

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan S3 – Nora trädgårdsstad (1930), Beslut om antagande av ändring**

### **Ärende**

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan. Gällande detaljplan för området är S3 – Nora trädgårdsstad, från 1930.

Totalt 106 fastigheter inom detaljplan S3 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är alla villafastigheter som saknar tomtindelning/fastighetsplan, med undantag för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31, vilka ingår i utredningsområdet för Noragårdsstråket.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 500, 600, 700, 800, 1000 alt 1500 kvm beroende på nuvarande storlek och kvartersstruktur. Det innebär att möjligheten att stycka befintliga fastigheter försvinner. Bestämmelserna i gällande detaljplan (S3) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer. Ändringen leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Sakägare till totalt 10 fastigheter har inkommit med synpunkter under planprocessen. Yttrandena har endast lett till ett förtydligande i planbeskrivningen.

Kommunledningskontoret föreslår att byggnadsnämnden antar förslag till ändring av S3.

Anna-Britta Järliden

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till ändring av detaljplan.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

I Danderyds gällande översiktsplan från 2022 anges att området ligger inom sammanhållen bostadsbebyggelse. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan för området är S3 – Nora trädgårdsstad från 1930. För villakvarteren anges beteckningen C; friliggande hus. Högst en huvudbyggnad tillåts (och ytterligare ett bostadshus om maximalt 40 kvm om fastigheten är större än 2500 kvm). Komplementbyggnader om maximalt 40 kvm får uppföras. I huvudbyggnad tillåts två bostäder, (tre vid medgivande från byggnadsnämnden). En tiondel av fastigheterna får bebyggas. I huvudbyggnad tillåts två våningar, men maximalt 7,5 m höjd. Komplementbyggnader tillåts ha en höjd på 3 m till takfot och 4,5 m till taknock. Friliggande bostadshus som inte byggs ihop ska inte ligga närmre fastighetsgräns mot granne än 6 m.

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 7 juni t.o.m. 27 juli och granskning under tiden 15 september t.o.m. 7 oktober 2022.

Under planprocessen har totalt 10 yttranden inkommit från sakägare, varav 8 under samrådsskedet och 2 under granskning. De inkomna synpunkterna berör främst orättvisan i att utgå ifrån befintliga fastighetsstorlekar. Ett par av fastighetsägarna är positiva till planändringen. Plankartan har inte ändrats till följd av inkomna synpunkter under planprocessen. Efter granskning har planbeskrivningen förtydligats med info om planens avgränsning. Ett

Anna-Britta Järliden

granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

### **Förslag till detaljplan**

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt. Den föreslagna planändringen innebär en mindre risk för framtida ovarsam förtätning i form av kompletterande bebyggelse eller styckning av fastigheter och bidrar därmed till att bevara befintliga villakvarters karaktär.

Totalt 106 fastigheter inom detaljplan S3 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är alla villafastigheter som saknar tomtindelning/fastighetsplan, med undantag för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31, vilka ingår i utredningsområdet för Noragårdsstråket.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 500, 600, 700, 800, 1000 alt 1500 kvm beroende på nuvarande storlek och kvartersstruktur. Det innebär att möjligheten att stycka befintliga fastigheter försvinner.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S3) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan och ändringen leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

### **Miljöbedömning**

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan ändringen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då den inte innebär någon fysisk förändring. Bedömningen har samrått med länsstyrelsen i Stockholm som delar kommunledningskontorets uppfattning.

### **Kommunledningskontorets synpunkter**

Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till ett förtydligande i planbeskrivningen. Ändringen innebär inte att planförslaget behöver skickas ut på nytt. Planhandlingarna biläggs ärendet.



Anna-Britta Järliden

Dag Björklund  
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark  
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
- Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta (1930, ändrad 2022)
  3. Planbeskrivning tillhörande ändring
- Övriga handlingar:**
4. Bestämmelser och beskrivning (1930)
  5. Beslut om planuppdrag KS 2021-04-26 § 55
  6. Granskningsutlåtande