranden men har inte haft någon erinran mot planförslaget eller har endast lämnat information som inte anses vara kopplat till planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- Ellevio AB
- E.ON Energidistribution AB
- Länsstyrelsen
- Norrenergi AB
- Skanova
- Svenska kraftnät
- Tekniska nämnden

Inkomna yttranden och kommunledningskontorets svar

Nedan följer inkomna synpunkter under samråd samt kontorets svar under rubriken ”Kommentar”.

Remissinstanser

Danderyds villaägareförening

Danderyds Villaägareförening välkomnar att kommunen uppmärksammat den ovarsamma förtätning, som pågått i kommunen de senaste åren och detta speciellt i kommundelen Danderyd. Vi har förvånat oss över och även påtalat att medan det kan vara mycket svårt för en enskild villaägare att varsamt få dela sin tomt (kräver bl.a. en planavgift på 150.000 kr oberoende av om man får ett positivt besked eller ej), tycks det ha varit fritt fram för exploatörer att omvandla enskilda villatomter till stora flerbostadsfastigheter. Karaktären av villastad och den harmoniska landskapsbilden försvinner och de nya byggnaderna anpassas okänsligt till kringliggande miljö. En portalparagraf i PBL 2010 är ju ändå att byggnader skall anpassas till kringliggande miljö. Träd, buskar och häckar rivs för att ge plats för flera huskroppar och bilparkeringar. Det kan t.o.m. hända att de boendes bilar inte får plats på fastigheten utan parkeras på gatan, trots att det är regel att parkering skall ske på den egna fastigheten. Därutöver hamnar sopkärnen lätt utanför fastighetsgränsen.

Vi välkomnar alltså att gamla detaljplaner uppgraderas för att anpassa sig till gällande regler och lagstiftning. Frågan är dock om föreslagna förändringar, d.v.s. att minsta fastighetstorlek

preciseras och att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en samt att varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter, är tillfyllest. Vi noterar att enligt planbeskrivningen får maximalt 1/5 av fastigheten bebyggas och varje huvudbyggnad innehålla två lägenheter samt att högst en huvudbyggnad tillåts i varje fastighet. Vi har dock inte hittat dessa bestämmelser på plankartan/planbestämmelserna. Kanske är kartan otydlig och behöver preciseras. Vi föreslår att inte bara bestämmelser om hur stor del av marken, som får bebyggas (1/5 av tomten) utan att även hur stor del av marken, som får hårdgöras, skall införas i plankarta/planbestämmelserna. Med tanke på att vattenfrågan och lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) aktualiserats i.o.m. miljö- och klimatförändringarna anser vi detta väsentligt (Vattendirektivet). Detta har blivit än mer aktuellt i.o.m. att vi noterat att Attefallshus med dagens regler får byggas på prickmark.

Fråga är också huruvida angivelsen av byggnadens höjd (begränsat i planen till två våningar med vind) är tillfyllest. Hur anpassa det till källare, souterräng, takhöjd (våningarnas höjd, t.ex.), och inte minst markens topografi.

Eftersom föreliggande planförslag är det andra av 7 aviserade ändringsförslag måste förslaget ses som en testballong som kan få effekter på och låsa övriga planförslag. Vi föreslår därför att man avvaktar med att ta beslut tills samtliga berörda planförslag behandlats och att alltså beslut fattas för alla planförslag samtidigt. Ifall risk för ovarsam förtätning finns emotser vi dock snabb hantering.

Vi förbehåller oss rätten att komma med ytterligare kompletteringar tills samråd för samtliga planförslag genomförts.

Kommentar

Uppgiften om planavgift är felaktig. Under en period togs planavgiften 150 000 kr ut i samband med att detaljplaner som tillät styckning upprättades. Nu finns dock ett principbeslut taget av Byggnadsnämnden 2016 om att tillämpa restriktivitet vid förfrågningar om ändring av detaljplaner för att tillåta styckningar av fastigheter. I särskilda fall kan undantag tillåtas. Bakgrunden är att kunna bevara villastadens struktur och inte riskera en icke önskvärd utveckling av stadsbilden/villastaden.

Planbestämmelser för gällande detaljplan S84, vilka fortsätter att gälla parallellt med de kompletterande bestämmelserna, finns i en separat handling. Denna finns att ta del av på kommunens hemsida på sidan för ändring av detaljplan för S84 eller genom att kontakta plan- och exploatering på kommunledningskontoret.

Om ändring av detaljplan även ska reglera hårdgörandegrad samt ändra/justera nuvarande bestämmelser om byggnadshöjd inom fastigheterna, skulle det kräva ett omfattande utredningsarbete som inte inryms i planuppdraget. Det skulle även leda till en kraftigt förlängd handläggningstid och därmed senarelägga möjligheten att anta ändringen, med följden att förtätande åtgärder kan vidtas under tiden.

