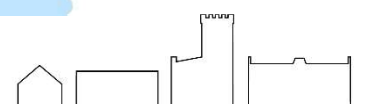
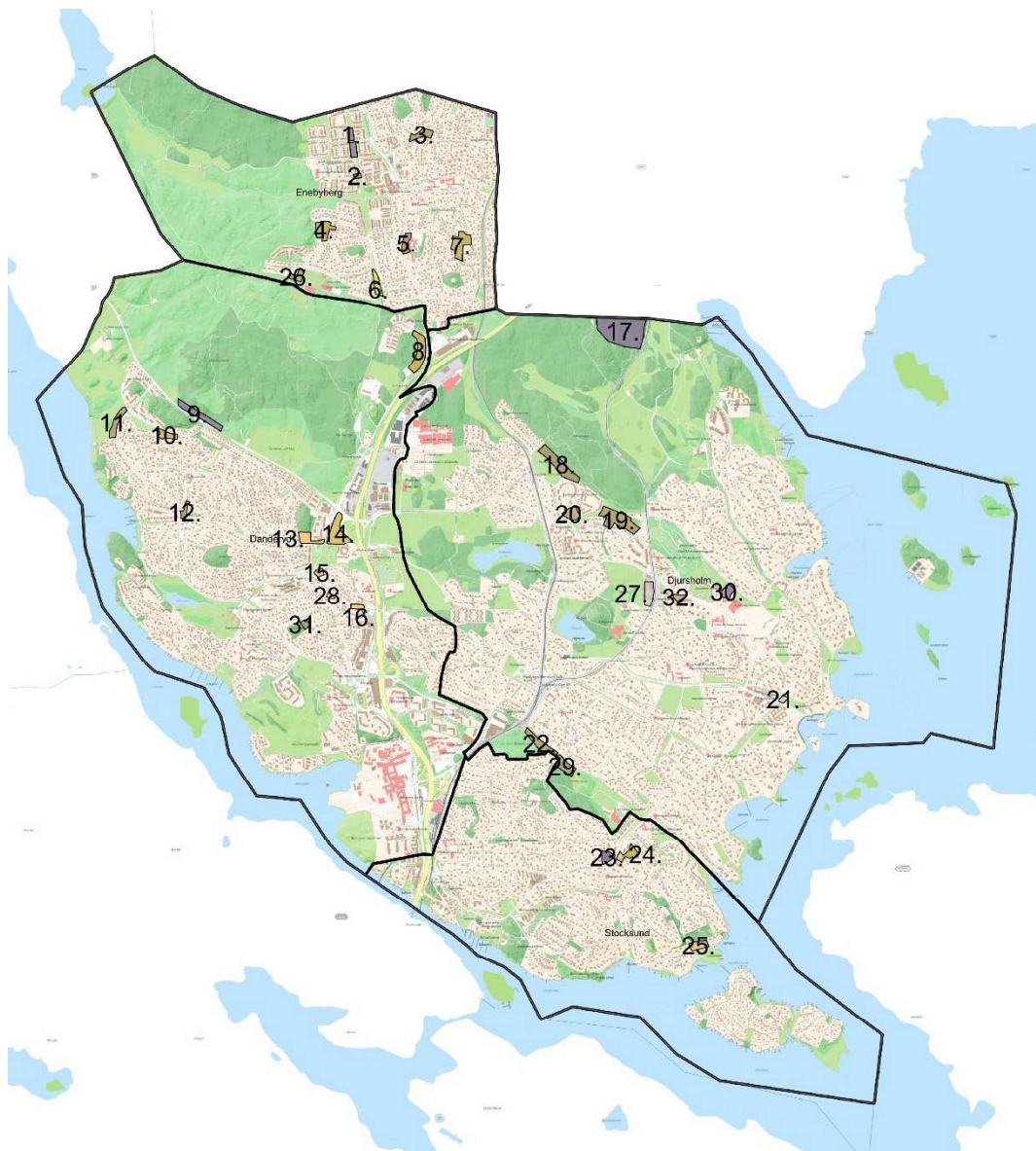


Mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse i Danderyds kommun

2024-05-14



Innehållsförteckning

Uppdrag och bakgrund	3
Uppdrag.....	3
Definition av småhus.....	3
Regeringens satsning på småhus.....	3
Utredning och bedömning	4
Kartanalys.....	4
Projektgrupp	5
Platsbesök.....	5
Gradering av ytor i skala 1-4	5
Schablon för beräkning av antalet bostäder	6
Villor	6
Radhus.....	7
Beräkning enligt schablon	7
Exempel på radhuslängor i Danderyds kommun	8
Exempel på villafastighet i Danderyds kommun	12
Mark som kan lämpa sig för småhusbebyggelse.....	13
4. Enebyberg 1:116, 1:212, 1:80 och Skaftet 1, norr om Blidövägen och väster om Korsövägen (Enebyberg).....	14
6. Enebyberg 1:80, väster om Breda vägen (Enebyberg).....	15
7. Enebyberg 1:80, öster om Österängsvägen och väster om Ringvägen (Enebyberg)	17
8. Enebyberg 1:189, väster om Enebybergsvägen (Danderyd)	18
10. Danderyd 2:1, söder om Sätträängsvägen (Danderyd).....	20
13. Kabbelekan 14 och Danderyd 2:1, norr om Skogsviksvägen (Danderyd).....	21
14. Danderyd 2:1, korsningen Enebybergsvägen/Skogsviksvägen, väster om E18 (Danderyd)	23
15. Dalen 1, korsningen Klockar Malms väg/Noragårdsvägen (Danderyd)	25
16. Karlshäll 2 och 3 samt Danderyd 3:96, korsningen Noragårdsvägen/Gamla Landsvägen (Danderyd)	26
24. Stocksund 2:257 och Blåsippan 12, öster om Stockholmsvägen (Stocksund)	28
25. Stocksund 2:246, 2:247 och 2:248, norr om Långängsstrand och öster om Svanholmsvägen (Stocksund).....	30
28. Danderyd 3:51, korsningen Noragårdsvägen/Genvägen (Danderyd)	31
Resultat och sammanfattning	32
Bilagor	34

Uppdrag och bakgrund

Uppdrag

Danderyds kommun är en av Sveriges mest tätbefolkade kommuner. Den politiska majoriteten har som målsättning att öka småhusbebyggandet i kommunen. Radhus, småhus och mindre flerfamiljshus prioriteras. En kartläggning av mark har därför genomförts för att visa vilka platser som är lämpliga för sådan bebyggelse. Sammanställningen bör enligt uppdrag innehålla uppgifter om ägarförhållanden, planstatus, bedömda volymer och en kommentar om genomförbarhet.

Kommunstyrelsen beslutade 27 nov 2023 § 207 genom ordförandeförslag att uppdra åt tekniska kontoret att ta fram en översiktlig sammanställning över mark i kommunen som har förutsättningar att användas för småhusbebyggelse. Sammanställningen ska redovisas för kommunstyrelsen senast under andra kvartalet 2024.

Definition av småhus

Småhus definieras som en- eller tvåbostadshus, exempelvis enbostadsvillor eller parhus. Även kedjehus och radhus definieras som småhus.

Regeringens satsning på småhus

Regeringen beslutade under 2023 om en förordning om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse samt omvandlingar från lokaler till bostäder.¹ Syftet med satsningen är att möta fler människors efterfrågan av bostäder i småhus. Planeringsstimulanserna för möjliggörande av småhusbebyggelse omfattar 60 miljoner kronor under 2024. Satsningen beräknas öka till 75 miljoner kronor 2025 och 2026. Alla kommuner som antar detaljplaner fr.o.m. 2024 (oavsett när planerna påbörjades) kan ansöka om stöd hos Boverket efter att förordningen trädde i kraft den 2 april 2024. Stöd får ges med 15 000 kronor för varje nytt småhus som detaljplanen möjliggör.

Planeringsstimulanserna är en av regeringens åtgärder för att möta nedgången i bostadsbyggandet samt skapa god planberedskap hos kommunerna. Många människor önskar bo i småhus och människors behov och efterfrågan ska vara styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas. Nuvarande regering uttrycker att kommuner därför i högre utsträckning behöver tillgängliggöra detaljplanerad mark för bostäder i småhus.

¹ Länk till sida: <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/12/regeringen-har-beslutat-om-planeringsstimulanser-for-okat-smahusbyggande-och-omvandlingsatgarder/>

Regeringens satsning har kritiserats av experter och forskare inom bostadspolitik och stadsbyggnad.² Främst konstateras att stödet inte räcker långt i förhållande till kostnaderna för att ta fram nya detaljplaner. En professor i tillämpad stadsbyggnad vid KTH anser att regeringen i stället bör titta på hur man kan få i gång flyttkedjorna då många bor kvar länge i sina stora hus även när antalet personer i hushållet minskar, eftersom det är så förmånligt att bo kvar jämfört med att flytta.

Utredning och bedömning

Inventeringen omfattar endast mark som ägs av Danderyds kommun eller av kommunens helägda fastighetsbolag Djursholms AB. Både förslag på förtätning inom befintliga bostadsområden samt nya orörda markytor för bostadsbebyggelse presenteras.

För samtliga av de inventerade områdena är förutsättningar goda vad gäller närhet till skola och kommunikationer. Nya detaljplaner krävs för att möjliggöra bostadsbebyggelse i alla områden, med något enstaka undantag (se genomgång per yta under *”Mark som kan lämpa sig för småhusbebyggelse”*).

Inga utredningar har tagits fram inom ramen för inventeringen.

