

**Datum**  
2022-05-30**Diarienummer**  
BN 2021/17  
(KS 2020/0403)Katarina Löfberg  
Anna-Britta Järliden

## Granskningsutlåtande

### Ändring av detaljplan för S74 - del av Berga 1961

#### 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 S74.

Delegationsbeslut om att genomföra samråd togs av tillförordnad plan- och exploateringschef 2022-03-07 och delegationsbeslut om granskning togs av planchef 2022-04-20.

Förslag på ändring av detaljplan för S74 var utsänt på samråd under perioden 8 mars t.o.m. 5 april och granskning under perioden 28 april t.o.m. 19 maj 2022. Information har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samråd och granskning visats på Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden i sin helhet finns att ta del av på kommunledningskontoret.

## Innehållsförteckning

<b>Inkomna yttranden under samrådstiden .....</b>	<b>3</b>
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget .....	3
Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar .....	3
Remissinstanser .....	3
Danderyds villaägareförening .....	3
Lantmäteriet .....	3
Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) .....	4
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	4
Björnjakten 6 .....	4
Björnjakten 12 .....	4
<b>Inkomna yttranden under granskningskedet .....</b>	<b>5</b>
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget .....	5
Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar .....	5
Remissinstanser .....	5
Lantmäteriet .....	5
Skanova .....	5
<b>Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning .....</b>	<b>6</b>
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under planprocessen och inte fått dem tillgodosedda .....	6
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under planprocessen och inte fått dem tillgodosedda .....	6

## **INKOMNA YTTRANDE 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 utformningen av planförslaget. Inga kommentarer lämnas till dessa yttranden.

- E.ON Energidistribution AB
- Länsstyrelsen
- Norrenergi AB
- Svenska kraftnät

### **Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar**

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter samt besvaras av kontoret under rubriken ”Kommentar”.

#### **Remissinstanser**

##### **Danderyds villaägareförening**

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 och S84.

##### ***Kommentar***

*Om de föreslagna ändringarna även skulle inbegripa en reglering av tillåten byggrätt och hårdgörandegrad skulle 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**

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att befintliga arealuppgifter från fastighetsregistret inte alltid är exakta och kan komma att ändras i samband med

fastighetsbestämmningsbeslut. Detta kan leda till att fastigheter kan få en mindre areal än vad planbestämmelsen anger.

### **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.*

### **Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret)**

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 krävas ett betydligt mer omfattande och tidskrävande planarbete, med följderna att förtätande åtgärder kan vidtas under tiden och syftet med planändringen därmed riskerar att gå förlorat.*

Sakägare enligt fastighetsförteckning

### **Björnjakten 6**

Fastighetsägarna anser att de tomter som föreslås få nya bestämmelser om fastighetsstorlek är godtyckligt valda och vill ha en förklaring till hur urvalet skett.

### **Kommentar**

*Alla de fastigheter som inte föreslås få en bestämmelse om fastighetsstorlek är redan idag reglerade genom tomtindelningar/fastighetsplaner som hindrar att dessa fastigheter styckas. Tomtindelningar/fastighetsplaner är separata dokument som gäller parallellt med detaljplaner. Numera upprättas inga nya tomtindelningar/fastighetsplaner då fastighetsstorlekar och fastighetsgränser regleras genom detaljplaner. De dokument som redan finns fortsätter dock att gälla tills de upphävs genom en planprocess.*

### **Björnjakten 12**

Fastighetsägarna, som bott i Berga sedan 80-talet, har sett hur förtätning skett och vid flera tillfällen påtalat hur villasamhällets och trädgårdsstadens naturvärden försvinner i samband med ökad exploatering. Den utvecklingen är tråkig, men skadan är redan skedd, då Berga till stor del nu består av små tomter med stora hus. Den föreslagna planen innebär också en djup orättvisa med tanke på de ekonomiska värden som finns i en fastighet, då ett fåtal fastigheter, som ännu inte styckats, nu ska stå för villastadens kännetecken. Fastighetsägarna kritiserar även hur tidigare styckningsärenden har hanterats av kommunen.

### **Kommentar**

*De planändringar som påbörjats visar att kommunen har som ambition att ta itu med de problem som beskrivs. Genom de ändringar som föreslås införs regleringar för alla de*

*fastigheter som inte redan är reglerade genom bestämmelser om fastighetsstorlek eller fastighetsplaner/tomtindelningar. Bedömningen är att planändringen/planändringarna på det sättet leder till en större rättvisa i det större sammanhanget.*

## **INKOMNA YTTRANDEN UNDER GRANSKNINGSSKEDET**

### **Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget**

- E.ON Energidistribution AB
- Länsstyrelsen
- Svenska kraftnät
- Vattenfall

### **Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar**

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter samt besvaras av kontoret under rubriken ”Kommentar”.

#### **Remissinstanser**

#### **Lantmäteriet**

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.

#### **Kommentar**

*Planbestämmelserna sätts utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i nuläget. Risker 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.*

#### **Skanova**

Skanova påtalar att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och förväntar sig att åtgärder kring teleledningar samt eventuella serviser bevakas samt att befintliga ledningar blir kvar i nuvarande läge så långt det är möjligt.

#### **Kommentar**

*Detaljplanen genomförande påverkar inga teleanläggningar då syftet är att bibehålla de befintliga kvartersstrukturerna.*

## KOMMUNLEDNINGSKONTORETS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

De synpunkter som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Såväl enskilda som allmänna intressen har därmed beaktats.

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

### Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under planprocessen och inte fått dem tillgodosedda

Följande fastighetsägare, 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
Pia Berglund Schraml och Gunter Schraml	Björnjakten 6	Samråd
Eva Johansson-Obel och Martin Obel	Björnjakten 12	Samråd

### Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under planprocessen 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 yttrande
Danderyds villaägareförening	Samråd
Lantmäteriet	Samråd, granskning
Tekniska kontoret	Samråd

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Katarina Löfberg  
Planarkitekt

Dag Björklund  
Tf. plan- och exploateringschef