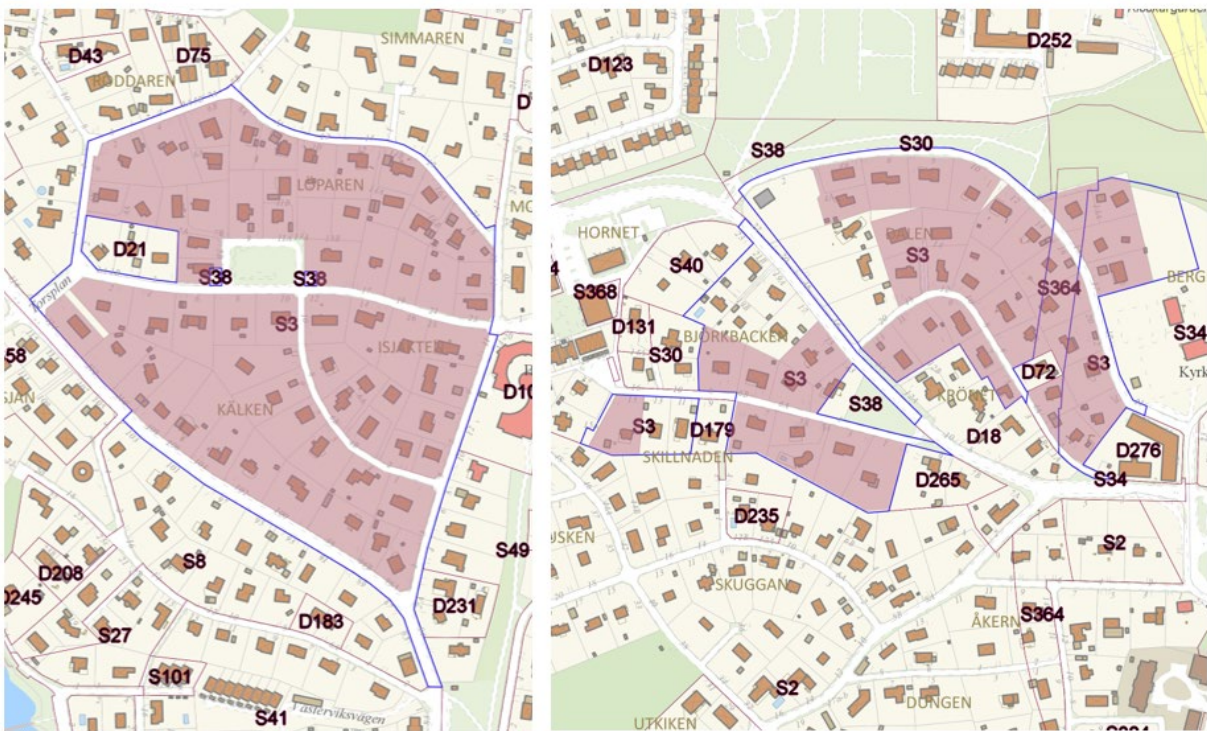


Anna-Britta Järliden  
Katarina Löfberg



## Planbeskrivning till ändring av detaljplan

### S3 – Nora trädgårdsstad, 1930

Danderyds kommun

## ANTAGANDEHANDLING

2022-10-17

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.

## Innehållsförteckning

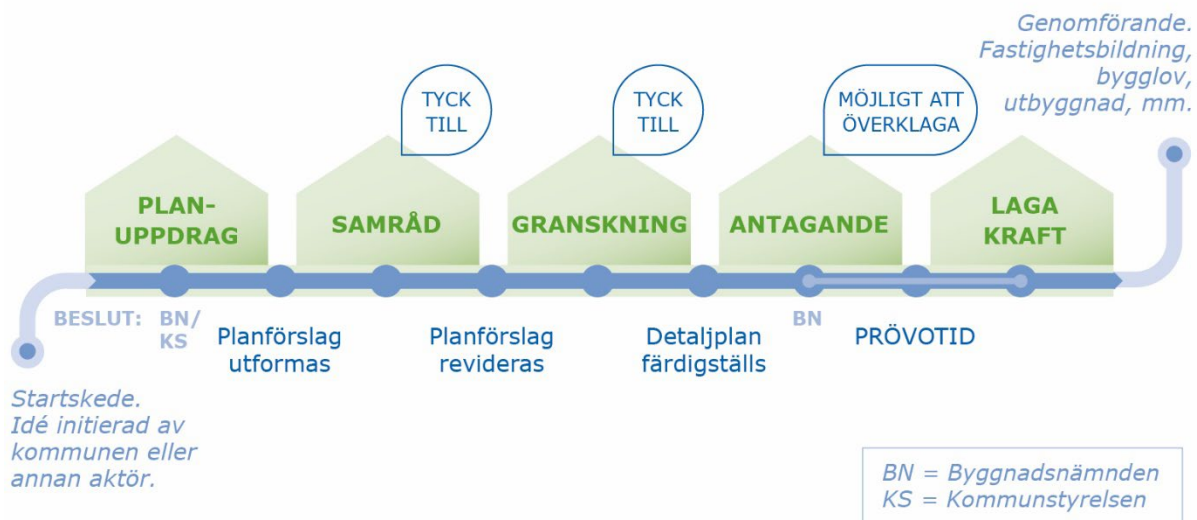
INLEDNING .....	3
Planens handläggning .....	3
Handlingar .....	3
Syfte och huvuddrag .....	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken .....	4
Planområdet/lägesbestämning .....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Planuppdrag .....	6
Riksintresse .....	6
RUFs .....	6
Översiktsplan .....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden .....	6
Vattendirektiv .....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	7
Natur och bebyggelse .....	8
Teknisk försörjning .....	8
Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter .....	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	9
Fastighetsrättsliga frågor .....	9
Tekniska frågor .....	9
Ekonomiska frågor .....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	10
Genomförandetid .....	10
Fastighetsplan/tomtindelning .....	10

2022-10-17

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



### Tidsplan

För planprocessen gäller följande tidsplan:

- Samråd juni 2022
- Granskning september/oktober 2022
- Beslut om antagande november 2022

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta (1930, ändrad 2022)
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Bestämmelser och beskrivning (1930)

2022-10-17

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S3), genom att minsta fastighetsstorlek regleras till 500, 600, 700, 800, 1000 och 1500 kvadratmeter (kvm), utifrån fastigheternas nuvarande storlek och kvarterens karaktär. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S3. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla tillsammans med detta tillägg.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt p.g.a. att reglering saknas för hur fastigheter får styckas.

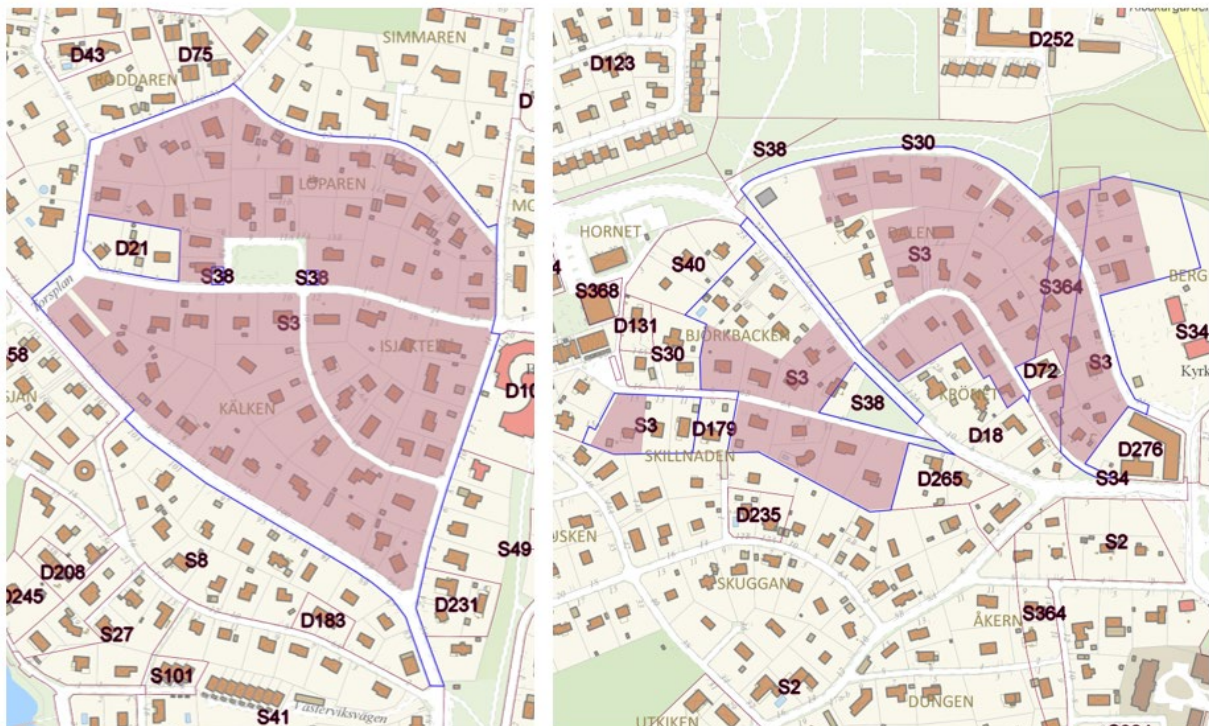
## Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning om miljöpåverkan (separat dokument).