Området är en redan befintlig och utbyggd del av villastaden där alla fastigheter har olika höga byggnader och olika andel hårdgjorda ytor i dagens läge. Det skulle inte vara möjligt att införa en generell bestämmelse om andel hårdgjord yta eller byggnadshöjd då det kan innebära att dagens läge blir planstridigt för en del fastigheter.

De sju olika ändringsplanerna löper parallellt och antas så snart det är möjligt då det är angeläget att ändringen börjar gälla. Varje ändring har olika prioritet, förutsättningar och utmaningar som tas hänsyn till under varje enskild process.

Lantmäteriet

Lantmäteriet vill erinra om att de arealuppgifter som finns i fastighetsregistret inte alltid är exakta. En fastighets arealuppgift kan, om den är osäker, komma att ändras till följd av ett fastighetsbestämmningsbeslut. Detta torde gälla särskilt för fastigheter vars gränser inte är lagligen bestämda. Tag som exempel Fotbollen 7, som bildats genom avsöndring och enligt fastighetsregistret har en areal om 1509 kvm. Fastigheten har aldrig varit föremål för fastighetsbestämning. Är planmyndigheten verkligen säker på att fastighetens areal överstiger 1500 kvm?

Kommentar

Planbestämmelserna sätts utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i nuläget. Risken för att en eventuell framtida fastighetsbestämmningsåtgärd leder till planstridighet finns, men bedöms utifrån vårt material vara liten. Om så ändå sker innebär detta inga konsekvenser för fastighetsägaren.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

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.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har i tidigare yttrande yttrat sig över liknande förslag till ändring av detaljplan, av vilket det framgår att nämnden ser positivt på planändring som förhindrar ovarsam förtätning trots att det kan påverka VA- och avfallsverksamhetens ekonomi negativt.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ryttaren 4

Vi stödjer helt syfte och huvuduppdrag där målet är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt - vilket är något som vi tyvärr har sett ett flertal gånger i området. Särskilt fastigheten på Kvarnvägen 37B är ett exempel på förtätning på ett ovarsamt sätt där man tänjt på gränserna.

Vi är mycket angelägna om att ändringarna av detaljplanen genomförs så snart som möjligt så vi slipper se ytterligare ovarsamma förtätningar. Vi vet inte hur långt det har gått med Kvarnvägen 39A samt 39B men om det är möjligt så hoppas vi verkligen att det stoppas så det inte kommer upp två liknande lösningar som den på 37B.

Vi vill lämna följande synpunkter.

- Det är bra att förtätning stoppas genom att minsta fastighetsstorlek regleras.
- Det känns otydligt skrivet om höjden. Enligt planen står det att det får vara "två våningar inkl vind". Är det 2 våningar plus vind (som flera har idag) eller är det något annat? Om det är 2 våningar plus vind så blir det i praktiken 3 våningar då en vind kan vara hög och med full takhöjd (t ex Kvarnv 37B). Vi tycker inte husen ska tillåtas vara för höga.
- Det står även att maximalt 1/5 del av fastigheten får bebyggas. Flera tomter är även efter ändringen omkring 1600 kvm vilket innebär att man får bygga 320 kvm – i upp till 3 våningar (om man räknar in vinden). Det blir väldigt stora och höga hus.
- Ett stort problem är alla nya bostadsrättsföreningar som smyger sig in i området där man bygger ett parhus samt ett Attefallshus (ibland med källare). Inget kommer väl stoppa nuvarande utbyggnad av bostadsrättsföreningar med de ändringar som planeras i den uppdaterade detaljplanen då man kan ha en huvudbyggnad med två lägenheter plus ett Attefallshus även i fortsättningen. I ett parhus som är på 300 eller 320 kvm så får varje halva en bostadsyta på minst 300 kvm om man bygger två plan (plus en vind).

Kan även konstatera att det ibland är svårt att förstå det som står i planbeskrivningen för oss vanliga människor. Vad betyder det t ex när det under rubriken Ekonomiska frågor (sid 9) står så här:

"Åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxa erläggs."

Ekonomiska frågor i detta kapitel handlar ju om ändringarna i detaljplanen och vi ska väl inte behöva betala något för denna ändring av detaljplanen?

Kommentar

Lantmäteriet behöver inte ta hänsyn till en pågående planändring vid förfrågningar rörande styckning av fastigheter, utan de stödjer sig mot gällande detaljplan i deras bedömningar. Det är inte förrän ändringen av detaljplanen vinner laga kraft som de nya planbestämmelserna börjar gälla. Lantmäteriet kan om de anser nödvändigt/lämpligt samråda med kommunen inför ett förrättningsbeslut om avstyckning.

Vid bygglovsansökningar tar kommunen hänsyn till om det finns ett pågående arbete med en detaljplan/ändring av detaljplan och kan avvakta med att avgöra en ansökan om bygglov genom att besluta om anstånd tills att planarbetet är avslutat men högst två år.