Kartanalys

En översiktlig kartanalys och inventering av kommunal mark har genomförts för att identifiera möjliga markytor/områden för bebyggelse av småhus. Kartanalysen har utgått ifrån kommunens interna GIS-karta samt andra åtkomliga kartunderlag som till exempel länsstyrelsens länskarta m.fl. Kartanalysen har resulterat i att totalt 32 ytor pekats ut i kommunen (se bilaga 1, *”Karta över inventerade ytor (1-32) och gradering”*). Ytornas lämplighet för småhusbebyggelse har analyserats på ett översiktligt plan utifrån följande aspekter/förutsättningar:

- Omkringliggande bebyggelsestruktur
- Översiktsplanens utpekade utredningsområden och markanvändningskartan
- RUFSS 2050 (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen)
- Gällande detaljplaner
- Pågående projekt
- Avstånd till kollektivtrafik, skola, förskola

² Länk till sida: [Regeringens satsning på småhus får kritik – Arkitekten.se](https://arkitekten.se/nyheter/regeringens-satsning-pa-smahus-far-kritik)

- Markförutsättningar (topografi, jordarter, växtlighet)
- Infrastruktur (anslutning till vägar, VA)
- Riksintressen
- Naturvärden
- Kulturmiljö
- Fornlämningar/övriga kulturhistoriska lämningar
- Hälsa och miljö (översvämningsrisk, buller, luftföroreningar, markföroreningar, risk för ras, skred och erosion)
- Rättigheter (officialservitut, ledningsrätter)

Se bilaga 2 och 3, *“Tematisk karta med inventerade ytor och förutsättningar”* resp. *“Lista med förutsättningar för inventerade ytor (1-32)”*

Vissa av förutsättningarna ovan har givits större vikt än andra vid bedömning av lämplighet för sitt ändamål. Till exempel har översvämningsrisk haft en större inverkan på bedömningen än exempelvis rättigheter inom området.

Projektgrupp

Sakkunniga från berörda avdelningar på samhällsutvecklingsförvaltningen och miljö- och stadsbyggnadskontoret har inkommit med sina synpunkter på varje ytas lämplighet utifrån sitt kunskapsområde.

Platsbesök

Platsbesök har utförts vid de ytor som bedömts vara bäst lämpade att utreda vidare genom planprocesser.

Gradering av ytor i skala 1-4

En sammantagen analys av ytornas lämplighet för småhusbebyggelse 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 goda förutsättningar

De ytor/områden som fått 1 eller 2 bedöms ha goda förutsättningar för småhusbebyggelse och presenteras vidare under rubriken *“Mark som kan lämpa sig för småhusbebyggelse”*. Ytor med gradering 3 eller 4 (se bilaga 4, *“Lista över ytor”*

med gradering 3 och 4") beskrivs inte ytterligare i denna rapport, men kan utredas vidare i ett nästa steg.

I graderingen av ytorna har inte vägts in hur många bostäder ytan kan generera, utan endast platsens lämplighet för småhusbebyggelse har bedömts.

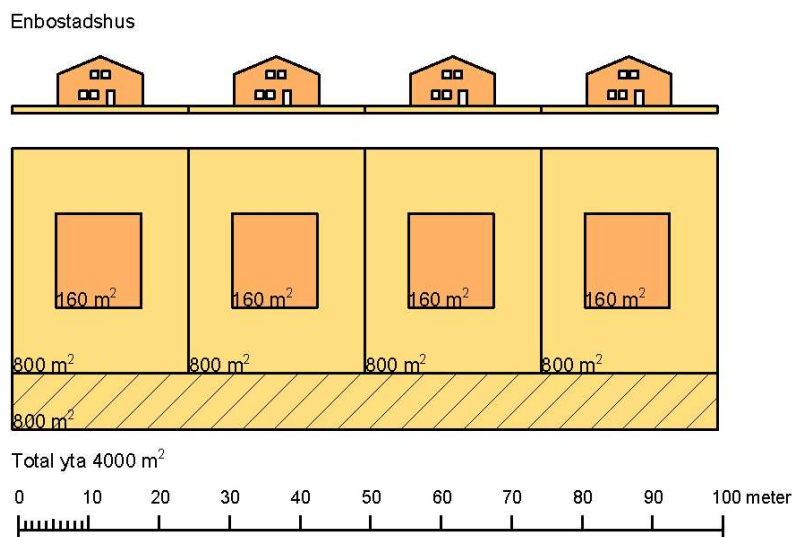
Schablon för beräkning av antalet bostäder

För att kunna göra en ungefärlig bedömning/jämförelse av antalet bostäder som kan inrymmas inom varje identifierad yta har en schablon tagits fram. Schablonen är begränsad till beräkning av antalet villor respektive radhus, då de representerar de småhus som är mest respektive minst ytkrävande. På så sätt redovisas ett spann av antalet möjliga småhusbostäder.

Villor

En villafastighet räknas utifrån schablonen vara minst 800 kvadratmeter. En villafastighet på 800 kvadratmeter genererar en bostad som kan ha en byggnadsarea på 160 kvadratmeter (20 % av fastighetsstorleken). Fastighetsstorlek och byggrätt utgår ifrån historiskt vanligt förekommande bestämmelser i kommunens detaljplaner.

Schablonen utgår vidare ifrån att för byggnation av enbostadshus (villor), kräver att 20 % av den totala identifierade ytan behövs för gatumark, grönytor eller liknande. Det kan också vara ytor som av andra skäl inte kan nyttjas på grund av till exempel svåra markförhållanden (spillytor).



Schablon för enbostadshus, exempel.

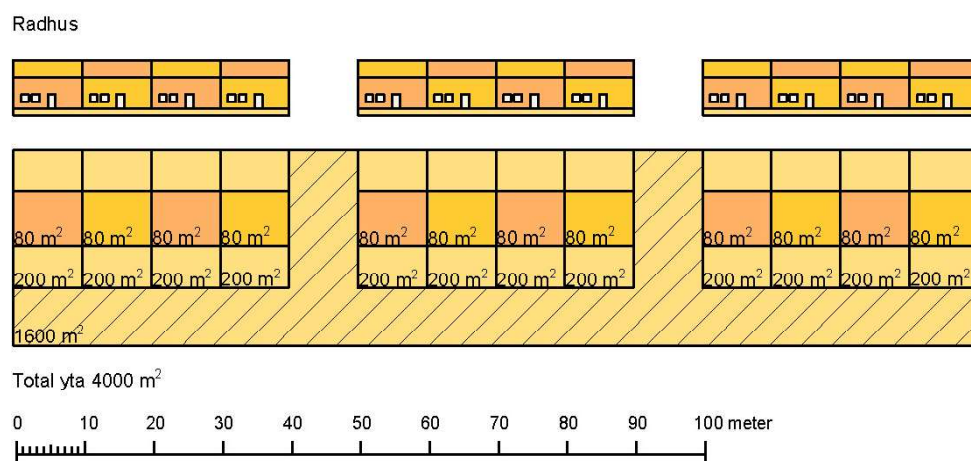
Illustrationen visar ett exempel på en yta som är 4 000 kvadratmeter, där 20 % (800 kvadratmeter) blir övrig yta/spillyta. Resterande 3 200 kvadratmeter kan rymma fyra

villafastigheter på 800 kvadratmeter vardera. Ytan genererar enligt schablonen fyra bostäder i villor.

Radhus

En radhustomt räknas utifrån schablonen vara minst 200 kvadratmeter. En radhuslänga på 800 kvadratmeter genererar fyra bostäder som kan ha 80 kvadratmeter byggnadsarea vardera (40 % av tomtstorleken). Tomtstorlek och bygggrätt utgår ifrån vanligt förekommande storlekar på befintliga radhusområden i kommunen.

För radhus utgår schablonen ifrån att 40 % av den totala ytan behövs för gatumark, grönremsor eller spilltytor. Uppräkningen beror på att radhusområden bedöms kräva mer plats för gemensamma ytor och gatumark än villafastigheter.



Schablon för radhus, exempel.

Illustrationen visar ett exempel på en yta som är 4 000 kvadratmeter, där 40 % (1 600 kvadratmeter) blir övrig yta/spillyta. Resterande 2 400 kvadratmeter kan innehålla tolv radhustomter på 200 kvadratmeter vardera (till exempel tre radhuslängor på 800 kvadratmeter vardera). Ytan genererar enligt schablonen tolv bostäder i radhus.

Beräkning enligt schablon

Vid användning av schablonen har hela den identifierade ytan ingått i beräkningen. I många fall kan dock inte hela ytan tas i anspråk för bostadsbebyggelse, på grund av förhållandena på platsen. Till exempel topografi kan begränsa hur stor del av ytan som kan användas för bebyggelse. Schablonen ger därmed endast en grov uppskattning av antalet bostäder som kan rymmas inom varje yta och resultatet behöver läsas tillsammans med beskrivningarna och analyserna för varje utpekad yta.

För en mer exakt bild av hur många bostäder som kan tillkomma krävs ytterligare utredning av lämplig avgränsning och exploateringsgrad inom varje yta, exempelvis genom planprocesser.

Exempel på radhuslängor i Danderyds kommun



Sikreno 7, Inverness

Total fastighetsyta: 1 280 m²

Tomtareal: 165 m²

Byggnadsarea: 65 m²

Markutnyttjande: 40 %

Plats för bil finns vid varje bostad.

Radhus inom Sikreno 7, Inverness.



Radhus inom Sikreno 7.



Vikingen 29, Nora

Total fastighetsyta: 585 m²

Tomtareal: 125 m²

Byggnadsarea: 65 m²

Markutnyttjande: 50 %

Ej plats för bil inom fastigheten. Samlad parkering finns på gemensam yta.

Radhus inom Vikingen 29, Nora.



Radhus inom Vikingen 29, Nora.



Svärdet 27, Mörby

Total fastighetsyta: 1 660 m²

Tomtareal: 120-195 m²

Byggnadsarea: 65 m²

Markutnyttjande: 33-54 %

Plats för bil finns vid varje bostad.
Underjordiskt garage finns även.

Radhus inom Svärdet 27, Mörby.



Radhus inom Svärdet 27, Mörby.



Fyren 16-26, Kevinge strand

Total fastighetsyta, Fyren 16-19: 835 m²

Tomtareal: 160-300 m²

Byggnadsarea: 75 m²

Markutnyttjande: 25-47 %

Plats för bil finns angränsande till varje radhuslänga.

Radhus inom Fyren 16-26, Kevinge strand.



Radhus inom Fyren 16-26, Kevinge strand.