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

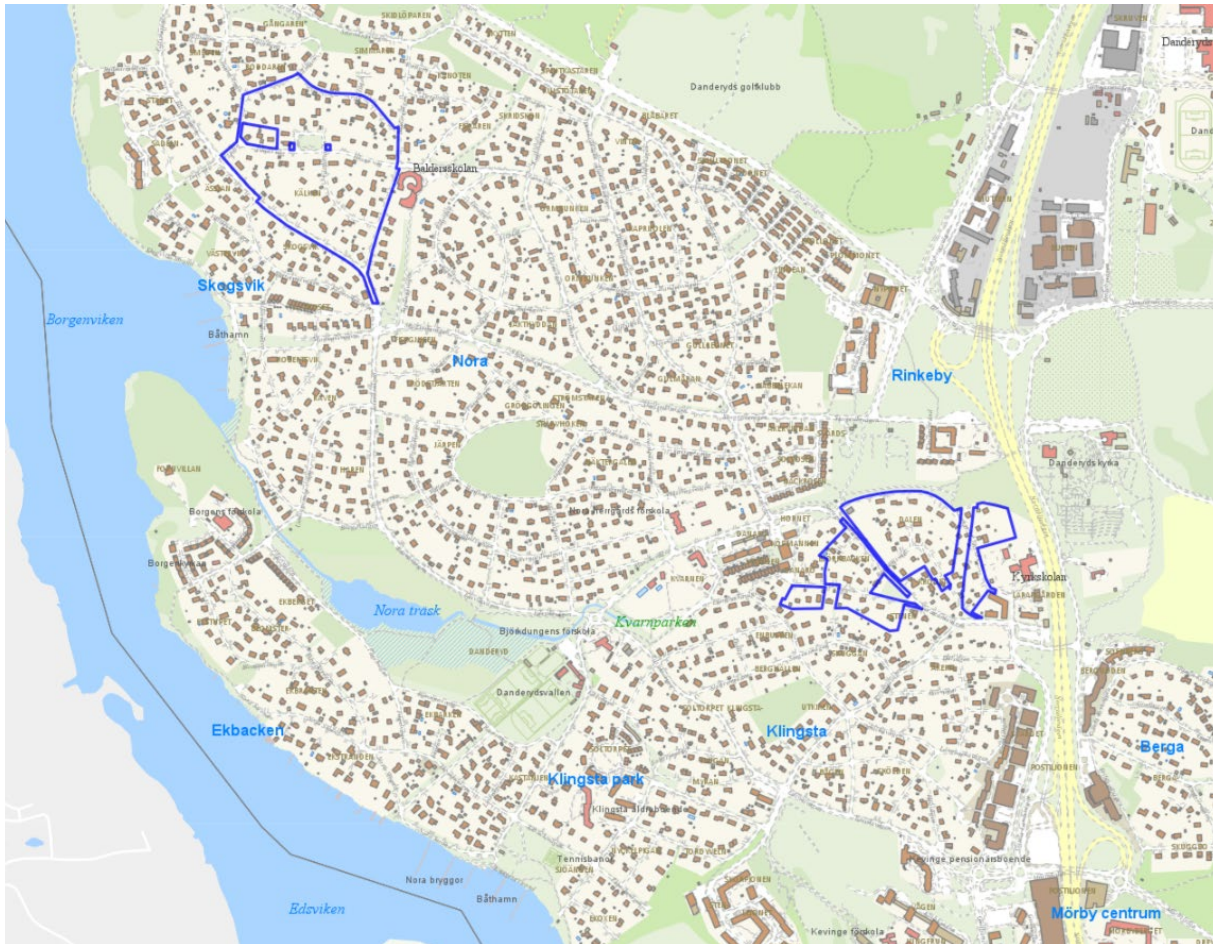
## Planområdet/lägesbestämning



Ändringen berör de lilamarkerade fastigheterna. Ändringsområdet består av två delområden som båda regleras genom detaljplan S3.



2022-10-17



Översiktlig bild. De två delområdena markerade med blå linjer.

Från början upptog planområdet för S3 en stor del av Danderyds villastad (Nora trädgårdsstad). Med tiden har andra detaljplaner upprättats och ersatt S3 i flera delar, vilket minskat det totala planområdet för S3. Planområdet består nu av två separata geografiska ytor inom Danderyd (här kallade område A och B). Område A är beläget i nordvästra Nora och område B är beläget i sydöstra Nora. Fastigheter som ingår i planändringen är villafastigheter inom S3 från 1930 som saknar gällande fastighetsplan/tomtindelning. Fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 undantas, då de ingår i ett utredningsområde för Noragårdsstråket. Totalt 106 fastigheter i följande kvarter ingår i planändringen:

Löparen – 30 fastigheter  
