

DIARIENUMMER:
MSN 2026/49

Start- PM

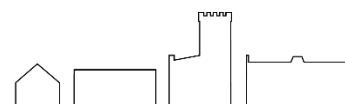
Detaljplan för Dalen 1 m.fl. samt del av Noragårdsvägen

i Danderyd, Danderyds kommun
2026-03-04



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	3
Projekt	3
Syfte och mål.....	3
Projektbeskrivning	3
Bakgrund.....	3
Läge och avgränsning	4
Markägförhållanden	5
Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	5
Regionala planer.....	5
Översiktsplaner	5
Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)	5
Reservat/servitut.....	6
Planeringsförutsättningar	6
Projektets bedrivande	9
Ekonomi.....	10
Preliminär tidplan	11



Sammanfattning

Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att utveckla delar av Noragårdsvägen genom ny bostadsbebyggelse i form av småhus. Ny kompletterande bebyggelse ska utgå från områdets karaktär och harmoniera med befintlig bebyggelse och kvartersstruktur. Ny bebyggelse längs Noragårdsvägen kan även bidra till ett tryggare och mer levande gaturum.

Detaljplanen ska säkerställa en praktisk och säker trafik- och parkeringslösning. En viktig del är även att skapa en bättre och tryggare trafiksituation längs Noragårdsvägen där förhållandena för gång- och cykeltrafikanter i dagsläget är bristfälliga. Planförslaget ska även beakta resultatet av den medborgardialog för del av Noragårdsvägen som genomfördes år 2024.

Projektbeskrivning

Projektet innebär att Noragårdsvägen mellan dess korsningar med Klockar Malms väg och Genvägen utvecklas med kompletterande bostadsbebyggelse på privat och kommunal mark. I projektet ingår i huvudsak fyra fastigheter där möjlighet till ny bebyggelse föreslås studeras i ett samlat grepp genom en gemensam detaljplanprocess. För de kommunala fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 bör planprocessen belysa olika alternativ vad gäller hustyp, så som mindre villor, parhus eller radhus. För de privatägda fastigheterna Dalen 30 och Dalen 31 kan avstyckning för enbostadshus så som villa eller parhus prövas i processen.

Projektet ska studera och föreslå lösningar för att förbättra trafiksituationen längs Noragårdsvägen, där befintlig vägsektion inte har tillräckligt god standard för gång- och cykeltrafik. Detta lyftes även som en viktig slutsats i medborgardialogen för del av Noragårdsvägen.

För att genomföra projektet behövs en ny detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

Bakgrund

Ett flertal förnyade förutsättningar, utredningar och politiska beslut har föranlett föreslagen utveckling av Noragårdsvägen.

En medborgardialog i form av enkätundersökning genomfördes under perioden 5 februari - 8 mars 2024 för att samla in synpunkter som underlag för utveckling av en del av Noragårdsvägen. Invånare och andra intressenter fick möjlighet att svara på en enkät med frågor om hur platsen används och upplevs idag samt vilka behov och önskemål som finns för området i framtiden. Efter medborgardialogen har utredningsområdet minskats och den östra delen pekats ut för småhus.

En inventering av mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse genomfördes under år 2024. Inventeringen omfattade endast mark som ägs av Danderyds kommun eller av kommunens helägda fastighetsbolag Djursholms AB. Fastigheten Dalen 1 redovisades som område nummer 15 och fastigheten Danderyd 3:51 redovisades som område nummer 28 i inventeringen. Resultatet visar på att de

två kommunägda fastigheterna har goda förutsättningar att genom detaljplanläggning pröva lämpligheten för småhusbebyggelse. Inventeringen togs fram som en del av den politiska majoritetens målsättning om att öka småhusbyggandet till 25% av nybyggnationen.

Under de senaste 15 åren har kommunen fått förfrågningar från fastighetsägare inom kvarteret Dalen om att få nyttja delarna av deras fastigheter som är reglerade med byggnadsförbud, vilket hittills inte har tillgodosetts. Detta för att en kraftledning tidigare sträckt sig över kvarteret, varpå stora delar av fastigheterna inte fått bebyggas enligt den gällande detaljplanen. Kraftledning är nu nedtagen vilket medför nya förutsättningar för platsen.

Den 11 december 2024 (§§ 155–156) fattade miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut om planuppdrag för Dalen 1 och Danderyd 3:51 för utveckling av småhusbebyggelse. Förvaltningen bedömde att utveckling av småhusbebyggelse längs Noragårdsvägen bör samordnas med fastigheterna Dalen 29, 30 och 31 för att kunna ta ett helhetsgrepp om området. I ett första steg skulle förvaltningen föra dialog med de berörda fastighetsägarna, och därefter har samtliga fastigheter fått beslut om planbesked

- Dalen 29 gavs negativt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 3 september 2025 (§ 81) med anledning av att tomtstorlekarna bedömdes bli för små.
- Dalen 30 gavs positivt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 1 oktober 2025 (§ 95).
- Dalen 31 gavs positivt beslut om planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2025 (§ 63).

För både Dalen 30 och Dalen 31 bedömdes en styckning av respektive fastighet för att möjliggöra småhus som lämplig utifrån den befintliga kvartersstrukturen.

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i den östra delen av kommundelen Nora. Den sammanlagda ytan uppgår preliminärt till 12 000 m² och de fastigheter som ingår är Danderyd 3:51, Dalen 1, Dalen 30, Dalen 31 och del av Danderyd 2:1 (kommunens gatumark).



Planområdets preliminära avgränsning markerad i röd linje.

Fastigheten Dalen 1 är cirka 3100 m², Danderyd 3:51 är cirka 1620 m², Dalen 30 är 2229 m² och Dalen 31 är 2418 m².

Den exakta planområdesgränsen kan komma att ändras inom ramen för planprocessen om så krävs.

Markägo förhållanden

Planområdet inkluderar fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 som ägs av Danderyds kommun, samt de privatägda fastigheterna Dalen 30 och 31. I området ingår också kommunens gatumark, del av Danderyd 2:1.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

På plankartan för RUFS 2050 beskrivs kommundelen Danderyd inklusive planområdet, som strategiskt stadsutvecklingsläge. Det innebär en tät och sammanhängande stadsbebyggelse med en kollektivtrafik av hög regional tillgänglighet.

Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2022, anges att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Enligt översiktsplanens riktlinjer för ny bebyggelse ska avstyckningar av småhusfastigheter ske med restriktivitet i kommunens villaområden. Undantag kan tillåtas i särskilda fall om exempelvis nya förutsättningar har tillkommit. Avstyckning av fastigheterna Dalen 30 och 31 bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner eftersom tidigare kraftledning har rivits och förutsättningarna på platsen har förändrats.

Planområdet ingår inte i något bevarandeområde. Kulturmiljöhandboken anger att byggnaderna inom Dalen 1 och Dalen 30 innehar visst kulturhistoriskt värde. Av den omkringliggande bebyggelsen är ett antal byggnader utpekade med visst kulturhistoriskt värde och några få bedöms särskilt värdefulla.

Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)

För fastigheterna Dalen 1, 30 och 31 gäller detaljplanerna S3 från 1930 (ändrad 2023) och D18 från 1990. Detaljplan S3 medger bland annat att maximalt 1/10 av fastigheterna får bebyggas. För att skydda tidigare kraftledning består fastigheterna till övervägande del av prickmark som inte får bebyggas. Ändringen av detaljplan S3 medförde bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Inom kvarteret Dalen gjordes undantag för bland annat Dalen 1, 30 och 31 då de bedömdes vara möjliga att stycka på ett varsamt sätt.

Detaljplan D18 från 1990 omfattar delar av fastigheterna Dalen 1, 30 och 31 som vetter mot Noragårdsvägen. Planen anger allmän plats, gång- och cykelväg, men har inte genomförts. I en detaljplaneprocess behöver frågan om genomförandet av gång- och cykelvägen utredas.

För fastigheten Danderyd 3:51 gäller detaljplan S38 från 1945, där användningen är ”Park eller allmän plats”.

Fastigheten Danderyd 2:1 (Noragårdsvägen) är i flertalet gällande detaljplaner planlagd som allmän plats, gatumark.

Inga fastighetsplaner (tomtindelningar) finns för de delar av planområdet som är tänkta att planläggas för bostadsändamål.

Reservat/servitut

Inga rättigheter finns inom det tilltänkta planområdet.

Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Planområdet ingår i ett större villaområde. Utöver befintliga byggnader består fastigheterna inom planområdet sammantaget av markytor som är gräsplanterande eller grusade. Buskar, planteringar och ett fåtal träd förekommer. Det finns inga värdefulla naturmiljöer inom det preliminära planområdet. Inom fastigheten Danderyd 3:51 finns en gräsplanterad yta som är en del av det öppna gräsmarknätverket med speciellt skötta slåtterytor inom kommunen. Marken innehåller ingen funktion för sällsynta insekter eller växter men fyller en funktion för biologisk mångfald.

Enligt en översiktlig jordartskartering (jordartskarta 1:25000 – 1:100000) från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) utgörs marken inom fastigheterna till stor del av postglacial lera och i delar av urberg med ytlager av morän.

Planområdet ligger inom gångavstånd till flera rekreationsområden. Planområdet gränsar i sin norra del till Lärkängens koloniområde och lekplats. Inom cirka 400 meter nås Kvarnparken med öppna rekreationsytor och lekplats.

Det finns inga kända fornlämningar registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

En mindre verksamhetslokal (idag glasmästeri) finns idag inom fastigheten Dalen 1. Byggnaden uppfördes som brandstation på 1930-talet i funktionalistisk stil och till-/ombyggnader har skett i omgångar under 1930 - 1980-tal. Byggnaden bedöms ha visst kulturhistoriskt värde enligt kommunens kulturmiljöhandbok från 2024.

Inom Danderyd 3:51 finns ingen bebyggelse. Inom fastigheterna Dalen 30 och Dalen 31 finns en villa på vardera tomt där huvudbyggnaderna är placerade längst in cirka 50 meter från Noragårdsvägen på mer upphöjda delar av fastigheterna.

Huvudbyggnaden inom Dalen 30 är uppförd under 1920-talet med vissa till-/ombyggnader från 1950-1990-tal. Byggnaden bedöms ha visst kulturhistoriskt värde enligt kommunens kulturmiljöhandbok. Fastighetens bebyggda yta upptar cirka 146 kvadrater (6,6 % av fastighetsytan). Inga komplementbyggnader finns idag inom fastigheten.

Huvudbyggnaden inom Dalen 31 är uppförd under 1930-talet med vissa till-/ombyggnader från tidigt 2000-tal. Fastighetens bebyggda yta upptar cirka 180

kvadratmeter (cirka 7 % av fastighetsytan). Huvudbyggnaden omfattar cirka 120 kvadratmeter. Tre fristående komplementbyggnader finns inom fastigheten.

Planområdet ligger cirka en kilometer från Mörby centrum. Strax väster om området ligger Nora torg där viss service och handel samt kollektivtrafikförbindelser finns.



Bilder över planområdet och dess befintliga bebyggelse. Överst till vänster: Dalen 1. Överst till höger: Danderyd 3:51. Nederst till vänster: Dalen 30. Nederst till höger: Dalen 31.

Trafik och kommunikationer

Samtliga fastigheter inom planområdet angränsar till Noragårdsvägen. Längs Noragårdsvägen finns separerad gång- och cykelbana på vägens södra sida samt en gångbana på den norra sidan. Gång- och cykelbanan har idag en standard som inte uppfyller kraven som ställs på länkar i det regionala cykelnätet. Gång- och cykelbanan kan ses över och eventuellt breddas för att uppfylla dagens standarder. Ny bebyggelse närmare gatan kan även bidra till ett mer levande och tryggare gaturum.

Noragårdsvägen trafikeras av busslinje 602 (Danderyds sjukhus – Djursholms torg) och 695 (Danderyds sjukhus – Arninge).

För ny bebyggelse inom Dalen 1 och Danderyd 3:51 bedöms angöring lämpligast kunna anordnas från de mindre trafikerade vägarna Klockar Malms väg samt Genvägen.

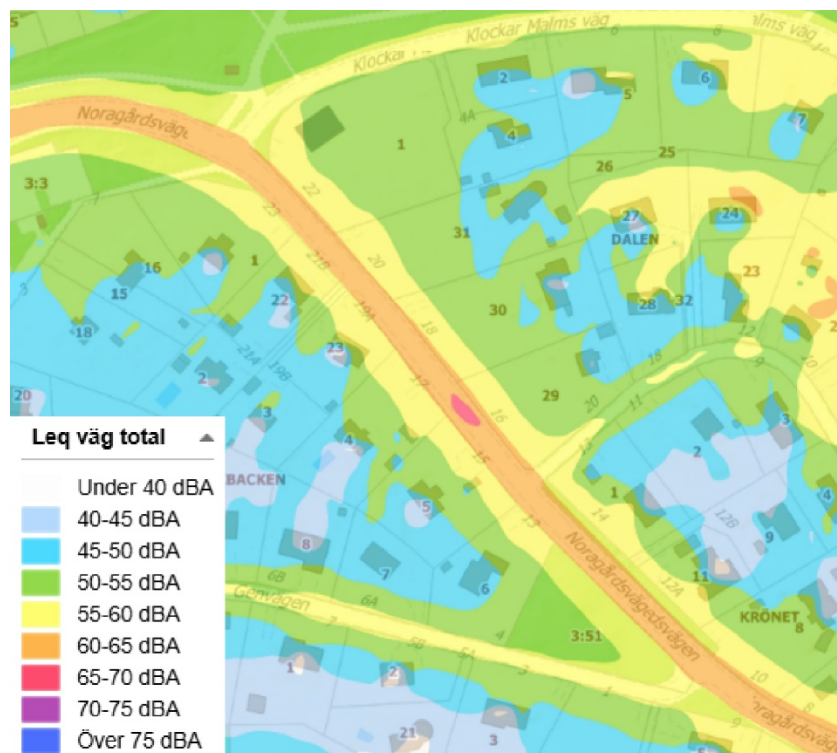
Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el och tele. Befintliga byggnader inom Dalen 30 och 31 försörjs i dagsläget med bergvärme.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Enligt en bullerkartering från 2023 ligger bullernivåerna från vägtrafik på ca 45–55 dBA ekvivalent nivå för fastigheterna inom planområdet. Närmast Noragårdsvägen och Genvägen uppgår bullernivån till 60 dBA ekvivalent nivå. En bullerutredning behöver tas fram i planprocessen och hänsyn tas vid utformning av bostäder.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik längs Noragårdsvägen.

Markföroreningar

Området behöver utredas med avseende på markföroreningar med anledning av tidigare markanvändning. Fastigheten Dalen 1 har tidigare använts för brandstation. Platsen är inventerad som misstänkt förorenat område, klass 3.

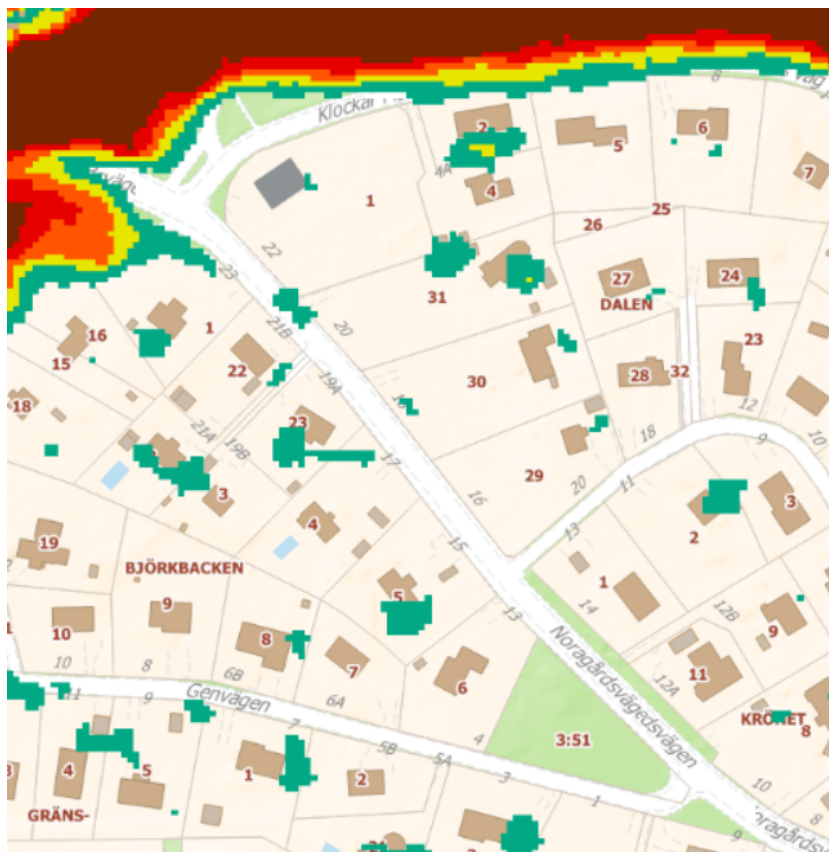
Inom fastigheten Stenen 9 som ligger cirka 80 meter söder om fastigheten Danderyd 3:51 finns även ett misstänkt förorenat område som ej är riskklassat. Inom fastigheten har något slags garage med skrotbilshantering förekommit.

Klimat

Översvämningsrisk

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inga lågpunkter inom det tänkta planområdet. Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns risk att vatten blir stående intill huvudbyggnaden inom fastigheten Dalen 31 vid ett 100-årsregn.

Nedströms liggande områden är drabbade av översvämningsrisk där stora vattenmängder riskerar att bli stående. I en detaljplaneprocess behöver översvämningsrisken utredas för att säkerställa att tillfälliga översvämmingar kan uppstå vid extremregn utan att betydande skador uppstår på den bebyggda miljön. Planförslaget får inte förvärra situationen nedströms.



Länsstyrelsens kartering från 2021 av ansamlingspunkter vid 100-årsregn.

Koppling till andra projekt

Planområdet ligger längs Noragårdsvägen i direkt anslutning till pågående detaljplanearbete för Nora torg som inkluderar ny bostadsbebyggelse.

Längre österut längs med Noragårdsvägen pågår även ett utredningsarbete för Gropen, Danderyd 3:95 m.fl. där förutsättningar för bostadsutveckling inom området utreds.

Projektets bedrivande

Planprojektet styrs från miljö- och stadsbyggnadskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i tre delprojekt: detaljplan, markanvisning och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. De tre delprojekten pågår parallellt men med olika intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900).

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande undersökning av betydande miljöpåverkan kan det ställningstagandet komma att ändras.

Följande frågor behöver utredas inom ramen för planprocessen:

- Trafik och angöring, inklusive möjlighet till förbättrade förhållande för gång- och cykeltrafikanter längs Noragårdsvägen
- Markföroreningar
- Markstabilitet
- Dagvatten och skyfallsutredning
- Buller
- Grönytefaktor för aktuella delar av planområdet
- Kulturmiljö

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Delprojekt markanvisning

Kommunen planerar att markanvisa byggrätterna på fastigheterna Dalen 1 och Danderyd 3:51 enligt framtida lagakraftvunnen detaljplan. Ett alternativ till markanvisning är att tillämpa försäljning via mäklare på den öppna marknaden.

Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för eventuell utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar inom planområdet. Detta kan inkludera gator, parkering, park, eventuellt cykel och gångväg.

Fastighetsägarna inom denna plan ansvarar och bekostar eventuella lantmåteriförrättningar kopplat till deras fastigheter inom planområdet.

Kommunikation

Detaljplanen ska kommuniceras och redovisas internt och externt enligt gällande lagstiftning och kommunens rutiner för respektive skede i planprocessen.

Ekonomi

Kommunen kan genom projektet komma att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar och framtida driftkostnader utifrån eventuell om-/utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Kostnader för eventuell inlösen av allmän plats och lantmåteriförrättningar kan tillkomma.

Kommunens intäkter består av försäljning av mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna för utbyggnaden av allmän plats och förrättningskostnader, samt eventuell inlösen av mark.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader.

Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägarna för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Preliminär tidplan

- | | |
|------------------------|-----------|
| - Detaljplanering | 2026-2028 |
| - Markanvisning/ anbud | 2028 |
| - Utbyggnad | 2028-2030 |

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Anna-Britta Järliden
T.f. verksamhetschef planavdelningen

Nina Lindfors
Planarkitekt