

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Beslut om planbesked för Nyckelpigan 5 (Soltorpsvägen 23) i Danderyd**

### **Ärendet**

Ägarna till fastigheten Nyckelpigan 5 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra framtagandet av en ny eller ändrad detaljplan med syfte att utöka byggrätten från 1/8 till 1/5 inom fastigheten.

Bebyggelsen inom Nyckelpigan 5 är utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok och bedöms vara särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Sökandens önskemål om utökad byggrätt innebär ca 90 kvadratmeter, vilket är en betydande förändring av fastighetens utformning som i dagsläget får bebyggas med cirka 150 kvadratmeter av vilken cirka 140 kvadratmeter utnyttjats. I kulturmiljöhandboken motiveras området som särskilt värdefullt då området är kommunens främsta exempel på en sammanhållen miljö som representerar funktionalismens former och ideal. En avvikelse från detta i enlighet med ansökan bedöms kunna medföra en förvanskning av kulturmiljön.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår därför ett negativt planbesked.

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

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att fastigheten inte är lämplig för utveckling i enlighet med ansökan. Bebyggelsen inom Nyckelpigan 5 bedöms även vara särskilt värdefull enligt kulturmiljöhandboken och en utveckling enligt förslaget bedöms riskera att förvanska fastigheten. Även området kan påverkas negativt då bebyggelsen har en homogen utformning och byggrätt vilket innebär att det finns en struktur som bör efterföljas för villorna i närområdet. Att avvika från den bedöms inte lämpligt.

### **Bakgrund**

Ägarna till fastigheten Nyckelpigan 5 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra framtagandet av en ny eller ändrad detaljplan med syfte att utöka byggrätten inom fastigheten. Nyckelpigan 5 är belägen i södra Danderyd och omfattar 1 215 kvadratmeter.

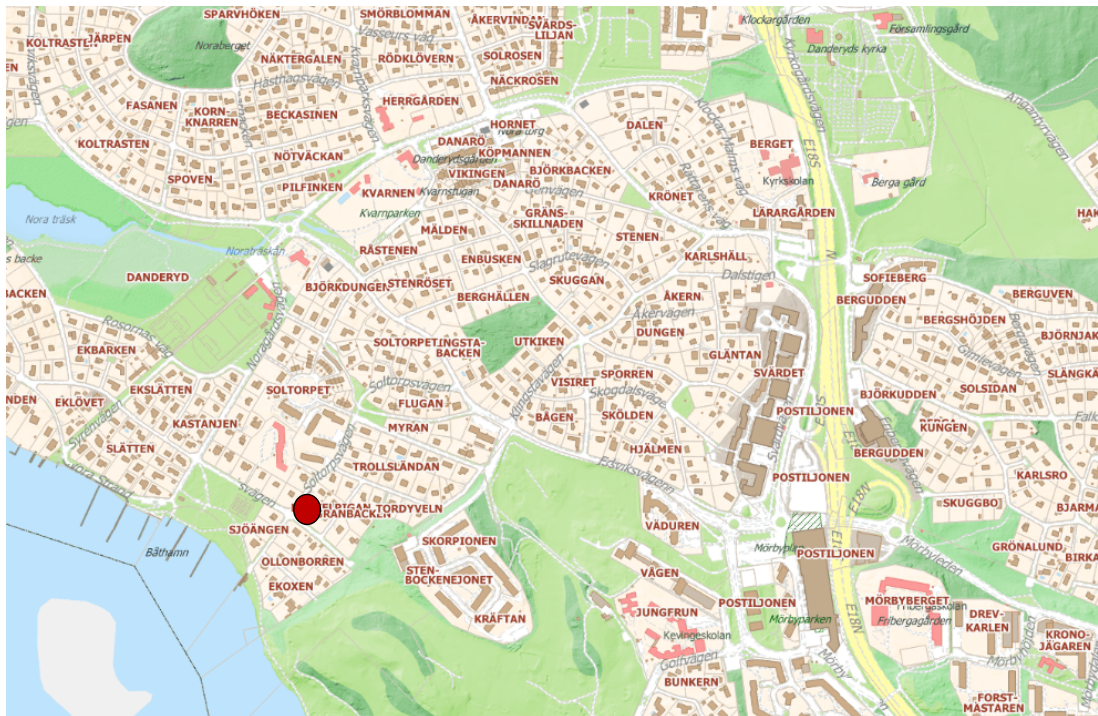
Huvudbyggnaden inom fastigheten har förhållandevis stora sättningsskador med anledning av de markförhållandena som finns i området vilket medför att bostaden sjunkit ned ca 18 cm i sydväst. Fastighetsägarna har utrett möjligheten att räta upp huset

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

och det bedöms genomförbart men kan medföra kostnader samt stora risker. Byggnaden uppges av ägarna vara i dåligt skick och i stort behov av renovering.