Texten som refereras till under "Ekonomiska frågor" (sid 9) är en information till berörda fastighetsägare om att eventuella ansökningar om att t.ex. reglera fastighetsgränser mellan olika fastigheter (t.ex. justera gränsen efter en befintlig häck) görs till lantmäteriet (fastighetsbildningsmyndighet) samt att det är den som initierat fastighetsregleringen som

bekostar den. Ändring av detaljplan kräver inte att någon fastighet ska regleras/ändras. Ändring av detaljplan bekostas av kommunen genom skattemedel.

Se även sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ryttaren 9

Med anledning av utskicket om ändring av detaljplan S84. Det är jättebra, och på tiden, att ni tagit tag i frågan om förtätning av ovarsam förtätning av villastaden. En fråga som är grundläggande i frågan är dock vilken typ av fastigheter som får uppföras på tomterna. Byggföretag eller liknande, som inte bygger för att bo kvar i området, har under senare år uppfört flerbostadshus med tillhörande Attefallshus, som pressas in på tomten, och små bostadsrättsföreningar bildas vilket lett till ytterligare förtätning på fastigheterna. Det anläggs dessutom sällan tillräckligt med parkeringsmöjligheter på fastigheterna, för att det inte finns plats, och de boende måste då parkera på intilliggande gator. För att komma åt problemet med förtätning, och att man fortfarande vill behålla en villastad, borde man även lägga till att en skrivning om att fastigheten endast får bebyggas med villabyggnad för en eller två familjer eller liknande. Vet inte riktigt hur det ska formuleras men målet är att det ska vara villafastigheter som passar in i områdets karaktär. Om man bara utgår från storleken på bottenplattan av huset och inte har någon max-höjd för taknock blir det möjligt att bygga hus som inte har villakaraktär på en mindre tomt.

Kommentar

Vid bygglovsansökningar ska parkeringsfrågan och möjligheten till utrymme för bilparkering beaktas.

I gällande planbestämmelser för S84 finns bestämmelser som reglerar användning, byggnadssätt, antal lägenheter, våningsantal, byggnadshöjd med mera. Bestämmelser finns i en separat handling som finns att ta del av på kommunens hemsida på sidan för ändring av detaljplan för S84 eller genom att kontakta plan- och exploateringsavdelningen.

Området är ett redan befintligt och utbyggt bostadsområde där alla fastigheter och byggnader har olika karaktär, byggnadshöjder m.m. Det är inte möjligt att ändra eller införa nya bestämmelser om utformning, karaktär eller liknande som kan leda till att dagens läge blir planstridigt för en del fastigheter.

Om ändring av detaljplan även ska ändra/justera nuvarande bestämmelser, skulle det kräva ett omfattande utredningsarbete, samt detaljerade bestämmelser för enskilda fastigheter. Detta inryms inte i planändringens syfte. Ett annat tillvägagångssätt skulle även leda till en kraftigt förlängd handläggningstid och därmed senarelägga möjligheten att anta ändringen.

Se även sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ryttaren 10

Enligt informationen är ett syfte med planändringen att "bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras". Detaljplanen föreslås därför kompletteras med minsta tillåtna fastighetsstorlek 700, 800 alternativt 1 500 kvm beroende på nuvarande storlek.

Vi anser att även byggrätten ska minskas då byggrätten idag, 1/5 av fastighetens storlek, tillåter byggnader med stor volym vilket bidrar till en förtätning även om fastigheternas storlek regleras. Nuvarande byggrätt skapar dessutom incitament till att riva befintliga byggnader, uppföra nya byggnader med maximerad boyta och bilda bostadsrättsföreningar med lägenheter. Vi har redan sett exempel på detta i närområdet med byggnader med stor volym och kortsidan mot vägen vilket inte är i linje med områdets villastadskaraktär. Jämfört med andra detaljplaner inom Danderyds kommun och även angränsande kommuner är gällande byggrätt dessutom relativt stor.

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ryttaren 12 (1)

Utöver det som är föreslaget att ändras måste också detaljplanen ändras så att den andel av fastigheten som får bebyggas minskas.

Idag tillåts i detaljplan S84 att fastighetsägare bebygger upp till 1/5 av fastighetens storlek. Detta möjliggör väldigt stora flerfamiljs-byggnader, vilket flera kommersiella aktörer redan utnyttjat, och

det i sin tur gör att områdets karaktär förändras på ett negativt sätt eftersom det blir en förtätning av byggnader och det leder till fastigheter med väldigt små trädgårdar. Vilket inte alls är förenligt med den karaktär och särart som villastaden har och som politikerna i kommunen säger sig vilja slå vakt om.

Så för att summera måste ändringen av ovan detaljplan även innehålla en minskning av den andel av fastigheten som får bebyggas. Annars kommer tyvärr politikernas ambition med hela ändringen, att förhindra ovarsam förtätning, att misslyckas.

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ryttaren 12 (2)

Jag skulle vilja framföra mina synpunkter gällande ändring av detaljplan S84. Jag tycker att det är positivt att kommunen tar tag i problemen med förtätningen i området, men för att kunna bli kvitt problemen anser jag dock att en mycket viktig detalj saknas i det befintliga förslaget; nämligen att andelen av fastigheten som får bebyggas måste minskas. Detta är av yttersta vikt för att få bukt med problemen kring förtätningen av området.

