

Tekniska kontoret
Frida Helander

Kommunstyrelsen

Slutrapportering av uppdrag att motverka ovarsam förtätning av villastaden

Ärendet

Kommunstyrelsen gav den 26 april 2021 (§ 55) byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadskontoret) 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.

Totalt har 259 fastigheter genom ändring av gällande detaljplaner fått bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och/eller begränsning av antalet huvudbyggnader till maximalt en (1).

Arbetet har pågått 2020–2023. Den sista ändringen fick laga kraft den 31 maj 2023. Av de sju detaljplaner som ändrades har två överklagats till mark- och miljödomstolen som avslog båda överklagandena. Ingen av planerna har därefter överklagats vidare till mark- och miljööverdomstolen. Kostnaden för arbetet uppskattades grovt till totalt 1 miljon kronor och har efter avslutat uppdrag uppgått till cirka 1,5 miljoner kronor.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 6 september 2023 (§ 135) noterat slutrapporteringen och överlämnar den till kommunstyrelsen som redovisning av kommunstyrelsens uppdrag av den 26 april 2021 (§ 55).

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger slutrapporteringen till handlingarna. Kommunstyrelsens uppdrag av den 26 april 2021 (§ 55) är därmed genomfört.

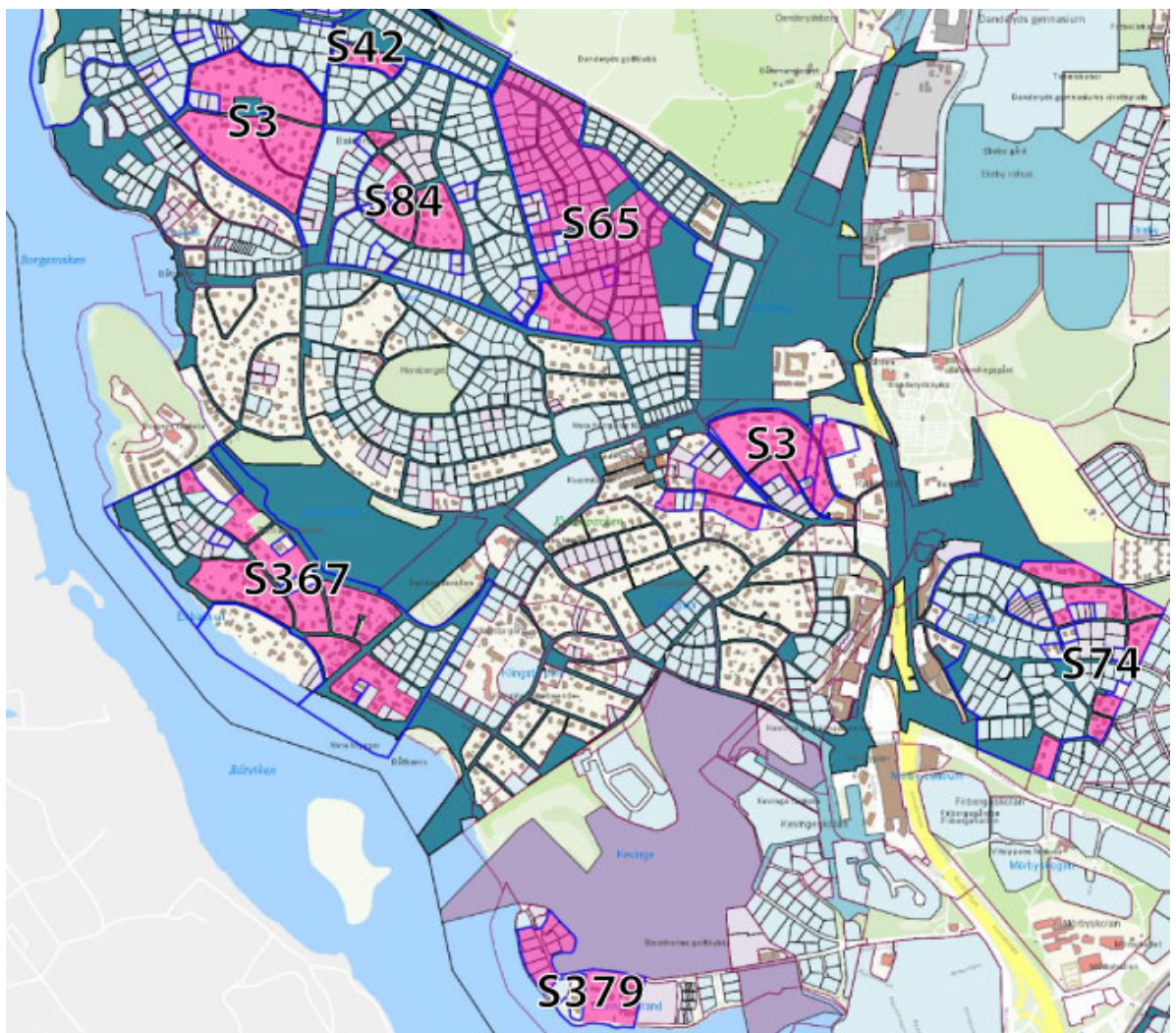
Bakgrund

Stora delar av Danderyds kommun utgörs av småhusbebyggelse som kan benämnas villastad. Enbostadshusen i kommunen är generellt högt eftertraktade, vilket innebär att fastigheterna utsätts för ett förändringstryck som kan leda till en ovarsam förtätning. Den äldre villastaden, som karaktäriseras av villor på stora tomter med uppvuxen grönska, har inte skyddats tillräckligt i alla delar av kommunen.