Exempel på villafastighet i Danderyds kommun



Utkiken 7, Klingsta

Total fastighetsyta: 800 m²

Byggnadsarea: ca 135 m²

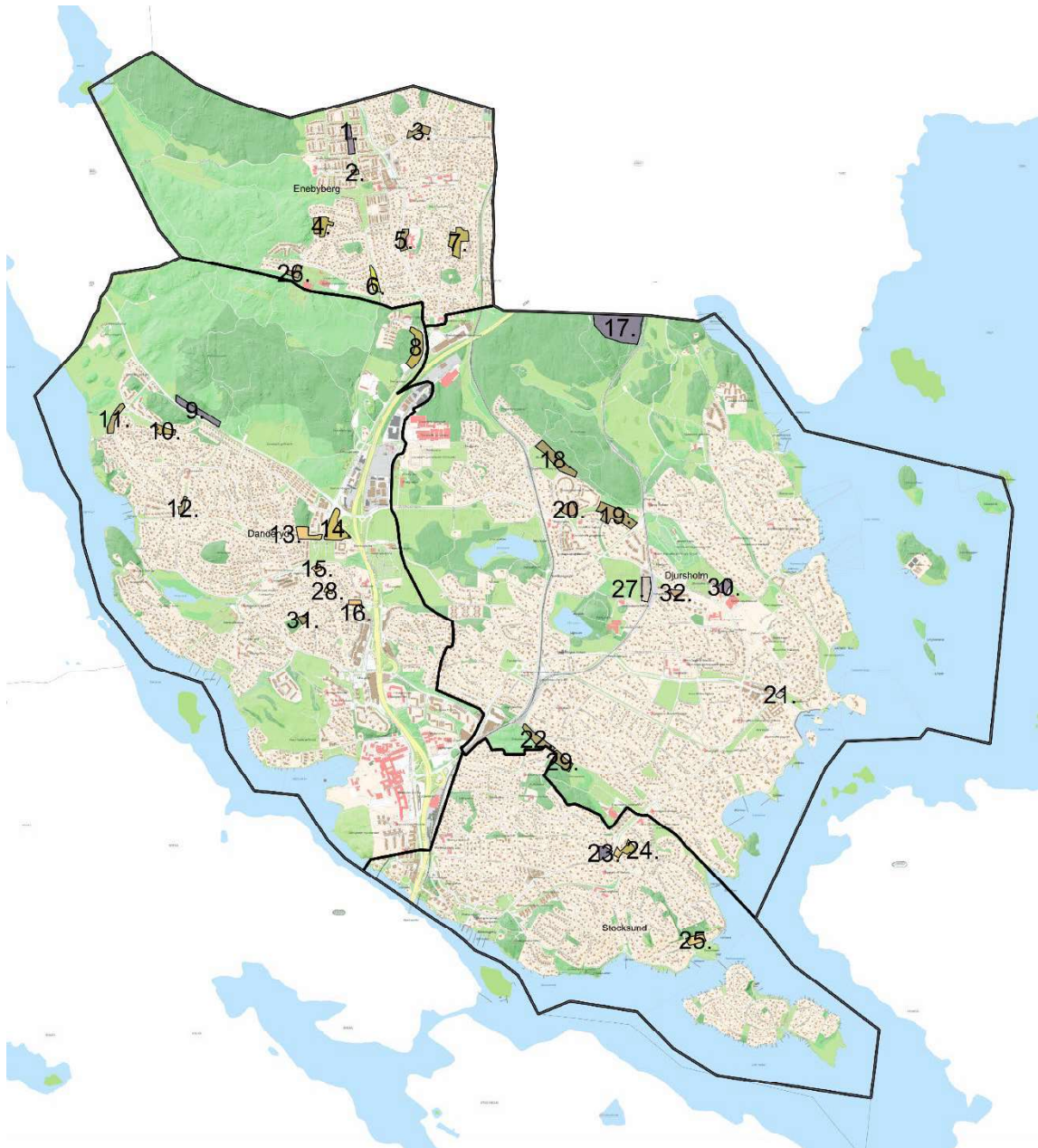
Markutnyttjande: ca 17 %

Villafastighet Utkiken 7, Klingsta.



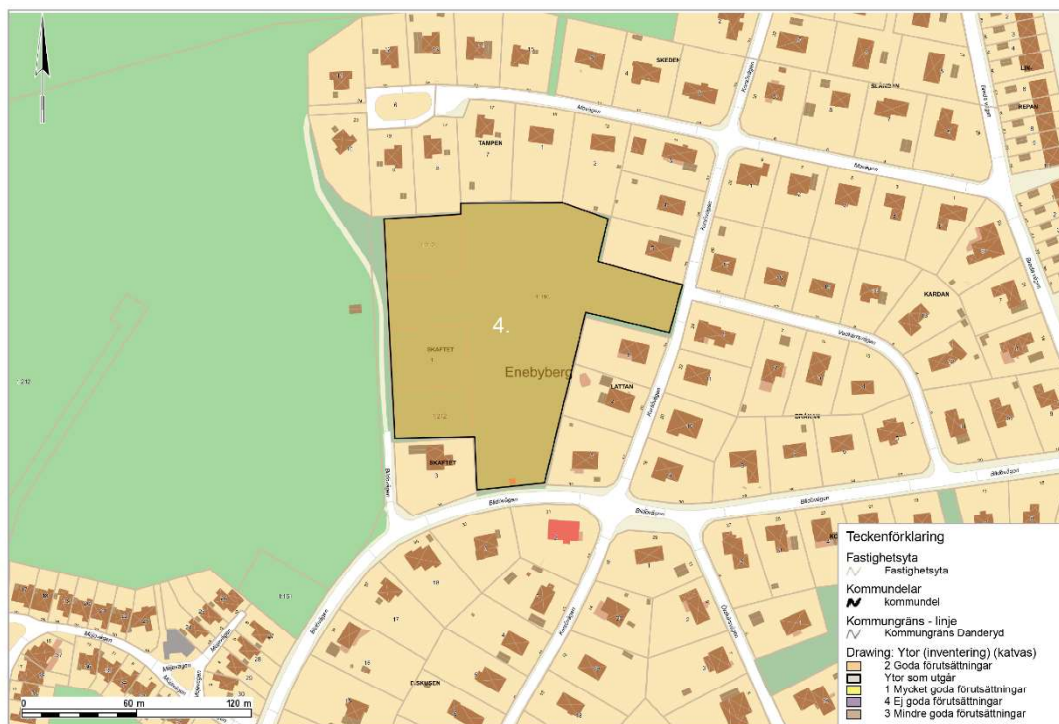
Villafastighet Utkiken 7, Klingsta.

Mark som kan lämpa sig för småhusbebyggelse



Översiktskarta med inventerade ytor 1–32. Se bilaga 1.

4. Enebyberg 1:116, 1:212, 1:80 och Skaftet 1, norr om Blidövägen och väster om Korsövägen (Enebyberg)



Yta: Ca 14 400 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 14/43

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Stort kuperat grönområde med skog, omgivet av villabebyggelse. Delvis bergigt och brant i utkanten. Området avgränsas från Rinkebyskogen genom en grusad gång- och cykelväg utmed västra delen. I den delen av området finns tre fastigheter som ursprungligen bildades för enbostadshus. Goda vägförbindelser fram till området. Området kan innehålla naturvärden. Ledningar angränsande till området.



Platsbesök yta 4, 2024-04-04.

Gällande detaljplaner är S24 och S405, vilka anger användningen "Allmän plats", och "Park". Markanvändning enligt översiktsplanen är grönstruktur och enligt RUF5 ligger området inom primärt bebyggelseläge.

Analys och bedömning: Området kan i delar vara lämpligt för bostadsbebyggelse antingen i form av villor eller radhus. Dock krävs omfattande markarbete samt utbyggnad av vägar vid ett större antal nya bostäder. Eftersom området är kuperat, med delvis branta sluttningar mot angränsande villabebyggelse kan inte hela området bebyggas. Området ser ut att användas av såväl lekande barn som motionärer. Det kan finnas höga naturvärden att ta hänsyn till. En eventuell framtida planprocess behöver inledas med en naturvärdesinventering.

Gradering: 2

6. Enebyberg 1:80, väster om Breda vägen (Enebyberg)



Yta: Ca 7 800 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 7/23

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Delvis kuperat område med träd och buskar, främst yngre träd men även äldre tallar. Berg i dagen främst i södra spetsen. Området ligger omgärdat av villabebyggelse och gränsar i öster till Breda vägen, utmed vilken ett separat gång- och cykelstråk leder. Tidigare kraftledningsområde som innan

kraftledningens tillkomst var planerad för småhus. Ledningar finns inom och angränsande till området.



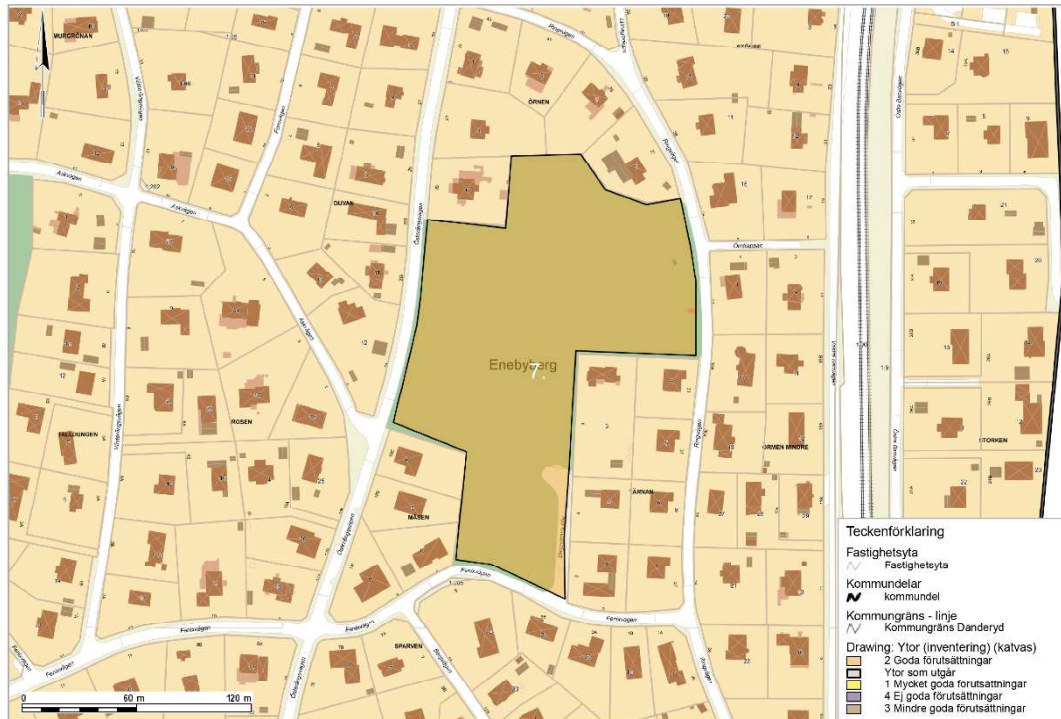
Platsbesök yta 6, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är S10, som anger användningen "Allmän plats" och "Elektrisk högspänningsledning" (tidigare kraftledning). Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och enligt RUF5 ligger området inom primärt bebyggelseläge.