Idag tillåts i detaljplan S84 att fastigheten bebyggs upp till 20 procent av fastighetens storlek. Detta möjliggör väldigt stora flerfamiljshus/bostadsrätter vilket flera såväl kommersiella som privata aktörer utnyttjar och tjänar stora pengar på. Detta sker på bekostnad av områdets karaktär. I Nora trädgårdsstad som tidigare kännetecknades av vackra stora trädgårdar har dessa byggen tyvärr tagit över alltmer under senare år. Antalet kvadratmeter som får bebyggas maximeras vilket leder till fastigheter med mycket små trädgårdar och stor insyn mellan husen då de ligger så pass tätt. Detta är inte alls förenligt med den karaktär som villastaden har och som politikerna i kommunen säger sig vilja bevara. Därför måste ändringen av detaljplan S84 även innehålla en minskning av andelen

av fastigheten som får bebyggas. Detta är helt nödvändigt för att stoppa förtätningen i området som annars kommer att fortgå trots den nya ändringen i detaljplanen.

I tillägg vill jag även säga att jag tycker att möjligheten att skapa bostadsrättsföreningar borde förbjudas, då detta är just vad som skett i flera fall i området där tomter styckats av och flerfamiljshus smällts upp. En annan sak som kan vara bra att känna till är att i de fall där dessa byggen redan skett i området är det antingen kommersiella aktörer som byggt eller privatpersoner som inte själva har för avsikt att bo (kvar) på fastigheten. De allra största förlorarna är därmed de som råkar bo granne med fastigheterna där detta sker även om det såklart är tråkigt för hela området när förtätning sker.

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Närboende (ej sakägare i detta ärende)

Gulsippan 1

Jag skulle vilja framföra mina synpunkter gällande ändring av detaljplan S84. Jag tycker att det är positivt att kommunen tar tag i problemen med förtätningen i området, men för att kunna bli kvitt problemen anser jag dock att en mycket viktig detalj saknas i det befintliga förslaget; nämligen att andelen av fastigheten som får bebyggas måste minskas. Detta är av yttersta vikt för att få bukt med problemen kring förtätningen av området.

Idag tillåts i detaljplan S84 att fastigheten bebygger upp till 20 procent av fastighetens storlek. Detta möjliggör väldigt stora flerfamiljshus/bostadsrätter vilket flera såväl kommersiella som privata aktörer utnyttjar och tjänar stora pengar på. Detta sker på bekostnad av områdets karaktär. I Nora trädgårdsstad som tidigare kännetecknades av vackra stora trädgårdar har dessa byggen tyvärr tagit över alltmer under senare år. Antalet kvadratmeter som får bebyggas maximeras vilket leder till fastigheter med mycket små trädgårdar och stor insyn mellan husen då de ligger så pass tätt. Detta är inte alls förenligt med den karaktär som villastaden har och som politikerna i kommunen säger sig vilja bevara. Därför måste ändringen av detaljplan S84 även innehålla en minskning av andelen av fastigheten som får bebyggas. Detta är helt nödvändigt för att stoppa förtätningen i området som annars kommer att fortgå trots den nya ändringen i detaljplanen.

Ett exempel på hur det kan bli är det här huset i Berga där ägaren styckade upp tomten och nu byggt detta hus för att göra en bostadsrättsförening av det genom att utöver de två lägenheter som huset på bilden består av så smacker de också upp ett attefallshus som då kommer bli den tredje lägenheten. Frågan är om det är så vi vill att området ska se ut om några år?

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Kaprifolen 11

Jag vill framföra mina synpunkter gällande ändring av detaljplan S84. En mycket viktig detalj saknas i det befintliga förslaget; nämligen att andelen av fastigheten som får bebyggas

måste minskas. Detta är av yttersta vikt för att få bukt med problemen kring förtätningen av området.

Alternativet till att minska andelen som får bebyggas skulle vara att införa ett förbud mot byggandet och skapandet av bostadsrättsföreningar. Annars finns risken att hela Danderyd till slut enbart bestå av byggnader och föreningar i likhet med det som nu säljs i Berga på Falks väg 36. Vilket jag anser vore förödande för kommunens framtid och oss som bor här.

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ormbunken 5

Vi bor i anslutning till området där vi förstått att det pågår en diskussion kring att göra förändringar av detaljplanen.

Idag tillåts i detaljplan S84 att fastighetsägare bebygger upp till 1/5 av fastighetens storlek. Detta möjliggör byggande av väldigt stora hus, vilket flera kommersiella aktörer redan utnyttjat. Med stora hus förändras områdets karaktär på ett tråkigt sätt eftersom det blir en förtätning som vi inte tycker hör hemma i området. Dessutom är utvecklingen inte alls förenligt med den karaktär och särart som villastaden har och som politikerna i kommunen säger sig vilja slå vakt om.