Tekniska kontoret
Frida Helander

Villastadens fastighetsindelning reglerades ursprungligen med stadsplaner i kombination med tomtindelningar enligt då gällande lagstiftning. Dessa två plantyper samverkade och förhindrade avstyckningar så länge båda planerna gällde. I de fall tomtindelningen upphävts saknar vissa detaljplaner bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek.

Kommundelen Danderyd har varit särskilt utsatt för ovarsam förtätning genom avstyckning på grund av att flera kvarter saknar tomtindelningar eller fastighetsplaner som låser fast gällande fastighetsindelning. Samtidigt saknade några detaljplaner bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlek.



Detaljplaner där ändringar har genomförts.

För att förhindra ytterligare ovarsam förtätning i kommunens villaområden beslutade kommunstyrelsen den 18 januari 2021 (§ 5) att uppdraga åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta. I utredningen konstateras att totalt 259 fastigheter i 7 detaljplaner saknar

Tekniska kontoret
Frida Helander

reglering av fastighetsstorlek. Utöver det saknas reglering av antal huvudbyggnader i två av detaljplanerna för ytterligare totalt ca 140 fastigheter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Inför planuppdrag tog kommunledningskontorets planavdelning (som numera tillhör miljö- och stadsbyggnadskontoret) fram en utredning för att bedöma arbetets omfattning samt skapa ett underlag för förslag till reglering. Utredningen låg till grund för beslut om planuppdrag samt tillvägagångssätt för genomförandet av planuppdraget.

Reglering av fastighetsstorlek har gjorts kvarter för kvarter, med utgångspunkt i befintlig fastighetsstorlek och utifrån de historiskt mest förekommande fastighetsstorlekarna i kommunen. I vissa fall har hela kvarter fått samma bestämmelse om minsta fastighetstorlek medan bestämmelserna i andra kvarter har behövt anpassas utifrån redan varierande fastighetsstorlekar inom kvarteret. Till exempel har det varit nödvändigt i kvarter där styckningar redan har genomförts.

Utöver reglering av fastighetsstorlek har antalet huvudbyggnader begränsats till maximalt en i två av de ändrade detaljplanerna som saknade begränsning. Ingen begränsning av bygg rätt har införts. Den nackdel som uppstår för många fastighetsägare som förlorat möjligheten att stycka har bedömts innebära en tillräcklig inskränkning. Inte heller någon ytterligare begränsning av komplementbyggnader har införts, eftersom det i ett stort antal fall skulle leda till planstridighet. Därmed kan samtliga fastigheter där attefallsreglerna (9 kap. 4 § PBL) gäller fortfarande bebyggas med ett komplementbostadshus.

Eftersom berörda områden redan är bebyggda har ändringar bara genomförts i de delar av detaljplanen som krävs för att förhindra ovarsam förtätning. Inga nya detaljplaner har tagits fram då det skulle kräva ett allt för stort arbete samt medföra andra krav som tillkommer vid ny planläggning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets slutsatser

De ändringar av gällande planer som genomförts bedöms som tillräckliga för att uppfylla syftet med planuppdraget. Att stycka av fastigheter eller upprätta flera huvudbyggnader på enskilt initiativ inom en fastighet är inte längre möjligt inom villastaden utan måste alltid ske genom att kommunen i en ny detaljplan eller ändring av detaljplan prövar en sådan åtgärd. Det finns däremot delar av kommunen där det kan vara lämpligt med förtätning i befintlig kvarterstruktur och detta bör prövas från fall till fall.

Konsekvenser för barn och unga

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Planändringarna medför ingen

Datum 2023-10-03 **Diarienummer** KS 2020/0403

Tekniska kontoret
Frida Helander

fysisk förändring och har därför inte någon negativ påverkan på barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförda planarbeten har bekostats av kommunen på uppdrag av kommunstyrelsen och har uppgått till totalt ca 1,5 miljoner kronor, vilket är 50 procent mer än den initiala uppskattningen. Arbetets omfattning var initialt svårt att uppskatta och det var tidskrävande i överlämning och resonemang mellan handläggare samt i informationshantering såväl externt som internt. Arbetet var även tidskrävande vid väljandet av plantekniska metoder. Arbetet har finansierats inom ramen för befintlig budget.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Jonas Bark
Planchef

Stefan Sorpola
Teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Slutrapportering av uppdrag att motverka ovarsam förtätning av villastaden
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut, 2023-09-06 § 135
3. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, 2023-08-30
4. Kommunstyrelsens beslut, 2021-04-26 § 55
5. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2021-04-19
6. Kommunstyrelsens beslut, 2021-01-18 § 5
7. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2020-12-14

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden