

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planuppdrag för småhusbebyggelse inom Danderyd 3:51 (område 28)

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).

Danderyd 3:51 ingår i rapporten som område 28 och pekas ut som ett område med mycket goda förutsättningar för småhus (gradering 1).

Fastigheten, belägen vid korsningen Noragårdsvägen/Genvägen i Danderyd, lämpar sig väl för bostadsbebyggelse i form av fyra till sex radhus, med tanke på ytans utbredning samt läget invid andra villafastigheter.

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. Sammantaget visar resultatet att majoriteten av svaranden önskar en fortsatt grön plats samtidigt som flera svaranden föreslår att platsen bebyggs med villor eller radhus. Vissa önskar en mer aktiv användning med café eller lekplats.

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 Danderyd 3:51 (område 28), för att pröva lämpligheten för bostäder i form av småhus.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

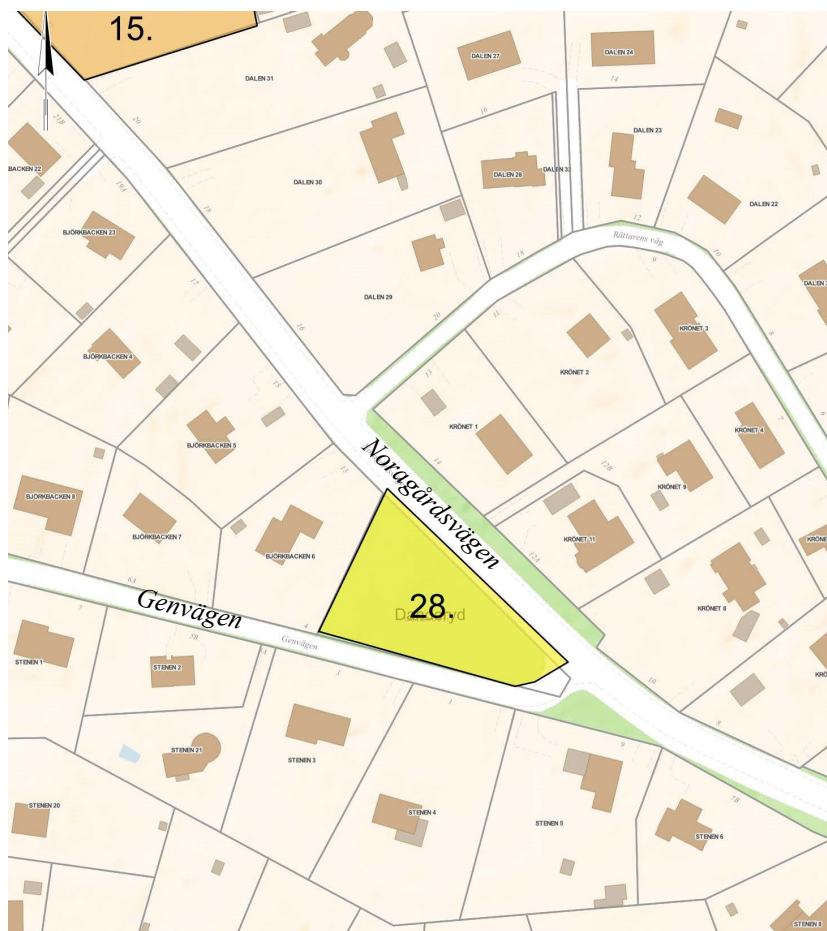
Bakgrund

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 utgörs av fastigheten Danderyd 3:51, belägen vid korsningen Noragårdsvägen/Genvägen i Danderyd, även kallad område 28 i rapporten *"Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14"*.



Område 28, Danderyd 3:51, vid korsningen Noragårdsvägen/Genvägen.

Datum 2024-11-28
Diarienummer MSN 2024/90

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell



Danderyd 3:51 (område 28) vid korsningen Noragårdsvägen/Genvägen fotograferat vid platsbesök 2024-04-04.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I rapporten ”Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun, 2024-05-14” pekats område 28 ut som ett område med mycket goda förutsättningar för småhusbebyggelse (gradering 1).

Området är cirka 1 700 kvadratmeter stort och utgörs av en triangulär, plan gräsyta belägen i ett villaområde med angränsande lokalgator. Det är inte helt klarlagt hur markytan nyttjas i nuläget. Med hänsyn till eventuella naturvärden så bör ängsarter inom området inventeras.

Både centrum och gång- och cykelstråk finns i närheten. Bullernivåerna i området är något förhöjda från trafiken på Noragårdsvägen och Genvägen vilket kan kräva hänsyn vid utformning av bostäder. Cirka 80 meter söder om området finns ett misstänkt förorenat område som ej är riskklassat.

Gällande detaljplan är S38 från 1945, vilket är en ändring av S3 från 1930. Ändringen syftade till att lägga ut den östra spetsen av kvarteret Björnbacken som allmän plats, ”Park eller allmän plats”.

Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och enligt RUFSS ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge.

Fastigheten Danderyd 3:51 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 triangeln i rapporten). Dialogen genomfördes som en digital enkät. Resultatet visar att fastigheten Danderyd 3:51 har utvecklingspotential vad gäller trygghet, tillgänglighet och trivsel. Området upplevs tillgängligt och tryggt av 34 % respektive 47 % av de svarande medan de flesta valt ”instämmer inte alls” gällande upplevelsen av platsen som levande och trivsam, 43 % respektive 31 %.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

Majoriteten av de som svarat uppger att de önskar att platsen fortsatt är ett grönområde och anläggs som en park med planteringar, bänkar och träd för de boende. Det önskas också kunna fungera som ett trevligt stopp som inbjuder till utevistelse eller paus på vägen till Mörby Centrum. Flertalet föreslår också att platsen bebyggs med villor eller radhus. Vissa önskar en mer aktiv användning med café eller lekplats.

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.

Området lämpar sig väl för bostadsbebyggelse i form av fyra till sex radhus, med tanke på ytans utbredning samt läget invid andra villafastigheter. Orientering av bebyggelse och angöring görs lämpligen från Genvägen som är mindre trafikerad än Noragårdsvägen.

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 färdigställas 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 till fullo 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 Danderyd 3:51 (område 28)
2. Reservation Centerpartiet, 2024-11-18

Datum	Diarienummer
2024-11-28	MSN 2024/90

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Linda Hartzell

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
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