Fastighetsägaren önskar att utöka byggrätten så att 1/5 av fastigheten får bebyggas till skillnad från 1/8 vilket anges i gällande detaljplan. Gällande byggrätt uppgår till ca 150 kvadratmeter och fastighetsägaren uppger att ett garage uppfördes ca år 2000.

Kvarvarande byggrätt om ca 10 kvadratmeter anser fastighetsägarna vara för liten för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.



*Fastigheten Nyckelpigan 5, översiktskarta*

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara sammanhållen bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan är S7 från 1932. Detaljplanen anger minsta tomstorlek till 1 200 kvadratmeter. Maximalt en huvudbyggnad får finnas inom fastigheten. Byggrätten uppgår till 1/8 av fastighetens yta vilket innebär ca 150 kvadratmeter. Byggnaden får maximalt vara två våningar och ha en höjd om 7 meter. Två kök får finnas.

Ingen tomtindelning eller fastighetsindelingsplan berör fastigheten.

## Planeringsförutsättningar

### *Kulturmiljö*

Fastigheten ligger i ett område som är utpekad som särskilt värdefullt enligt kulturmiljöhandboken. Motivet är att området är kommunens främsta exempel på en sammanhållen miljö som representerar funktionalismens former och ideal. Byggnaden

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

inom Nyckelpigan 5 är även utpekad som särskilt värdefull enligt kulturmiljöhandboken och bedöms i stort vara välbevarad. Arkitekturstilen förhåller sig till områdets funktionalistiska uttryck.

Detaljplan S7 sträcker sig över närmsta fastigheter i sydlig, nordlig och östlig riktning. Direkt väster om Soltorpsvägen gäller detaljplan S71 med en byggrätt om 1/5. Att närområdet är planlagt med ungefär liknande förutsättningar har medfört att byggnaderna i området har en homogen utformning, storlek och placering på tomterna som gör att det uppfattas enhetligt.



*Byggnaden inom fastigheten Nyckelpigan 5. Foto: Danderyds kommun*

### ***Buller***

Området når med god marginal de bullerriktlinjer som finns.

### ***Dagvatten och översvämning***

Marken ligger förhållandevis lågt, dock över länsstyrelsens riktlinjer om lägsta grundläggningsnivå om 2,7 meter. Vid skyfall finns det risk för stående vatten om 10 – 30 cm inom fastigheten i anslutning till befintlig bebyggelse enligt länsstyrelsens skyfallskartering.

### ***Geoteknik***

Enligt SGU:s jordartskarta består marken till stor del av postglacial lera vilket kan vara en av anledningarna till de sättningarna som byggnaden haft.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

### **Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett negativt planbesked kan beslutas för Nyckelpigan 5 då föreslagen utveckling inte bedöms lämplig utifrån de kulturmiljömässiga förutsättningarna som finns i området.

Bebyggelsen inom Nyckelpigan 5 är utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok och bedöms vara särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt. Att avvika från gällande byggrätt om att 1/5 av fastigheten får bebyggas till 1/8 skulle innebära en utökad byggrätt om ca 90 kvadratmeter vilket är en betydande förändring av fastighetens utformning som i dagsläget får bebyggas med ca 150 kvadratmeter. Förslaget bedöms riskera en förvanskning av fastigheten.

I kulturmiljöhandboken motiveras även området som särskilt värdefullt med att området är kommunens främsta exempel på en sammanhållen miljö som representerar funktionalismens former och ideal. En avvikelse från detta i enlighet med ansökan bedöms innebära en negativ påverkan på kulturmiljön och det sammanhang som byggnaden finns inom. Att byggnaden förhåller sig till samma proportioner och utformning som omgivningen bedöms vara väsentligt för områdets bevarande.

Kommunen bedömer att åtaganden för att åtgärda byggnadens skick kan göras inom gällande detaljplan och inte är beroende av en planändring för utökad byggrätt.

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

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked.

### **Upplysningar**

Planbesked regleras i 5 kap. 2 – 5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Nyckelpigan 5 (Soltorpsvägen 23) i Danderyd, daterat 2025-11-27
2. Ansökan inklusive bilagor daterad 2025-10-31
3. Komplettering planansökan Nyckelpigan 5, daterad 2025-11-25

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

Expedieras  
Sökanden