Kälken – 22 fastigheter  
Isjakten – 13 fastigheter  
Björkbacken – 5 fastigheter

Dalen – 21 fastigheter  
Krönet – 5 fastigheter  
Berget – 4 fastigheter  
Stenen och Gränsskillnaden – 6 fastigheter

2022-10-17

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden 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.

### Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

### RUFS

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, pekas område A ut som sekundärt bebyggelseområde och område B ligger inom ett strategiskt stadsutvecklingsområde.

### Översiktsplan

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

### Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

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.

### Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna.

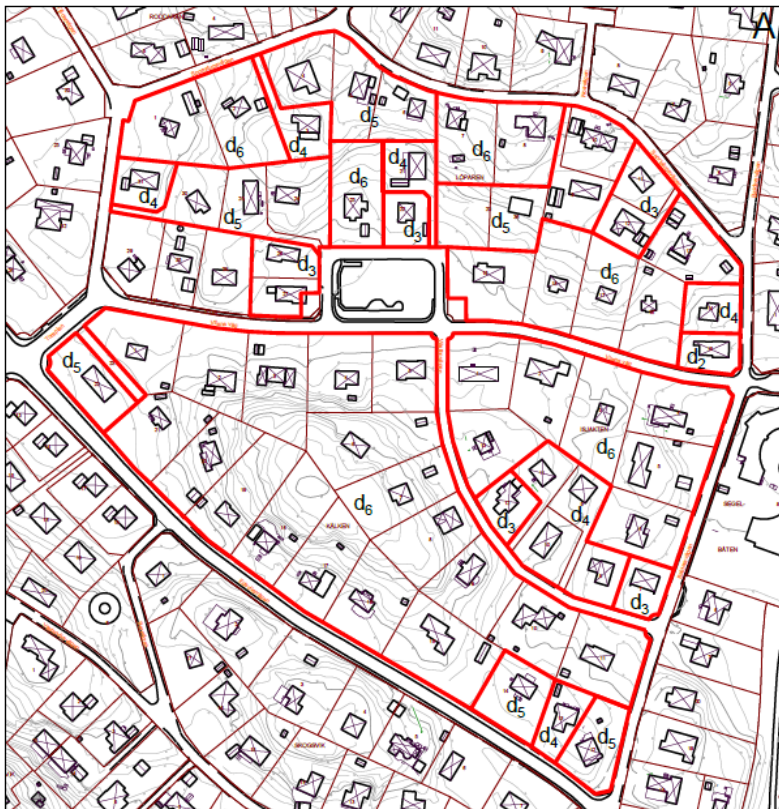
Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken (SE659024-162417) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Recipienterna påverkas inte av planändringen, som syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form.



2022-10-17

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Område A. Fastigheter inom röda linjer berörs av planändringen och får bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.



Område B. Fastigheter inom röda linjer berörs av planändringen och får bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

2022-10-17

## Natur och bebyggelse

Ändringsområdet utgörs av villakvarter med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder. Husen är huvudsakligen uppförda i en till två våningar och har trä-, tegel- eller putsfasader. En del nyare hus har flacka tak, medan de flesta har sadeltak med rött eller svart tegel. I flera av kvarteren har fastigheter styckats av i hög grad, medan andra kvarter är bibehållna i sin ursprungliga struktur.

De flesta trädgårdarna har uppvuxna träd och buskar. Många av dem har uppfarter med grus eller asfalt och plats för flera bilar.

Området utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

## Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är anslutet till befintliga nät för el, värme och elektrisk kommunikation.

## Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter

Totalt 106 fastigheter inom detaljplan S3 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är villafastigheter som saknar tomtindelning/fastighetsplan inom kvarteren. Fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31 undantas, då de ingår i ett utredningsområde 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.

Bestämmelse	Ny minsta storlek	Fastigheter
d <sub>1</sub>	500 m <sup>2</sup>	Krönet 5
d <sub>2</sub>	600 m <sup>2</sup>	Löparen 15
d <sub>3</sub>	700 m <sup>2</sup>	Löparen 11, 12, 22, 26 och 27 Isjakten 7 och 12 Krönet 4
d <sub>4</sub>	800 m <sup>2</sup>	Löparen 3, 14, 21 och 31 Isjakten 8, 9, 10 och 11 Kälken 13 Dalen 2, 15, 18 och 23 Björkbacken 7
d <sub>5</sub>	1000 m <sup>2</sup>	Löparen 4, 5, 6, 9, 10, 20, 24, 25, 30 och 36 Kälken 12, 14 och 22 Berget 4, 6 och 7 Dalen 4, 7, 9, 14, 17, 19, 24, 27, 28 och 34 Krönet 1 och 3 Björkbacken 6 och 8 Stenen 1, 2 och 21



2022-10-17

d <sub>6</sub>	1500 m <sup>2</sup>	Löparen 1, 2, 7, 8, 13, 16, 17, 18, 19 och 23 Isjakten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13 Kälken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20 och 21 Berget 5 Dalen 5, 6, 10, 11, 12, 13 och 22 Krönet 2 Björkbacken 5 och 9 Stenen 3 och 4 Gränsskillnaden 19
----------------	---------------------	---

Tabell som visar vad respektive fastighet som berörs av planändringen får för minsta fastighetsstorleksbestämmelse.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S3) fortsätter att gälla som tidigare, tillsammans med de som tillkommer inom ändringsområdet. Förslagen ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Den föreslagna planändringen bidrar till att bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen föranleder inga genomförandefrågor.

### Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom alla de kvarter som regleras av detaljplan S3. De fastigheter som omfattas av planändringen har inga tomtindelningar eller fastighetsplaner. För dessa fastigheter införs i stället en minsta tillåten fastighetsstorlek om 500, 600, 700, 800, 1000 alternativt 1500 kvm. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter påverkas inte av planändringen.

### Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

### Ekonomiska frågor

#### Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

2022-10-17

### Avgifter och taxor

Åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat och/eller har fördel av åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxan erläggs.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för de kompletterande bestämmelserna är 5 år räknat från det datum då ändringen får laga kraft.

### Fastighetsplan/tomtindelning

Inga fastighetsplaner/tomtindelningar berörs av planändringen.

## KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund  
T.f. plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Katarina Löfberg  
Planarkitekt