Analys och bedömning: Området lämpar sig sannolikt bäst för bostadsbebyggelse i form av villor, med tanke på ytans utbredning samt läget invid andra villafastigheter. Även radhus med rätt utformning skulle dock kunna passa in. Inom området kan finnas värdefulla tallar att ta hänsyn till vid en eventuell exploatering. Avfallshanteringen i kringområdet är idag otillfredsställande, då Fenixvägen är en återvändsgata som kräver backningsrörelser. Inom ramen för en eventuell planprocess bör avfallshanteringen ses över, naturvärden inventeras samt hänsyn till befintliga VA-ledningar tas.

Gradering: 1

7. Enebyberg 1:80, öster om Österängsvägen och väster om Ringvägen (Enebyberg)



Yta: 19 900 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 19/59

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Stort mycket kuperat och delvis bergigt område med skog, inom ett villaområde. Västra och södra delen, som gränsar mot Österängsvägen respektive Västerängsvägen utgör de flackaste delarna. Mitten av området utgörs av en bergknalle, som sluttar kraftigt mot Ringvägen i öster.



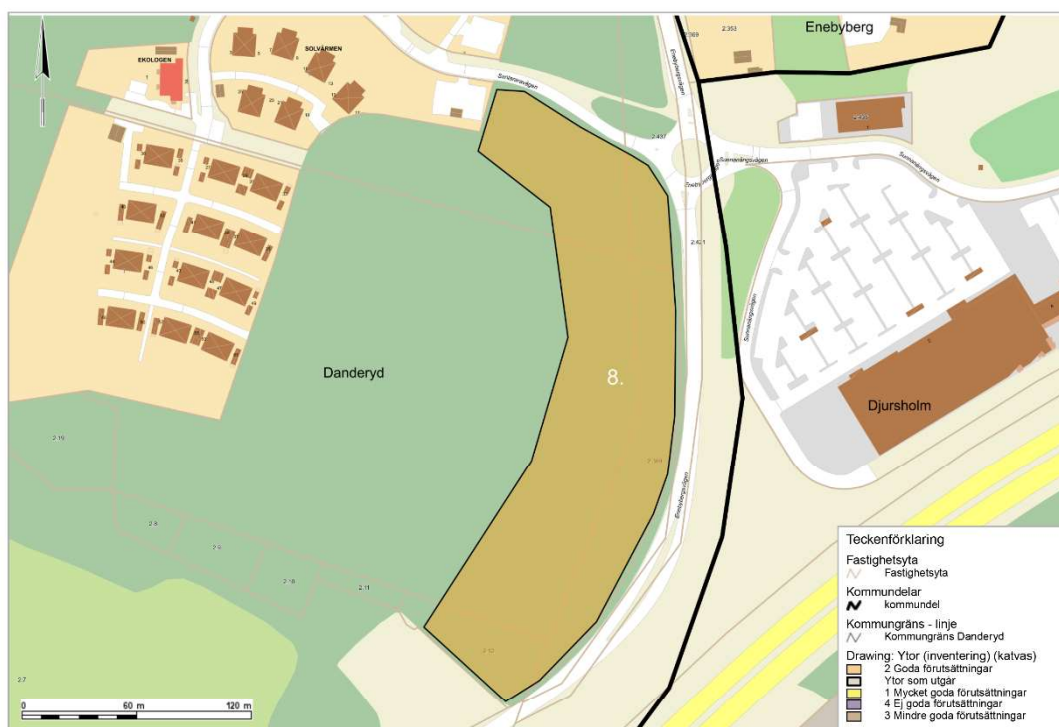
Platsbesök yta 7, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är S33 och S83, som anger användningen "Allmän plats, park". Markanvändning enligt översiktsplanen är Grönstruktur och enligt RUF5 ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge.

Analys och bedömning: Endast mindre ytor inom området lämpar sig för bostäder. Nya fastigheter, angränsande till befintliga villafastigheter, skulle kunna tillkomma utmed västra och södra gränsen, mot Österängsvägen resp. Fenixvägen. Området kan innehålla höga naturvärden, t.ex. i form av tallar. Området används även som rekreationsmiljö för boende och det är generellt ont om den här typen av "gröna lungor" med bevarad natur i närområdet.

Gradering: 2

8. Enebyberg 1:189, väster om Enebybergsvägen (Danderyd)



Yta: 20 900 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 20/62

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Stort oexploaterat grönområde med skog, som gränsar till Enebybergsvägen och Enebyängens handelsplats i öster. Området har tidigare angetts vara viktigt som spridningsväg mellan Rinkebyskogen och Altorpsskogen. Inom området finns stora gamla tallar samt goda förutsättningar för insektsfauna och örtflora. Liten översvämningsrisk föreligger då området innehåller några lågpunkter. Området ligger nära regionalt gång- och cykelstråk.



Platsbesök yta 8, 2024-04-04.

Läget nära E18 och Enebybergsvägen kan innebära en något försämrad luftkvalitet och bullernivåerna i närområdet är förhöjda, främst i ytans södra del.

Den nedlagda deponin Santara, där man även haft brandövningar, ligger uppströms ytan, vilket kan innebära föroreningar som har spridits.

Del av området ligger inom gällande detaljplan D101, som anger användningen "Naturområde", men större delen av området är inte detaljplanelagt. Markanvändning enligt översiktsplanen är grönstruktur och en del av området är markerat inom utredningsområde (13). Enligt RUFSS ligger området inom Primärt bebyggelseområde, Tillgänglighetsbehov.

Analys och bedömning: Området är stort och svåröverskådligt, men skulle kunna lämpa sig för bostäder i form av både småhus och flerbostadshus, inte minst med tanke på läget nära service och butiker. Om småhusbebyggelse är aktuellt är det sannolikt att rekommendera att hela området får en trädbarriär mot Enebybergsvägen och eventuellt förskjuts västerut. Radhusbebyggelse, eller glesare bebyggelse av villor i naturmiljö skulle kunna passa på platsen. Dock krävs stora ingrepp och omfattande markarbete samt utbyggnad av vägar för att skapa ett fungerande bostadsområde. En eventuell framtida planprocess behöver innefatta flera större utredningar och föreslås omfatta hela grönområdet mellan Enebybergsvägen och bebyggelsen i väster.

Gradering: 2

10. Danderyd 2:1, söder om Sätträngsvägen (Danderyd)



Yta: Ca 7 300 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 7/21

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Genuin skogsmark med brant stigning mot söder. Angränsar till villor och lägre flerbostadshus. Området utgör även en del av grönstruktur, natur/park, och kan ha höga naturvärden. Området ligger i kanten för ett område med risk för översvämning. Ledningar finns i och angränsande till området. Närhet finns även till gång- och cykelstråk samt handel och service.



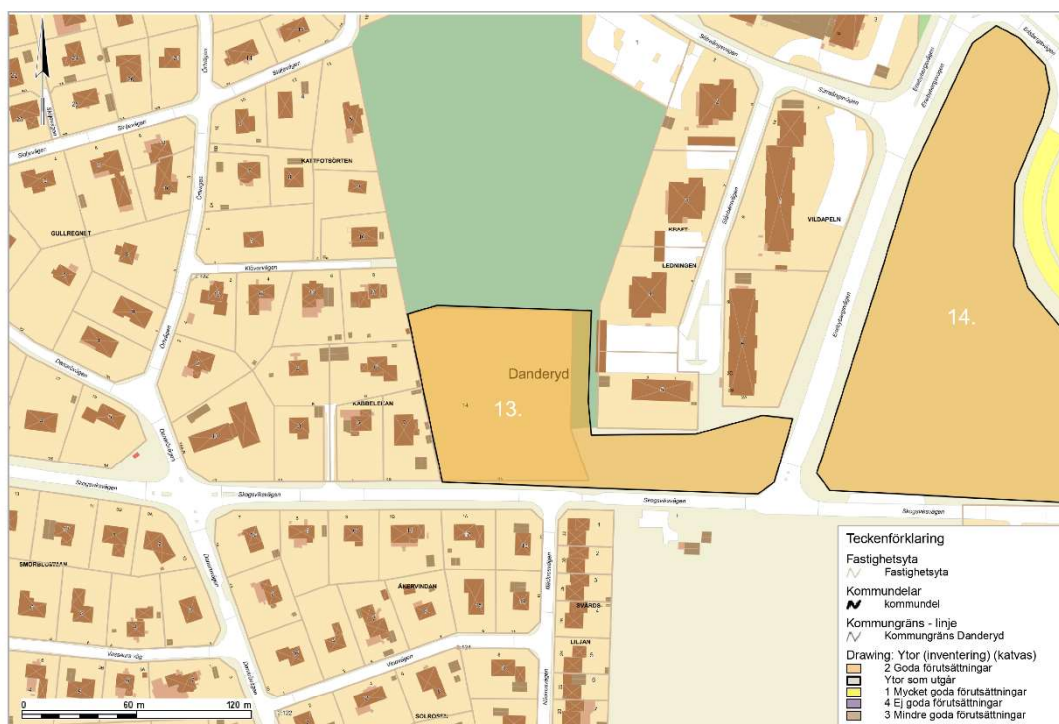
Platsbesök yta 10, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är S42, som anger användningen "Park". Markanvändning enligt översiktsplanen är grönstruktur och området är även markerat som utredningsområde (12). Enligt RUF5 ligger området inom sekundärt bebyggelseläge.

Analys och bedömning: Ett fåtal villafastigheter (2-4 st) skulle kunna tillkomma i områdets östra flackare del, som en fortsättning på befintliga villafastigheter utmed Sätträängsvägen. Då området sluttar kraftigt skulle ytterligare bebyggelse kräva stora ingrepp. Norrslutning ger även sämre solförhållanden. Bebyggelse i västra delen av området bör eventuellt undvikas för att inte bryta en grönstruktur. Inom ramen för en detaljplaneprocess kan utredas vilka delar av området som är lämpliga att ta i anspråk för bostadsbebyggelse.

Gradering: 2

13. Kabbelekan 14 och Danderyd 2:1, norr om Skogsviksvägen (Danderyd)



Yta: Ca 11 300 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 11/33

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Blandat område med liten trädslänt i sydvästra delen och flack bar mark i norra delen, vilken utgör idag en yta för upplag av löv, grus, grenar m.m. Bokträd finns i området. Östra delen utgörs av flack gräsyta, som avgränsas av alléträd. Området omges av blandad bebyggelse, med villor i väster och flerbostadshus i öster. Norr om området finns ett litet skogsområde och på andra

sidan Skogsviksvägen kolonilotter. Genom östra delen av området finns två gång-/cykelstråk i sydvästlig riktning. Risk för översvämning finns i kringområdet och ledningar finns inom och angränsande till området. Södra delen av området är utsatt för buller.



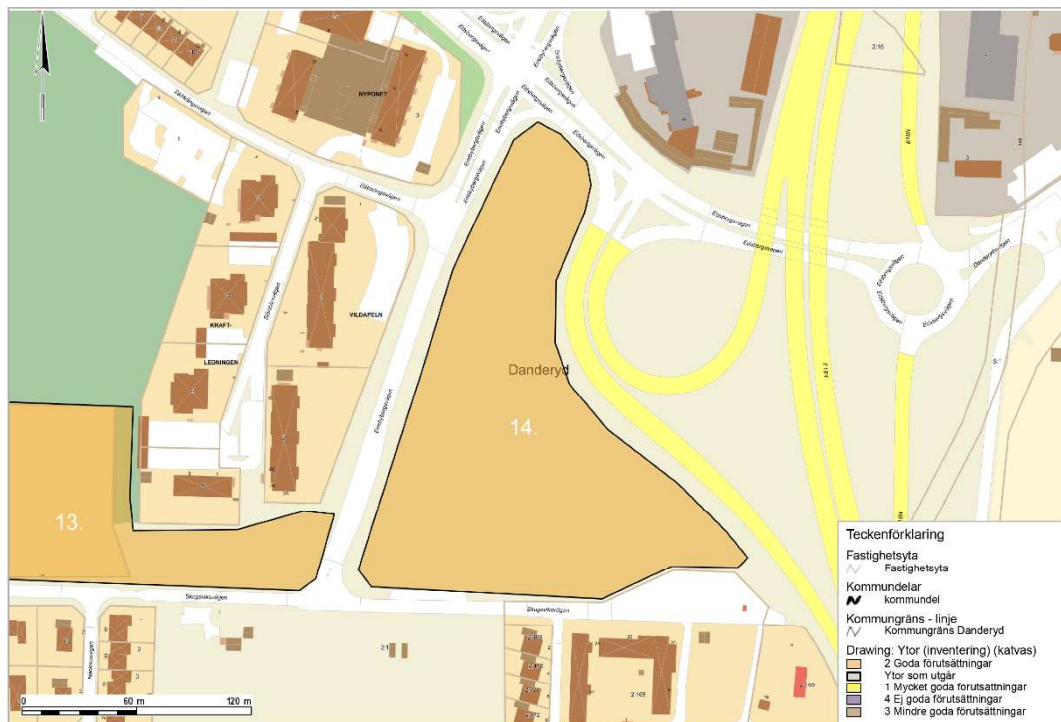
Platsbesök yta 13, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är S65, som anger användningen "Allmänt ändamål (åldersdomshem)". För området finns ett pågående planärende (Kabbelekan 14) som är pausat. Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och området är även markerat som utredningsområde (11). Enligt RUF5 ligger området inom sekundärt bebyggelseläge/strategiskt stadsutvecklingsläge.

Analys och bedömning: Området bedöms lämpligt för småhusbebyggelse, kanske främst i form av radhus som länk mellan befintliga villor och flerbostadshus. Storlek och form på markytan ger plats för att skapa längor med gemensamma ytor som sammankopplar de olika delarna av området. Slänten mot gatan kan med fördel delvis bevaras. Vid en planprocess behöver naturvärden och befintliga ledningar beaktas. Hänsyn behöver även tas till angränsande planprojekt.

Gradering: 2

14. Danderyd 2:1, korsningen Enebybergsvägen/Skogsviksvägen, väster om E18 (Danderyd)



Yta: Ca 23 200 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 23/69

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Stort flackt grönområde med gräs och en högre vall utmed östra gränsen mot på-/avfart till E18. En trädallé sträcker sig längs västra gränsen. Området angränsar till flerbostadshus (västerut), kolonilotter och kedjehus (söderut) samt handel (norrut) och utgör en del av en grön förbindelselänk. Området är bullerutsatt och med tanke på läget nära E18 finns risk för sämre luftkvalitet. Ledningar finns inom och angränsande till området.



Platsbesök yta 14, 2024-04-04.

Ingen detaljplan gäller för området. Markanvändning enligt översiktsplanen är grönstruktur och ingår i utvecklingsområde (11). Enligt RUF5 ligger området inom sekundärt bebyggelseläge/strategiskt stadsutvecklingsläge.

Analys och bedömning: Området skulle kunna lämpa sig för flerbostadshus eller möjligen radhus. Villor bedöms inte lämpligt sett till omgivningen. Läget invid påfartarten för E18 innebär sannolikt att inte hela området kan användas för bostadsbebyggelse, utan närmst E18 i stället verksamheter. Vallen i östra delen behöver bevaras och utformning av eventuell bebyggelse blir en viktig fråga om en planprocess inleds. Området med sin höggräsyta utgör idag en buffertzona mot E18 och är vintertid en av kommunens mest populära pulkabackar. En eventuell planprocess behöver utreda såväl buller och luftmiljö som riskfrågor, men tanke på närheten till E18, som är en primär transportled för farligt gods.

Gradering: 2

15. Dalen 1, korsningen Klockar Malms väg/Noragårdsvägen (Danderyd)



Yta: Ca 3 200 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 3/9

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Fastigheten är flack med fåtal träd samt gräs och grus på marken. På fastigheten finns idag en mindre verksamhet (glasmästeri). Kort väster om fastigheten ligger Nora torg och norrut öppen mark med kolonilotter. Söderut ligger villakvarter. På fastigheten har tidigare funnits en brandstation, vilket innebär risk för markföroreningar. Det finns även risk för något förhöjda bullernivåer. Området ingår i en lågpunkt, med risk för översvämningar samt ras och skred.



Google Maps, 2024-04-05.

Gällande detaljplan är S3, som anger användningen "Frliggande hus" och "Kvartersmark som ej får bebyggas" (prickmark) p.g.a. tidigare kraftledningsområde. Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och fastigheten utför en del av utvecklingsområde (10). Enligt RUF5 ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge.

Området ingår i pågående utredningsarbete för stråket utmed Noragårdsvägen.

Analys och bedömning: Fastigheten kan lämpa sig för ett fåtal villor, radhus eller lägre flerbostadshus. I en eventuell planprocess behöver marföroreningar utredas och det är troligt att det även kommer att krävas sanering. Även buller, stabilitet och risk för översvämning behöver beaktas.

Gradering: 2

16. Karlshäll 2 och 3 samt Danderyd 3:96, korsningen Noragårdsvägen/Gamla Landsvägen (Danderyd)



Yta: Ca 4 100 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 4/12

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Relativt plan grönyta med träd och buskar. Befintlig grusparkering i östra delen. Området omges av villor (söder- och västerut) och flerbostadshus (norrut). Öster om ytan finns större parkeringsytor och bortanför

dem E18. Området är mycket bullerutsatt och det finns risk för förorenad mark p.g.a. en nedlagd bensinstation som fanns inom Dalstigen 1. Naturvärden kan finnas.

I södra delen av området finns en lågpunkt. Ledningar finns inom och angränsande till området.



Google Maps, 2024-04-05.

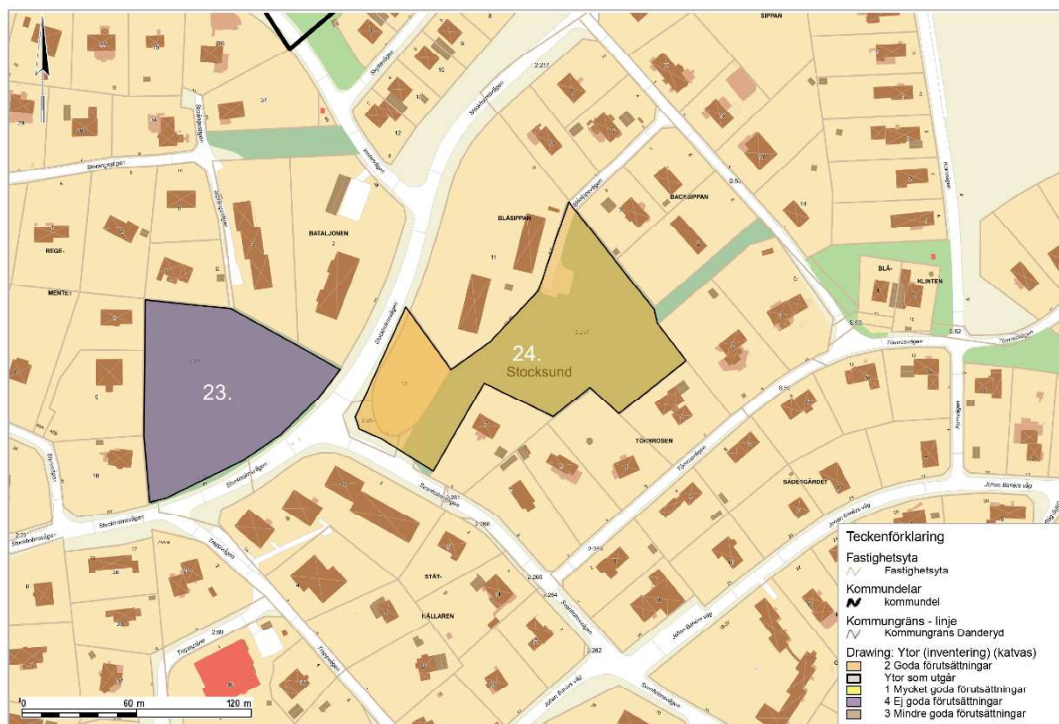
Gällande detaljplaner är S2 och S384, som anger användning för bostadsändamål och "Park eller plantering". Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och enligt RUF5 ligger området inom strategiskt utvecklingsläge.

Området ingår i pågående utredningsarbete för stråket utmed Noragårdsvägen. Området finns även med i kulturhandboken (B6) och i kulturmiljöprogrammet (6).

Analys och bedömning: Småhus i form av radhus eller villor skulle kunna tillkomma inom området. Dock krävs sannolikt bullerskyddande åtgärder för att detta ska bli lämpligt. I en eventuell planprocess behöver även markföroreningar och naturvärden utredas/inventeras. Höjdsättning av området behöver beaktas med tanke på befintlig lågpunkt. Även avfallshanteringen behöver bearbetas med tanke på läget vid en sväng och trafikljus.

Gradering: 2

24. Stocksund 2:257 och Blåsippan 12, öster om Stockholmsvägen (Stocksund)



Yta: Ca 9 200 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 9/27

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Västra delen av området utgörs av en flack gräsyta som angränsar till korsningen Stockholmsvägen/Svanholmsvägen. Östra delen är en kuperad skogsyta med berg i dagen. Eventuellt finns stora naturvärden inom östra delen av området, tack vare gammal eklund med kalk i marken som kan bidra till att sällsynta arter trivs. Både villor och flerbostadshus finns i närområdet. Ett gång- och cykelstråk finns nära området som också har relativt nära till service och handel.



Platsbesök yta 24, 2024-04-04.

Gällande detaljplaner är S272 och S317, som anger användning för bostadsändamål samt park, plantering och natur. Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och enligt RUF5 ligger området inom sekundärt bebyggelseområde.

Analys och bedömning: Den plana ytan i västra delen av området lämpar sig sannolikt bättre för ny bostadsbebyggelse än den östra. Eventuellt kan flerbostadshus vara att föredra framför småhus, med tanke på områdets läge utmed trafikerade gator. Läget innebär även att bullerfrågan behöver hanteras. Den östra delen skulle kräva mycket markarbete och innehåller troligen stora naturvärden. Området ser även ut att användas flitigt av de boende.

Gradering: 2

25. Stocksund 2:246, 2:247 och 2:248, norr om Långängsstrand och öster om Svanholmsvägen (Stocksund)



Yta: Ca 7 800 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 7/23

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Befintlig asfalterad parkeringsyta i södra delen av området och delar av norra ytan. Trädbevuxet svagt sluttande grönområde i övrigt. Inom området finns ekar som kan vara skyddsvärda. Angränsande bebyggelse utgörs av villor. Delar av området är lägre än länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå på +2,7 m. Det finns också förutsättningar för ras och skred. Området används som parkering av boende på Tranholmen och där finns även laddstolpar för elbilar. På platsen finns även både en återvinningsstation och en av kommunens vattenkiosker. Ledningar finns inom och angränsande till området.



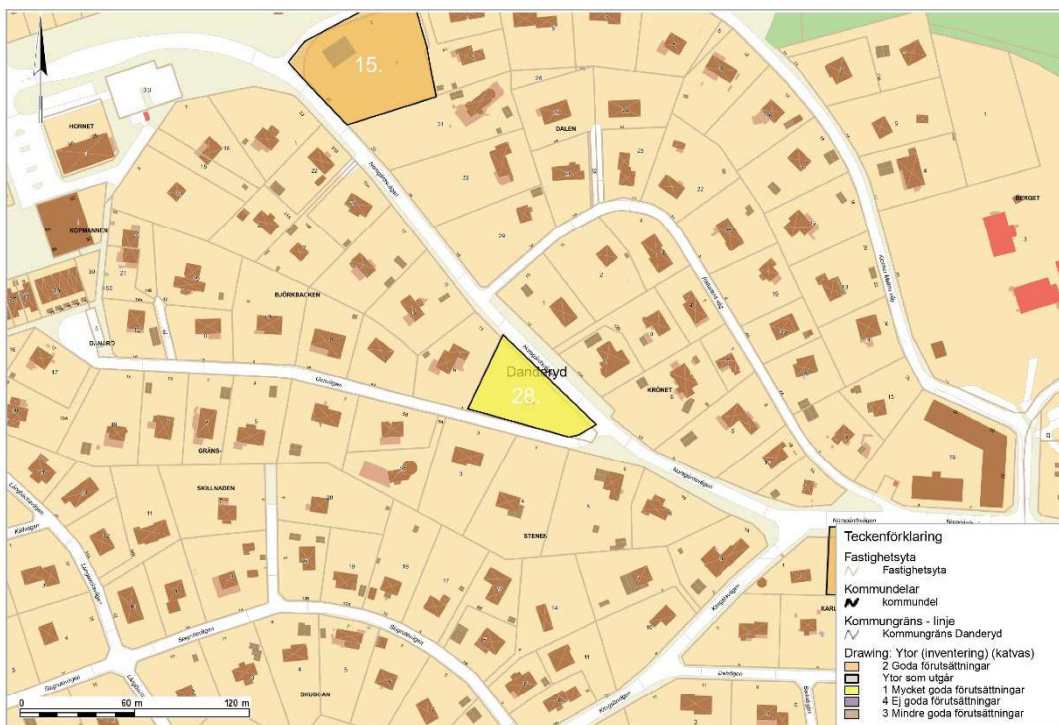
Platsbesök yta 25, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är D53, som anger användningen "Bostäder" och "Parkering och litet sophus". Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och området är utpekad som utredningsområde (6). Enligt RUF5 ligger området inom sekundärt bebyggelseläge.

Analys och bedömning: Delar av området kan lämpa sig för bostadsbebyggelse, eventuellt i form av flerbostadshus. Utveckling kan ske enligt gällande detaljplan. Dock finns flera konfliktpunkter, då området inrymmer både välanvänd parkeringsyta och annan kommunal service. En ny planprocess skulle kunna hantera alla frågor samlat, men innebära att strandskydd inträder och måste upphävas på nytt. Där är i nuläget oklart vilket skäl som skulle godtas för en upphävning av strandskyddet. Avstånd till kollektivtrafiken är långt.

Gradering: 2

28. Danderyd 3:51, korsningen Noragårdsvägen/Genvägen (Danderyd)



Yta: Ca 1 700 m²

Antal villor/radhuslägenheter enligt schablon: 1/5

Områdesbeskrivning och förutsättningar: Triangulär och plan gräsyta inom villaområde, angränsande till lokalgator. Bullernivåerna i området kan vara något förhöjda. Ledning finns angränsande till området.



Platsbesök yta 28, 2024-04-04.

Gällande detaljplan är S38, som anger användningen "Park eller allmän plats". Markanvändning enligt översiktsplanen är sammanhållen bostadsbebyggelse och enligt RUF5 ligger området inom strategiskt stadsutvecklingsläge.

Området ingår i utredningsarbetet för stråket kring Noragårdsvägen.

Analys och bedömning: Ett fåtal bostäder kan tillkomma inom ytan. Både centrum och gång- och cykelstråk finns i närheten. Det är oklart hur markytan nyttjas i nuläget. Om den blir aktuell för planläggning bör eventuella ängsarter som kan finnas inom ytan inventeras.

Gradering: 1

Resultat och sammanfattning

Den totala inventerade ytan uppgår till ca 38 hektar, varav ca 13 hektar har fått gradering 1 eller 2. Utifrån framtagna schabloner kan de 12 ytor som fått gradering 1 eller 2 resultera i ca 130 nya villafastigheter eller ca 390 nya radhusbostäder. Schablonen gäller dock när hela ytan kan tas i anspråk. För många av områdena, särskilt de större, gäller att endast mindre delar kan tas i anspråk för bebyggelse, då bland annat topografi påverkar i hög utsträckning.

Yta 6 är enligt genomförd inventering allra bäst lämpad för ny småhusbebyggelse, utifrån läge och övriga förutsättningar. Även yta 13 är väl lämpad då området är relativt flackt och inte skulle kräva några omfattande förberedande insatser. Yta 8 skulle kunna resultera i ett stort antal bostäder, men skulle också kräva omfattande planerings-, utrednings- och markarbete. Även inom yta 14 ryms många bostäder, samtidigt som det är en grönyta med funktion för kringområdet. Där finns även

bullerproblematik att hantera och eventuellt lämpar sig ytan bättre för flerbostadshus. Inom ytorna 10 och 7 bedöms endast ett fåtal bostäder kunna tillkomma på grund av stora höjdskillnader. Det är också områden som i hög utsträckning används som grönytor av de boende. De ytor som ligger utmed Noragårdsvägen (15, 16 och 28) kan resultera i ett fåtal bostäder och kan med fördel hanteras inom ramen för pågående utredningsarbete för området. Vissa av ytorna skulle även kunna lämpa sig för enstaka mindre flerbostadshus. Antalet möjliga bostäder per yta skiljer sig stort och har inte vägts in i bedömningen av ytans lämplighet.

För att säkerställa lämplighet och ett mer exakt antal nya bostäder för de ytor som presenteras i den här rapporten kan vidare utredning genom planprocesser inledas. För yta 25 finns redan en detaljplan som medger bostadsbebyggelse med sammanlagd byggnadsarea på 800 kvm. Ytan fyller dock en viktig funktion som bland annat parkeringsplats för de boende på Tranholmen vilket är svårt att kombinera med småhus. Även för ytorna 15, 16 och 24 medges bostadsbebyggelse i gällande plan, men sannolikt skulle dessa ytor behöva nya detaljplaner för att kunna nyttjas på ett mer effektivt sätt.

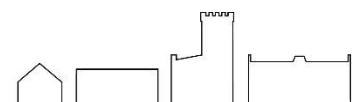
De ytor som fått lägre bedömning (3 eller 4) och inte lyfts fram i den här rapporten behöver inte vara olämpliga för småhusbebyggelse, även om de bedömts mindre lämpliga i denna översiktliga analys. Såväl dessa områden som helt nya, ännu ej inventerade områden, kan med fördel utredas vidare (se bilaga 5, "Karta med ytterligare ytor som kan inventeras"). För det krävs att mer tid och resurser läggs på bland annat platsbesök och mer grundligt utredningsarbete.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

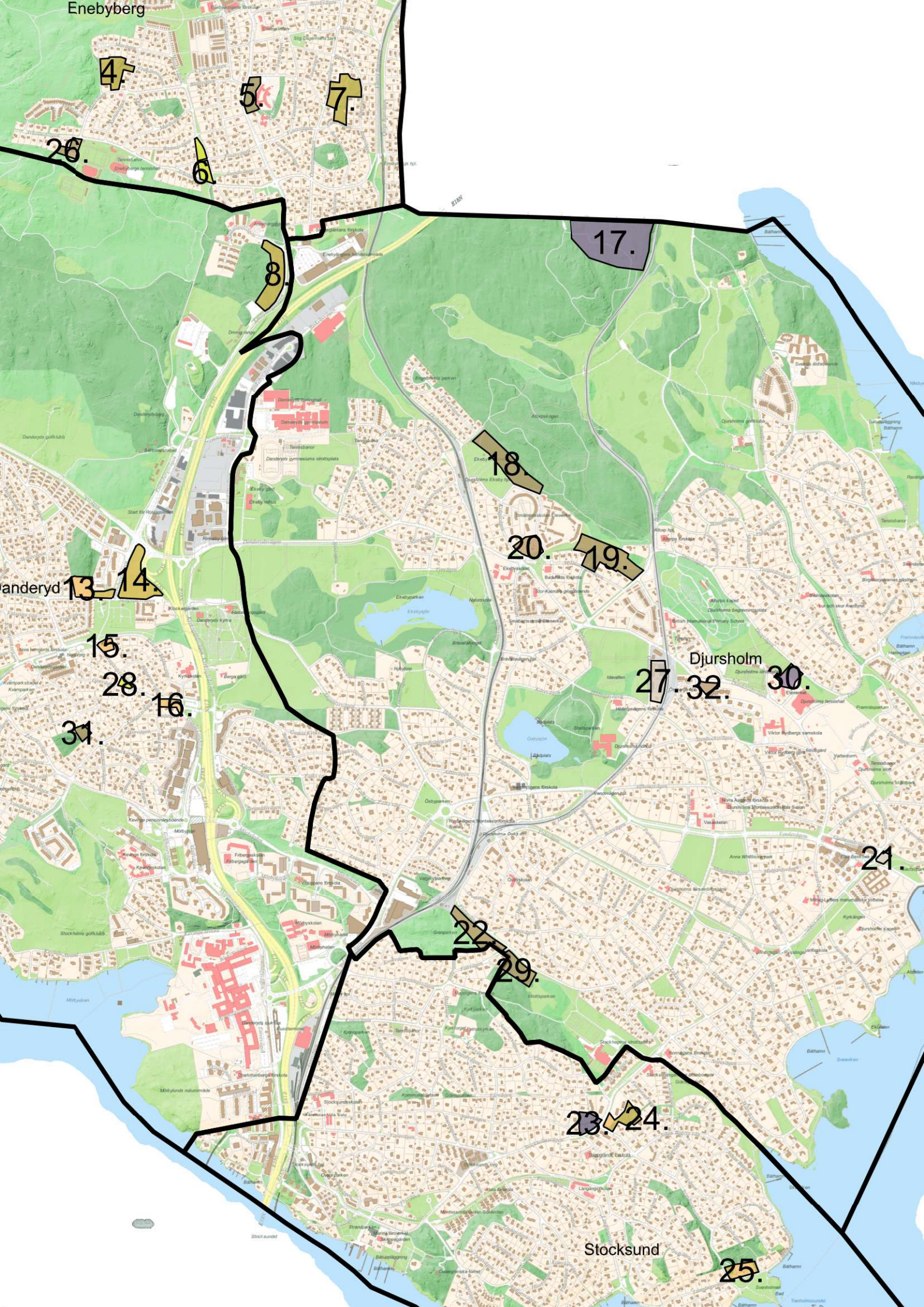
Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Katarina Löfberg
Planarkitekt



Bilagor

1. Karta över inventerade ytor (1-32) med gradering (2024-05-08)
2. Tematisk karta med inventerade ytor och förutsättningar (2024-05-08)
3. Lista med förutsättningar för inventerade ytor (1-32) (2024-05-08)
4. Lista över ytor med gradering 3 och 4 (2024-05-14)
5. Karta med ytterligare ytor som kan inventeras (2024-05-08)



Enebyberg

4

5

7

26

6

8

17

18

20

19

Danderyd

13

14

15

28

16

31

Djursholm

27

32

30

24

22

29

23

24

Stocksund

25



Stocksund

6 25

7

8

9



	1900	8700	14400	8200	7800	19900	20900	16800	7300
	1	8	14	8	7	19	20	16	7
	5	26	43	24	23	59	62	50	21
	-	-	-	-	-	-	Utredningsområde 13. Enebyången - Bostäder, handel	-	-
Is	Sammanhållen bostadsbebyggelse	Grönstruktur	Grönstruktur	Sammanhållen bostadsbebyggelse	Grönstruktur	Grönstruktur	Grönstruktur	Grönstruktur	Grönstruktur
Is	Primärt bebyggelseläge	Strategiskt stadsutvecklingsläge	Primärt bebyggelseläge	Primärt bebyggelseläge/strategiskt stadsutvecklingsläge	Strategiskt stadsutvecklingsläge	Strategiskt stadsutvecklingsläge	Primärt bebyggelseläge. Tillgänglighetsbehov	Grön värdekärna i grön kil	Sekundärt bebyggelseläge
	S365	S24, S405	S363	S100	S33	S33	D101	-	S42
ring e-område elektrisk (ej är kvar)	Parkmark	Parkmark	Parkmark	Parkmark	Parkområde, allmän plats	Parkområde, allmän plats	Naturområde	-	Park
	-	-	-	Ja	Ja	Ja	Ja	-	Ja
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	< 500	< 500	500 - 1000	< 500	< 500	< 500	< 500	< 500	< 500
	< 500	< 500	< 500	< 500	500 - 1000	500 - 1000	< 500	< 500	< 500
	< 500	< 500	500 - 1000	< 500	500 - 1000	500 - 1000	1000 - 1500	< 500	< 500
ns att av ledningar	Plant	Plant	Kuperat	Delvis kuperat	Relativt plant	Plant/kuperat	Plant	Delvis kuperat	Relativt plant
	Postglacial lera	Postglacial lera, Morän, sand	Urberg, morän, Postglacial sand	Urberg, Morän	Urberg med morän, Glacial lera	Urberg med morän, Postglacial sand	Urberg med morän, Glacial lera	Postglacial sand, Glacial lera, Urberg	Urberg med morän, Postglacial lera, postglacial sand, Urberg
område	Direkt	Direkt	Indirekt	Direkt	Direkt	Direkt	Direkt	Direkt	Direkt
	Ledningar angränsande till området	Ledningar angränsande till området	Ledningar angränsande till området. Möjlig anslutning till Blidövägen och Korsövägen	Ledningar angränsande till området	Ledningar inom och angränsande till området. Ledningskapacitet behöver bedömas	Ledningar inom och angränsande till området. Ev. behov av kapacitetsökning. Kostsam dragning av ledningar	Ledningar inom och angränsande till området. Ledningar ca 75 m bort	Ledningar inom och angränsande till området. Spillvattensystemet i Skräångsvägen behöver kontrolleras	Ledningar inom och angränsande till området. Spillvattensystemet i Skräångsvägen behöver kontrolleras
ns att av ledningar	VA-ledningar finns att ta hänsyn till/tyvt av ledningar	VA-ledningar finns att ta hänsyn till/tyvt av ledningar	Inga kända konflikter	Käppalattuneln finns att ta hänsyn till	VA-ledningar finns att ta hänsyn till/tyvt av ledningar	Inga kända konflikter	Inga kända konflikter	Inga kända konflikter	Inga kända konflikter
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ja	Ja	< 50	60 - 65	Delvis	Delvis	Delvis	Delvis	Delvis
	< 50	50 - 55	< 50	60 - 65	< 50	< 50	60 - 65	60 - 65	< 50
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ja	Ja	Tele (i Käppalattuneln)	-	-	-	-	Ja	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
efullständig enat objekt industri) ca 100 in. Påverkar parkens singsgrätt i närheten.	3	3	2	3	1	2	2	4	2
	Trädallé. Det finns 2 st f.d plantskolor i området som är riskklassade. Ett riskklass 3 objekt (måttlig risk) 160 m öster om ytan och ett riskklass 4 objekt ca 75 m sydväst om ytan.	Trädallé. Det finns 2 st f.d plantskolor i området som är riskklassade. Ett riskklass 3 objekt (måttlig risk) 160 m öster om ytan och ett riskklass 4 objekt ca 75 m sydväst om ytan.	Trädallé. Det finns 2 st f.d plantskolor i området som är riskklassade. Ett riskklass 3 objekt (måttlig risk) 160 m öster om ytan och ett riskklass 4 objekt ca 75 m sydväst om ytan.	Angränsar till bevarandoområde B1 i norr. Kan vara något försämrad luftkvalitet då Enebybergsvägen är vältrafikerad. Luftutredning skulle behövas göras. Redan idag finns bullerskärmar längs med i stort sett hela Enebybergsvägen på grund av trafikbuller, nivåer på 60-65 dBA ekvivalent och 70-75 max inom ytan mot Enebybergsvägen.	Gränsar till högt PM10/ölygen (med anledning av E18 och Enebybergsvägen). Luftutredning skulle behövas göras. I ytans södra del närmare 70 dBA ekvivalent ljudnivå samt 65-75 dBA maxnivå. I närområdet finns två st riskklass 3 objekt i form av en nedlagda deponier, en sydväst och nedströms den utpekade ytan och bedöms därför inte påverka. Området ligger utanför verksamhetsområde för spill- och dricksvatten (vi är inte skyddade av tillståndsbåsa).	Gränsar till högt PM10/ölygen (med anledning av E18 och Enebybergsvägen). Luftutredning skulle behövas göras. I ytans södra del närmare 70 dBA ekvivalent ljudnivå samt 65-75 dBA maxnivå. I närområdet finns två st riskklass 3 objekt i form av en nedlagda deponier, en sydväst och nedströms den utpekade ytan och bedöms därför inte påverka. Området ligger utanför verksamhetsområde för spill- och dricksvatten (vi är inte skyddade av tillståndsbåsa).	Gränsar till särskilt värdefullt område 7 (Gruppbebyggelse i Danderyd) utmed sydöstra gränsen. Bullerutsatt från väg 262, upp mot 70-75 maxnivå Trafikljuden på ca 10 000 f/d. Ytan är i dagsläget inte lämplig för bostäder. Under 2024 kommer det troligen vidtas åtgärder/planering vid jakttskyttebanan.	Gränsar till särskilt värdefullt område 7 (Gruppbebyggelse i Danderyd) utmed sydöstra gränsen. Bullerutsatt från väg 262, upp mot 70-75 maxnivå Trafikljuden på ca 10 000 f/d. Ytan är i dagsläget inte lämplig för bostäder. Under 2024 kommer det troligen vidtas åtgärder/planering vid jakttskyttebanan.	Gränsar till särskilt värdefullt område 7 (Gruppbebyggelse i Danderyd) utmed sydöstra gränsen. Bullerutsatt från väg 262, upp mot 70-75 maxnivå Trafikljuden på ca 10 000 f/d. Ytan är i dagsläget inte lämplig för bostäder. Under 2024 kommer det troligen vidtas åtgärder/planering vid jakttskyttebanan.

Bilaga 4 – Lista över ytor med gradering 3 och 4

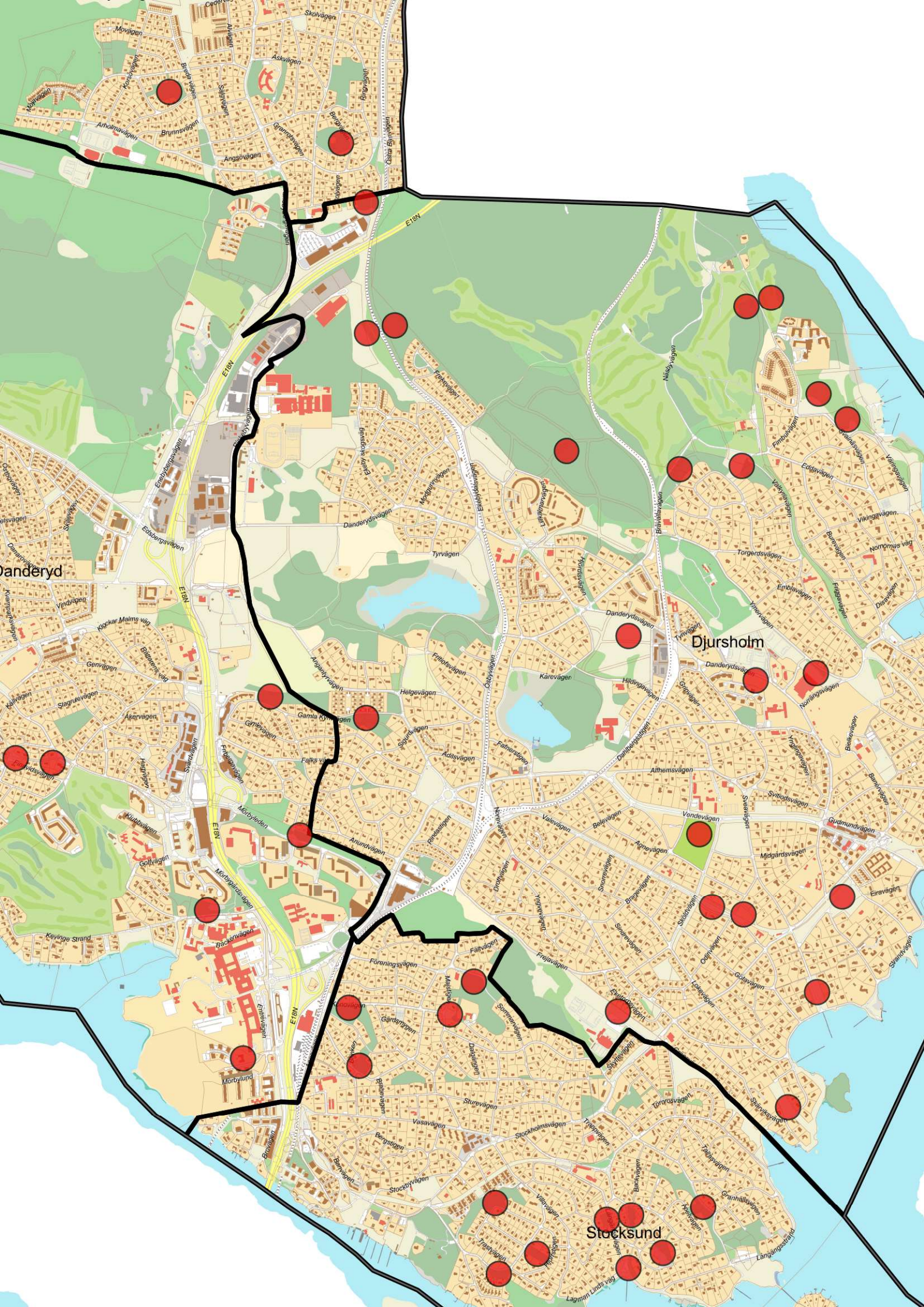
Gradering 3

2. Enebyberg 1:105, norr om Rosenvägen
(Mycket höga naturvärden. Sambandspunkt för rödlistade arter mellan värdekärnor.)
3. Enebyberg 1:210, 1:211, 1:102, 1:103, norr om Gamla Norrtäljevägen
(Översvämningsrisk.)
4. Enebyberg 1:80, öster om Enebybergsvägen
(Angränsande till högtrafikerad väg. Populär närskog. Buffertzon mot älderboende.)
5. Danderyd 2:1, väster om Edsviksvägen
(Värdefullt grönområde. Översvämningsrisk.)
6. Danderyd 2:1, korsningen Skogsviksvägen/Edsviksvägen
(Värdefullt parkområde, delvis översvämningsrisk.)
7. Djursholm 2:246, 2:258, 2:259 m.fl., öster om Ekebydalsvägen och norr om Kolgavägen
(Mycket höga naturvärden och inom lågpunkt. Del av rekreationsområde.)
8. Djursholm 2:242, 2:238, 2:251 m.fl., norr om Mjölntorpssvägen
(Höga naturvärden och del av rekreationsområde.)
9. Djursholm 2:239, Norr och väster om Lillkalmarvägen
(Natur- och kulturvärden.)
10. Stocksund 2:130, sydväst om Frejavägen (Djursholm)
(Öppen gräsmark/äng som är en bristvara i kommunen. Översvämningsrisk.)
11. Stocksund 2:24, 2:26, 2:130, Norr om Stockholmsvägen
(Kuperat/svårtillgängligt)
12. Enebyberg 1:117 och Domaren 2, söder om Arholmavägen
(Risk för översvämnning. Entré till grönområde, rekreationsstråk och friluftsliv.)

13. Stocksund 2:130, söder om Frejavägen (Djursholm)
(Buffertzonen mot Idrottsparken. Öppen gräsmark/äng som är en bristvara i kommunen. Översvämningsrisk. Gång- och cykelstråk genom området.)
14. Danderyd 2:1, sydväst om Långbackavägen
(Höga naturvärden. Kuperat.)
15. Valaskjalf 11, söder om Danderydsvägen (Djursholm)
(Bullerutsatt. Naturvärden.)

Gradering 4

16. Enebyberg 1:105, norr och söder om Kryddgårdsvägen
(Inom grönstråk. Översvämningsrisk. Gång- och cykelväg har dragning genom området.)
17. Danderyd 2:22. Edsbergsvägen/Danderydsvägen
(Grön kil. Delvis översvämningsrisk. Bullerutsatt.)
18. Djursholm 2:335, väster om Roslagsbanan, söder om Lahälls station,
angränsande till Täby kommun
(Mycket höga naturvärden och en viktig rekreationsskog. Delvis bullerutsatt och översvämningsrisk. Ej inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.)
19. Djursholm 2:42, Sökvabäck 5, sydväst om Ymervägen
(Lera, översvämningsrisk. Bevarandeområde. Angränsande till idrottsplats.)



Movägen
Kronavägen
Esbjörnsvägen
Brumsvägen
Arholmavägen
Cederströmsvägen
Askvägen
Skolvägen
Björnvägen
Gränsvägen
Ängsvägen
Sjövägen
Östra Esbjörnsvägen

Danderyd

Djursholm

Stocksund