

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

Kommunstyrelsen

## **Rapportering av utredning av mark som har förutsättningar att användas för småhusbebyggelse**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen uppdrog den 27 november 2023 (§ 207) åt samhällsutvecklingsförvaltningen att ta fram en översiktlig sammanställning över mark i kommunen som har förutsättningar att användas för småhusbebyggelse. Sammanställningen skulle redovisas för kommunstyrelsen senast under andra kvartalet 2024.

Samhällsutvecklingsförvaltningen har utrett och identifierat 32 platser varav 12 av dessa anses lämpliga för småhusbebyggelse. Platserna är sammanställda i en rapport samt införda i kartunderlag.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger rapporteringen till handlingarna. Uppdraget av den 27 november 2023 (§ 207) är därmed genomfört.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att utreda underlag för planbesked för utvalda platser. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast under första kvartalet 2025.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen uppdrog den 27 november 2023 (§ 207) åt samhällsutvecklingsförvaltningen att ta fram en översiktlig sammanställning över mark i kommunen som har förutsättningar att användas för småhusbebyggelse.

Sammanställningen skulle redovisas för kommunstyrelsen senast under andra kvartalet 2024.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bistått Samhällsutvecklingsförvaltningen med att ta fram en rapport som innehåller en sammanställning av ytor, *"Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun."*

Tillvägagångssättet för att identifiera och utreda ytornas lämplighet beskrivs utförligt i rapporten och sammanfattas nedan.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

### **Kartanalys**

En översiktlig kartanalys och inventering av kommunal mark (Danderyds kommun och Djursholms AB) har genomförts för att identifiera möjliga markytor/områden för bebyggelse av småhus (villor, radhus, parhus och liknande). Kartanalysen har utgått ifrån kommunens interna GIS-karta (CSM) samt andra åtkomliga kartunderlag som till exempel länsstyrelsens länskartor m.fl. Kartanalysen har resulterat i totalt 32 ytor som pekats ut i kommunen. Ytornas lämplighet för småhusbebyggelse har därefter analyserats på ett översiktligt plan utifrån en rad aspekter/förutsättningar:

- Sakkunniga från berörda avdelningar på Samhällsutvecklingsförvaltningen och Miljö- och stadsbyggnadskontoret har inkommit med sina synpunkter på varje ytas lämplighet utifrån sitt kunskapsområde
- Platsbesök har utförts på de ytor som bedömts vara bäst lämpade att utreda vidare
- Inga utredningar har genomförts i detta skede, exempelvis avseende geotekniska undersökningar

Alla de inventerade områdena har goda förutsättningar vad gäller närhet till skola och kommunikationer. Nya detaljplaner krävs för bostadsbebyggelse i alla områden, med något enstaka undantag (se genomgång per yta i rapporten).

Både förslag på förtätning inom befintliga bostadsområden samt nya orörda markytor för bostadsbebyggelse presenteras.

### **Gradering av ytor i skala 1–4**

En sammantagen analys av ytornas lämplighet utifrån ovan förutsättningar, har resulterat i att varje yta fått en bedömning enligt följande gradering:

- 1 - Mycket goda förutsättningar
- 2 - Goda förutsättningar
- 3 - Mindre goda förutsättningar
- 4 - Ej bra förutsättningar

De ytor/områden som graderats 1 eller 2 bedöms ha goda förutsättningar för småhusbebyggelse och presenteras i rapporten.

### **Schablon för beräkning av antalet bostäder**

För att kunna göra en ungefärlig bedömning av antalet bostäder som kan inrymmas inom varje identifierad yta har en schablon tagits fram för enbostadshus (villor) och radhus. Schablonen förutsätter att en villafastighet är 800 kvadratmeter med en byggnadsarea på 160 kvadratmeter och att en radhusfastighet är 200 kvadratmeter med en byggnadsarea på 80 kvadratmeter.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning**

Av de 32 identifierade ytorna så har 12 ytor bedömts ha goda förutsättningar för småhusbebyggelse (en djupare analys av de 12 platserna finns i rapporten).

Beroende på områdets förutsättningar skiljer det i antal möjliga bostäder. För de större områdena gäller generellt att endast delar kan tas i anspråk då topografi i hög utsträckning påverkar möjligheten att utveckla.

De ytor som fått lägre gradering (3 eller 4) och som inte beskrivs i rapporten är inte nödvändigtvis olämpliga för småhusbebyggelse, även om de bedömts mindre lämpliga i denna översiktliga analys. Såväl dessa områden som helt nya (ännu ej identifierade områden) kan med fördel utredas vidare. För det krävs att mer tid och resurser läggs på bland annat platsbesök och mer grundligt utredningsarbete.

För att säkerställa lämplighet och för att mer exakt uppskatta antal nya bostäder för de ytor som presenteras i den här rapporten behövs vidare utredning genom planprocesser som i slutändan kan resultera i nya småhus.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Förslaget till beslut medför i sig inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Samanställningen har i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Rapportering av utredning av mark som har förutsättningar att användas för småhusbebyggelse
2. Rapport inkl. bilagor, Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14
3. Kommunstyrelsens beslut, 2023-11-27 § 207
4. Kommunstyrelsens ordförandes förslag

Expedieras  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden