

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planuppdrag för småhusbebyggelse inom Dalen 1 (område 15)

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. Resultatet av uppdraget redovisades i rapporten *"Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14"*.

Den 18 november 2024 § 169 beslutade kommunstyrelsen att uppdra till samhällsutvecklingsförvaltningen att i enlighet med tjänsteutlåtandet daterat 2024-10-29 successivt inkomma med ansökan om planuppdrag för Dalen 1 (område 15) och Danderyd 3:51 (område 28).

Dalen 1 ingår i rapporten som område 15 och pekas ut som ett område med goda förutsättningar för småhus (gradering 2).

Fastigheten, belägen i korsningen Klockar Malms väg/Noragårdsvägen i Danderyd, lämpar sig väl för bostadsbebyggelse i form av nio till 13 radhus, med tanke på omkringliggande villabebyggelse, föreslagen bebyggelse vid Nora torg samt det kollektiv- och centrumnära läget.

Gällande detaljplaner S3 och D18 anger användningarna *"Friliggande hus"* och *"Kvartermark som ej får bebyggas"* (prickmark) på grund av tidigare kraftledning samt allmän gång- och cykelväg.

En medborgardialog, *"Rapport för del 1 av medborgardialog för del av Noragårdsvägen, i Danderyds kommun, 2024-05-20"* togs under 2024 fram inom vilken området ingår och benämns som gamla brandstationen i rapporten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett detaljplanearbete för nämnt område kan påbörjas med syfte att pröva lämpligheten för småhusbebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda en planprocess för fastigheten Dalen 1 (område 15) för att pröva lämpligheten för bostäder i form av småhus.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

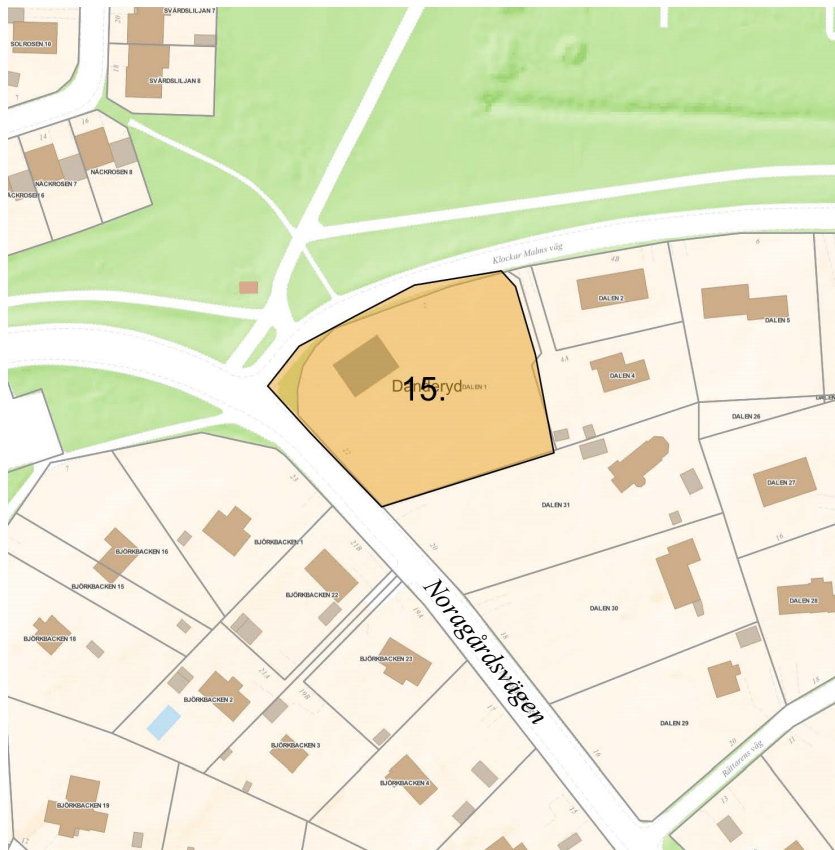
Bakgrund

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. Resultatet av uppdraget redovisades i en rapport med tillhörande bilagor.

Kommunstyrelsen beslutade den 17 juni 2024 (§ 112) uppdraget som genomfört samt uppdrog åt samhällsutvecklingsförvaltningen att utreda underlag för planbesked för utvalda platser. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast under första kvartalet 2025.

Den 18 november 2024 § 169 beslutade kommunstyrelsen att uppdra till samhällsutvecklingsförvaltningen att i enlighet med tjänsteutlåtandet daterat 2024-10-29 successivt inkomma med ansökan om planuppdrag för Dalen 1 (område 15) och Danderyd 3:51 (område 28).

Ett av områdena som en planprocess föreslås inledas för är fastigheten Dalen 1 belägen i korsningen Klockar Malms väg/Noragårdsvägen i Danderyd, även kallad område 15 i rapporten *"Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14"*.



Område 15, Dalen 1, belägen i korsningen Klockar Malms väg/Noragårdsvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell



Befintlig bebyggelse inom fastigheten Dalen 1.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I rapporten *"Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14"* pekas område 15 ut som ett område med goda förutsättningar för småhusbebyggelse (gradering 2).

Området som föreslås tas vidare i en planprocess är cirka 3 200 kvadratmeter stort och utgörs av en flack yta med grus, gräs, buskar samt ett fåtal träd. Inom fastigheten finns en mindre verksamhet (glasmästeri).

Kort väster om fastigheten ligger Nora torg och norrut öppen mark med kolonilotter. Söderut ligger villakvarter. Kommunen hyr idag ut byggnaden till ett glasmästeri och tidigare användes den som lokal brandstation.

Gällande detaljplaner är S3 från 1930 (ändrad 2023) samt D18 från 1990. S3 anger användningen *"Friliggande hus"* och *"Kvartersmark som ej får bebyggas"* (prickmark) på grund av tidigare kraftledning.

Det tidigare kraftledningsstråket gör att betydande delar av kvarteret Dalen inte har kunnat bebyggas. Kommunen har löpande under de senaste 15 åren kontaktats av fastighetsägare inom kvarteret som har intresse av att nyttja de delar av deras fastigheter som idag är belagda med byggnadsförbud, så kallad prickmark för ny bebyggelse.

| | |
|--------------|---------------------|
| Datum | Diarienummer |
| 2024-11-28 | MSN 2024/89 |

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna för bebyggelseutveckling inom Dalen 29, 30 och 31 bör utredas översiktligt inom ramen för detta ärende genom att i ett första steg söka dialog med berörda fastighetsägare.

D18 från 1990 omfattar den del av fastigheten som vetter mot Noragårdsvägen. Planen anger allmän plats, gång- och cykelväg, men planen har inte genomförts. Separerad gång- och cykelbana finns på vägens sydsida, men med en standard som inte uppfyller kraven som ställs på länkar i det regionala cykelnätet. I planprocessen behöver frågan om genomförandet av gång- och cykelvägen beaktas.

Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och fastigheten utgör en del av utvecklingsområde Nora torg (10).

Enligt RUFSS ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge.

Mörby centrum och Nora torg samt gång- och cykelstråk finns i närheten och området ingår i utredningsarbetet för stråket kring Noragårdsvägen.

Med utgångspunkten att området ska användas som bostäder i form av småhus så bedöms preliminärt nio till 13 radhus rymmas inom fastigheten med angöring från den mindre trafikerade Klockar Malms väg, men exakt antal, placering och bostadstyp behöver utredas i en detaljplaneprocess.

Området behöver utredas med avseende på markföroreningar med anledning av pågående och tidigare markanvändning. Platsen är inventerad som misstänkt förorenat område, klass 3. Även trafikbuller, markstabilitet och risk för översvämning behöver utredas. Hänsyn behöver tas till omkringliggande och framtida bebyggelse samt till områdets karaktär och grönska.

Fastigheten är i remissversionen av nytt kulturmiljöprogram bedömt ha ett visst kulturhistoriskt värde. Den preliminära bedömningen är att befintlig byggnad inte anses ha ett kulturhistoriskt värde av sådan dignitet att den är av betydande allmänt intresse.

Fastigheten Dalen 1 ingår som ett av flera områden i den medborgardialog *”Rapport för del 1 av medborgardialog för del av Noragårdsvägen, i Danderyds kommun, 2024-05-20”* som genomfördes under 2024 (området benämns som gamla brandstationen i rapporten). Dialogen genomfördes som en digital enkät. Resultatet visar att det finns en tydlig majoritet som uttrycker utrymme för utvecklingspotential och förbättringar av fastigheten Dalen 1. Området upplevs som stökigt och otillgängligt. Hälften av svaranden upplever platsen som levande och trivsamt medan en majoritet upplever platsen som trygg. Den generella uppfattningen från de som haft synpunkter är att platsen kan göras om till annan verksamhet än vad som finns där idag, till exempel café eller restaurang. Många vill även se bostadsbebyggelse där både flerfamiljshus, radhus och villor föreslås. En kombination av bostäder och verksamheter föreslås också. Några vill ha mer grönska eller park på platsen för att främja en mötesplats och några önskar bevara byggnaden eller att det anläggs någon form av idrottsanläggning, lekplats eller fritidsgård/samlingsplats för ungdomar. Medborgardialogen

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

visar även på vikten av att hantera trafikfrågan inom ramen för ett detaljplaneprocess där samtliga trafikslag (gång, cykel och motoriserade fordon) behöver beaktas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett detaljplanearbete för nämnt område kan påbörjas med syfte att pröva lämpligheten för bostäder i form av småhus.

Ärendet bedöms i detta skede kunna handläggas med standardförfarande då föreslagen utveckling är i enlighet med översiktsplanen, saknar betydande allmänt intresse, och är inte i övrigt av stort intresse. Detaljplanen bedöms preliminärt inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan.

Ett planarbete bedöms kunna påbörjas under första kvartalet 2025 och avslutas inom cirka två år.

Försäljning av marken genom en så kallad markanvisningstävling kan antingen genomföras under detaljplanearbetet, alternativt efter att detaljplanen har antagits.

Konsekvenser för barn och unga

Ett beslut om planuppdrag bedöms inte leda till konsekvenser för barn och unga, men barn och ungas perspektiv ska beaktas under detaljplanearbetet och konsekvenser ska beskrivas.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter från försäljning av mark förväntas täcka utgifterna för planarbete och utredningar samt eventuella erforderliga investeringar i allmänna anläggningar och bedöms ge ett positivt nettoöverskott.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planuppdrag för småhusbebyggelse inom Dalen 1 (område 15)
2. Reservation Centerpartiet, 2024-11-18
3. Kommunstyrelsens beslut, 2024-11-18 § 169
4. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-10-29
5. Reservation Centerpartiet, 2024-06-18
6. Kommunstyrelsens beslut, 2024-06-17 § 112
7. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-05-28

| | |
|--------------|---------------------|
| Datum | Diarienummer |
| 2024-11-28 | MSN 2024/89 |

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

8. Rapport inkl. bilagor, Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14
9. Kommunstyrelsens beslut, 2023-11-27 § 207
10. Kommunstyrelsens ordförandes förslag, 2023-11-27

Expedieras
Kommunstyrelsen
Samhällsutvecklingsförvaltningen, Avdelningen för mark och strategisk planering