

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Slutrapportering av uppdrag att motverka ovarsam förtätning av villastaden**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen gav den 26 april 2021 (§ 55) byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) 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 i och med ändring av gällande detaljplaner fått bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och/eller antalet huvudbyggnader begränsat till maximalt en (1).

Arbetet har pågått under 2020-2023. Den sista ändringen fick laga kraft den 31 maj 2023. Av de sju ändringsplanerna har två överklagats till mark- och miljödomstolen som avslagit båda överklaganden. 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 ca 1,5 miljoner kronor.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar slutrapporteringen och överlämnar den till kommunstyrelsen som redovisning av kommunstyrelsens uppdrag av den 26 april 2021 (§ 55).

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen noterar slutrapporteringen och att kommunstyrelsens uppdrag av den 26 april 2021 (§ 55) är genomfört.

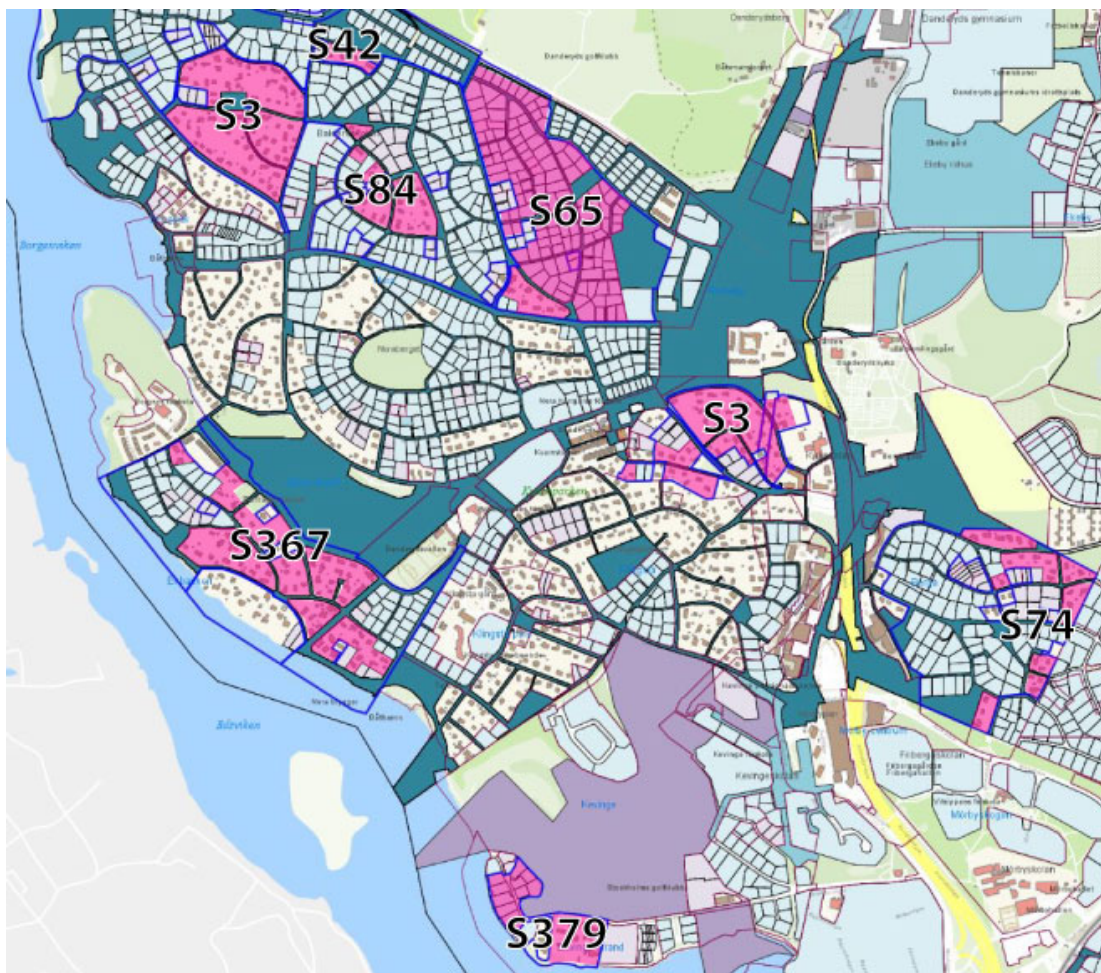
### **Bakgrund**

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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
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 uppdra åt kommunledningskontoret att utreda åtgärder för att motverka detta. I utredningen konstaterades att totalt 259 fastigheter i sju detaljplaner saknar reglering av fastighetsstorlek. Utöver det saknades reglering av antal huvudbyggnader i två av detaljplanerna för ytterligare totalt ca 140 fastigheter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### **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 behövts 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 (1) i två av de ändrade detaljplanerna som saknade begränsning. Ingen begränsning av byggrätt 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 bedömning**

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Frida Helander

### **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. Arbetet har varit tidskrävande i överlämning och resonemang mellan handläggare samt informationshantering såväl externt som internt och plantekniska lösningar för bästa möjliga tillvägagångssätt. Arbetet har finansierats inom ramen för befintlig budget.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Slutrapportering av uppdrag att motverka ovarsam förtätning av villastaden 2023-08-30
2. Beslut, Planuppdrag för att motverka ovarsam förtätning av villastaden 2021-04-26 §55
3. Tjänsteutlåtande, Planuppdrag för att motverka ovarsam förtätning av villastaden 2021-04-19
4. Beslut, Uppdrag att utreda åtgärder för att motverka ovarsam förtätning av villastaden 2021-01-18 §5
5. Tjänsteutlåtande, Uppdrag att utreda åtgärder för att motverka ovarsam förtätning av villastaden 2020-12-14

Expedieras  
Kommunstyrelsen