Vi tycker alltså att ändringen av detaljplanen också måste innehålla en minskning av den andel av fastigheten som får bebyggas.

Kommentar

Se sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Ridhästen 6

Det har kommit till min kännedom att kommunen har inlett ett arbete med nya detaljplaner som berör t ex Kv Ryttaren, grannkvarteret till Kv Ridhästen där jag själv bor. Ryttaren är redan delvis fördärvat till men för grannar som fått se vackra trädgårdar försvinna, 100-tals träd nedhuggna, pastellfärgade hus rivas. I stället har vi fått en tätbebyggelse med kritvita hus med upp till 2 1/2 våningsplan, utrullade gräsmattor, asfalterade uppfarter, tujahäckar. Godnatt till trädgårdsstaden. Nu ser jag fram emot att det blir stopp för fortsatt förstörelse.

Om trädgårdsstaden ska kunna bevaras räcker det dock inte med att begränsa tomtstorleken. Kommunen måste också utfärda bestämmelser om byggnadernas storlek, om maximal byggyta och helst också regler för maximal höjd. Trädgårdsstaden tål inte 2 1/2- planshus, om än kallat förrådsutrymme, vind eller med annan oskyldig benämning och med formell restriktion att använda som bostadsdel. Och trädgårdsstaden tål absolut inte jättehus på tomterna - betoningen är ju på trädgård som en väsentlig del i villastadens gestaltning.

Just nu byggs på Ridvägen, som jag uppfattar det på nr 16a, ett avskräckande exempel, ett riktigt monsterhus med enorm volym, helt främmande för trädgårdsstaden, i två plan men med ett slags takterrass som närmast gör huset till ett trevåningshus. Ska där bli ett nytt kommunalhus?? Ett annat exempel på genomfört monsterhus ligger i hörnet Handelsvägen/Ridvägen. För att få plats med detta jättebygge har man skövlat den jättestora

eken på platsen. Med dess padelbana med 6 m höga gunnebostängsel mot gatan får man associationen till en liten lokalanstalt med rastgård. Slut med sådant nu med den nya detaljplanen förutsätter jag.

För att trädgårdsstadens karaktär ska kunna säkras och hårdexploatering med flerbostadshus och bostadsrättsföreningar kunna förhindras, krävs

- minimistorlek på tomter
- begränsning av byggnadens storlek, volym höjd

För att säkra trädgårdsstaden krävs också att kommunen fäster uppmärksamhet på just trädgårdens betydelse. Trädgårdens utformning och karaktär ingår inte i detaljplanarbetet, men borde kunna bli föremål för vägledning och allmänna råd. När jag flyttade till Danderyd för många år sedan fick vi broschyrer med bl a råd om trädgårdens utformning och jag minns särskilt formuleringen att ”granhäckar är främmande för trädgårdsbebyggelsen”. Jag skulle önska att vi fick en tujaförordning innan trädgårdsstaden förvandlats till något som liknar en kyrkogård någonstans i södra Europa. En avrådan från att asfaltera trädgårdsgångar och garageuppfarter med hänvisning till risken för översvämningar i källarna är också ett sätt att rädda trädgårdarna från att bli sterila plattor.

Jag skulle också önska att kommunen tog fram en karta på färger som skulle passa trädgårdsstaden som råd och stöd till den som bygger eller målar om - trädgårdsstaden är ju traditionellt byggd i olika pastellfärger. Om inte kommunen gör något så tror jag att vi inom ett decennium i trädgårdsstaden har enbart helt kritvita hus - som stora kylskåp - och som omväxling enstaka gråa och svarta hus. Kommunen bör ta ett ansvar för att trädgårdsstadens karaktär också i detta avseende kan bibehållas.

Jag skrev för några veckor sedan en kolumn i Svenska Dagbladet om bl a marodörerna i trädgårdsstaden. Se länk nedan. Jag tänkte förstås mycket på konkret på den successiva förstörelsen av Nora Trädgårdsstad. Det ansvariga borgarrådet i Stockholm hörde av sig och skickade stadens helt färska nya anvisningar om att bevara de olika villaområdenas särskilda karaktär. Jag hoppas att Danderyds kommun på liknande sätt kommer att värna om sin trädgårdsstad.

Kommentar

De planändringar som påbörjats visar att även kommunen har som ambition att ta itu med de problem som beskrivs. Dessvärre finns inget enkelt sätt att komma åt detta genom befintliga regelverk, med befintliga förutsättningar för de berörda områdena. Detta beskrivs vidare ovan, under rubriken ”Sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter” på s. 3.

Det är ett intressant förslag att större satsningar bör göras på informationsinsatser med kommuninvånarna som målgrupp och som belyser trädgårdsstadens värde och betydelse. Det är inte något som kan innefattas i den aktuella planprocessen. Dock pågår just nu ett separat arbete med att inventera och beskriva vilka områden i kommunen som kan betraktas ha kulturmiljövärden. Även den pågående processen att ta fram en ny översiktsplan för kommunen innebär en möjlighet att belysa dessa frågor. Kommunen välkomnar engagemang från kommuninvånare som kan bidra till att skapa ett genomarbetat underlag.

Inkomna yttranden under granskningstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

Följande instanser har lämnat yttranden men har inte haft någon erinran mot planförslaget eller har endast lämnat information som inte anses vara kopplat till planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- E.ON Energidistribution AB
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen
- Norrenergi AB
- Skanova
- Tekniska nämnden

Inkomna yttranden och kommunledningskontorets svar

Nedan följer inkomna synpunkter under granskning samt kontorets svar under rubriken ”Kommentar”.

Remissinstanser

Danderyds villaägareförening

Danderyds Villaägareförening har tagit del av gransknings förslaget och hänvisar till sina tidigare yttranden i ärendet.

Kommentar

Se svar på inlämnat samrådsyttrande samt sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Ryttaren 12 (1)

Nyckelfrågan är vad som är första prioritet i uppdraget, dvs vad är det som är mest akut att åtgärda? Vad är huvudsyftet med ändringen?

Är det;

1) att få ett stopp på styckningar av fastigheter som blivit populärt att göra inom det aktuella området?

..eller är det

2) att få ett stopp på nybyggnation av väldigt stora huskroppar (kolosser för att använda Claes eget uttryck) som vi också sett ett antal av de senaste åren?

Jag och många andra boende i området har under plansområdet sagt vad vi tycker. Punkt 2) är den prioriterade.

Att någon styckar en fastighet på säg 1500 kvm (vanlig storlek i aktuellt område) och på en ny fastighet på 750 kvm bygger ett proportionerligt enfamiljshus (bottenplatta 100-130kvm) i två våningar (inte vind) är inget problem alls. Den typen av förtätning är snarare välkommen. Det gör området mer levande och det ändrar inte karaktären på villastaden eftersom de nya fastigheterna fortfarande får ordentliga trädgårdar (säg 620-650kvm) och att det innebär att de som bygger också är de som kommer bo där.

Men punkt 2) ovan är däremot ett enormt problem som totalt ändrar karaktären på villastaden. Det mest allvarliga är att de stora flerfamiljshusen bryter så totalt med arkitekturen och karaktären i resten av området men det är också allvarligt att just möjligheten att bebygga så stor andel av fastigheten öppnar upp för kommersiella intressen/exploatering vilket vi sett många bevis på.

Bifogar alla synpunkter som inkommit från oss boende i området under plansområdet vilket bevisar att just byggrätten är det som många bryr sig om mest.

Komplettering till tidigare insänt yttrande (del av mailkonversation):

Om framtida storlekar på fastigheter sätts utifrån befintliga storlekar så kan man applicera samma tankesätt när det gäller byggrätten. Antingen får en tomt bebyggas med 12% av fastighetens yta eller om det redan idag (dvs befintlig byggnad eller beviljat bygglov) står en större byggnad på tomt- med 20%. Det skulle innebära att kommunen framöver får stoppa på det stora problemet med oproportionerliga byggnader. Och inga planstridigheter skapas.

Nånstans här skulle jag vilja påminna om att kommunens tjänstemän jobbar på uppdrag av politikerna och politikerna i sin tur på förtroendeuppdrag från kommunens invånare/skattebetalare. Vad berörda grannar/invånare/skattebetalare i detta fall tycker bör vara extremt styrande för vad som beslutas. Ni får helt enkelt hitta en lösning som löser problemet som ett stort antal berörda påpekat. Just nu känns det som kontoret kommer med många olika argument, och jag fattar att det inte är helt enkelt, men till syvende och sist är ju ert uppdrag att hitta en lösning som vi berörda/kommuninvånare/skattebetalare tycker är bra.

Kommentar

Föreslagen ändring av S84 är en av flera planändringar som pågår parallellt. Huvudsyftet med dessa planändringar är att förhindra att villastaden förtätas på ett ovarsamt sätt. Förutsättningar vi har att förhålla oss till i detta arbete är bl.a. hur många fastigheter som skulle behöva få begränsningar, vad vi kan och bör reglera genom detaljplan samt hur mycket tid och pengar vi har till vårt förfogande.

Mycket av den förtätning vi ser sker genom attefallsåtgärder. Genom dessa regler har alla med villafastigheter (en- och tvåbostadshus) rätt att inom huvudbyggnaden inrätta maximalt två lägenheter samt utöver det ett komplementbostadshus om maximalt 30 kvadratmeter. Dessa är beslutade av riksdagen och kan inte påverkas genom detaljplaner.

En stor del av den önskade förtätningen sker också genom att fastigheter styckas och nya hus med maximerad yta tillkommer på varje ny fastighet. På detta finns många exempel. De

villafastigheter i Danderyds kommun som idag saknar reglering som hindrar styckning uppgår till ca 270 stycken. De kan genom en lantmäteriprocess, ofta utan kommunens insyn och inverkan samt oavsett pågående planprocess, styckas oåterkalleligt. Detta med följden att gamla kvartersstrukturer förändras och nya stora hus kläms in mellan befintliga.

Även tillbyggnad av befintliga hus och maximering av byggrätt, ofta med syfte att skapa tvåbostadshus, är ett oönskat exempel på förtätning i kommunen. Det vore därför önskvärt att även antal lägenheter och byggrätt begränsas. Antal lägenheter kan dock inte påverkas genom detaljplan, då attefallsreglerna gäller oavsett vad detaljplanen medger. Antal fastigheter inom de planer som nu föreslås ändras och som har en byggrätt på 1/5 uppgår till långt över de 270 som saknar bestämmelser om fastighetsindelning och en förutsättning när man ändrar en befintlig detaljplan är att en ny bestämmelse inte får leda till planstridighet inom någon av de fastigheter som ingår. Ingen av de aktuella fastigheterna kan med andra ord få en bestämmelse med en minsta tillåten byggrätt som är mindre än ytan den befintliga bebyggelsen upptar. Detta skulle innebära att byggrätter blir i princip individuellt anpassade för varje fastighet utifrån nuvarande bebyggelse. Utöver att det tillvägagångssättet kan ifrågasättas utifrån ett rättviseperspektiv, kräver det dessutom ett utredningsarbete som är både mycket tidskrävande och mycket kostsamt och under vilket styckningar kan ske parallellt. I nuläget har vi inget beslut om planuppdrag som stöder detta tillvägagångssätt.

Om vi ser i stort på hur många av kommunens fastigheter som har en byggrätt på 1/5 hamnar vi dessutom långt över de som ingår i de planer som nu föreslås ändras, då det är en relativt vanligt förekommande bestämmelse i kommunens äldre detaljplaner som fortfarande gäller.

Vad gäller utformningsfrågor finns en gräns för hur mycket som är lämpligt att styra genom detaljplan, men all ny bebyggelse samt tillbyggnad av befintlig bebyggelse prövas genom bygglov (med undantag för attefallsåtgärder). I bygglovsprocessen bedöms om föreslagen förändring är lämplig och anpassad till sin omgivning. Eftersom uppfattningen om vad som anses vara estetiskt tilltalande bebyggelse varierar från person till person kommer dock aldrig kunna säkerställas att ny bebyggelse inte är "ful" eller att den passar in. Detta kan inte heller säkerställas genom detaljplan. I samband med att vi gör nya detaljplaner inom kommunen ser vi dock alltid över såväl byggrätter som utformningsfrågor i den grad det är lämpligt och möjligt utifrån de förutsättningar som finns att förhålla sig till i det sammanhanget och för just det området.

Ryttaren 12 (2)

Vill härmed framföra mina synpunkter gällande "Ändring av detaljplan för S84". Det är som jag tidigare skrivit mycket bra att kommunen tar tag i problemet kring förtätningen och gör något åt saken. Jag kan dock inte se att hela problemet kommer att lösas endast genom att begränsa fastighetsstorleken. Även andra åtgärder måste vidtas för att få bukt på problemet. Även med dessa ändringar är det tyvärr fortfarande möjligt att bebygga 1/5 av tomtstorleken och därmed smälla upp bostadsrätter mitt i villakvarteren. Detta har redan hänt på flera ställen och kommer att fortsätta om inte kommunen och politiker sätter stopp. Dessa bostadsrätter/parhus/flerfamiljshus byggs alltid i kommersiellt syfte. Ett exempel som fortfarande kan stoppas är fastigheterna Ryttaren 13 och Ryttaren 14 på Kvarnvägen. Snälla stoppa bygget av den tilltänkta bostadsrätten på 2 parhus där medan det fortfarande går! Här

stod tidigare endast ett hus och det räcker att grannfastigheten redan gått från att vara en fastighet med ett hus till en brf med parhus och attefallshus där man maxat bygget åt alla håll och kanter plus ett hus. Det som måste till är en HELT NY detaljplan, det räcker inte endast med att göra ändringar i den befintliga detaljplanen för att bli kvitt problemet.

Kommentar

Se svar på yttrande ovan (Ryttaren 12 (1)) samt sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Närboende (ej sakägare i detta ärende)

Ridhästen 6

Kommunen har förtjänstfullt inlett ett arbete med en förändrad detaljplan. Syftet med att föreslå förändringar anges vara ”att införa nya bestämmelser som reglerar fastighetsstorlek, där sådan reglering saknas i nuläget”. Med detta begränsade syfte missar kommunen dock tyvärr sådana bestämmelser och förändringar som verkligen är ägnade att bevara Trädgårdsstadens karaktär, det som alla kommunens politiska partier har förklarat vara deras ambitioner.

Samrådsfasen är nu avslutad och en rad kritiska men också konstruktiva förslag har lämnats av sakägare och andra intresserade kommunmedborgare. Den vanligaste synpunkten har varit en kritik mot nybyggnation av oproportionerliga huskroppar som fullständigt skiljer sig från den omkringliggande bebyggelsen och är en ren vandalisering av Trädgårdsstadens idé. Det är ju denna fortgående förstörelse av Trädgårdsstaden som detaljplanearbetet måste förhindra.

När nu samrådsplanen skickas ut för synpunkter så framgår det att kommunen i stort sett inte alls lyssnat på de kritiska och konstruktiva synpunkter som framförts av kommunens medborgare. Kommunens ursäkt för detta är att en ändring i existerande detaljplan inte möjliggör sådana ändringar som skulle svara mot ambitionen att bevara Trädgårdsstadens karaktär. Detta skulle endast möjliggöras genom vad kommunen beskriver som ett mycket resurskrävande arbete med nya detaljplaner. Min uppfattning är att om bevarandet av Trädgårdsstaden kräver nya detaljplaner, så är det kommunens skyldighet att genomföra sådana. Att bevara Trädgårdsstadens karaktär är ju de politiska partiernas löften till sina väljare. Det kan inte heller vara okänt för kommunen att den hårdexploatering som nu sker genomförs av snöda ekonomiska intressen och inte av personer som har för avsikt att bosätta sig i kommunen, utan endast för att möjliggöra stora förtjänster för mer eller mindre anonyma exploatörer genom den brist på reglering som existerar. Det existerar nu en ren spekulationskultur och där ingen enskild person ägnar det minsta intresse åt Trädgårdsstadens bevarande, bara åt att göra ekonomiska klipp. Att bevara Trädgårdsstadens karaktär är därför nu kommunens och de politiska partiernas maktpåliggande uppgift. Till syvende och sist är det ju politikerna som måste ta sitt ansvar och göra det som krävs för att Trädgårdsstadens karaktär inte totalt ska försvinna till förmån för aggressiv exploatering på rent kommersiella grunder.

Beträffande bildandet av bostadsrättsföreningar skriver kommunen att det "sett till villastadens karaktär (det) är önskvärt att bildandet av bostadsrätter inte ökar." Likväl skriver kommunen att detta är en process som "kommunen inte är delaktig i eller ens får

information om.” Min enkla synpunkt är att eftersom kommunen själv skriver att någon ökning av bostadsrätter inte är önskvärd med hänsyn till villastadens karaktär så bör kommunen skaffa sig sådan insyn i processen och möjlighet att avstyra.

I avvaktan på en ny detaljplan bör den ändrade detaljplanen innehålla sådana bestämmelser att den föregriper och förbereder den nya detaljplanens uppgift att bevara Trädgårdsstaden och definitivt inte, som nu är fallet, låser möjligheterna till sådana förändringar, vilket blir fallet med de föreslagna ändringarna i liggande plan. En möjlighet är att göra med byggrätten på det sätt som föreslås med storleken på fastigheterna dvs införa två eller tre godkända varianter, beroende på hur det ser ut idag. Dvs om det redan idag står ett hus som täcker 20% av ytan så får det vara så på just den fastigheten. Och om en annan fastighet idag har ett hus som täcker 15% av ytan så får det vara max för den fastigheten. Man kan ju inte begära att någon ska behöva riva sitt hus. Men för nybildade fastigheter bör byggrätten vara max 12-13% eller lägre. Byggnadernas höjd och volym måste också regleras/maximeras. Sådana bestämmelser skulle få stopp på byggandet av nya oproportionerligt stora hus av det slag som vi nu till vår stora förskräckelse ser skämma Trädgårdsstaden.

För övrigt vill jag rekommendera kommunen att ta del av Stockholms stads nyligen utgivna skrift ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Där finns mycket att hämta också för Danderyds kommun.

Kommentar

Se svar på yttrande ovan (Ryttaren 12 (1)) samt sammanfattande kommentarer på återkommande synpunkter på s. 3.

Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att genomföra de ändringar som uppdraget syftar till. planlägga området. Enskilda och allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Till granskningsskedet infördes bestämmelser om minsta fastighetsstorlek för Vimpeln 1 och 2, vilka saknar sådan bestämmelse i dagsläget. Efter granskning har inga ytterligare ändringar genomförts i planförslaget.

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

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrande
Stefan Nordin och Camilla Davidsson	Ryttaren 4	Samråd
Örjan och Ana Maria Nordgren	Ryttaren 9	Samråd
Mats och Matilda Tidlund	Ryttaren 10	Samråd
Jonas Tränk, Karin Tränk	Ryttaren 12	Samråd, 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	Ägare till fastighet (Fastighetsbeteckning)	Skede för yttrande
Danderyds villaägareförening		Samråd, Granskning
Karin Sjunnesson	Gulsippan 1	Samråd

Maria von Holst	Kaprifolen 11	Samråd
Jesper Wiberg	Ormbunken 5	Samråd
Inga-Britt Ahlenius	Ridhästen 6	Samråd, Granskning

Katarina Löfberg
Planarkitekt

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef