

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Yrsa 4 (Ekeby skogsväg 3/ Fenjavägen4) i Ekeby

Ärendet

Ägaren till fastigheten Yrsa 4 inkom den 3 februari 2026 med en ansökan om planändring för att möjliggöra för styckning av fastigheten. Den 9 maj 2026 inkom sökanden med en komplettering av ansökan. Syftet med styckningen är skapa två fastigheter med ett enbostadshus på respektive tomt. Fastigheten omfattar i dagsläget 2104 kvadratmeter och en styckning skulle innebära tillskapande av två cirka 1000 - 1100 kvadratmeter stora fastigheter.

För att uppnå fastighetsstorlekar om cirka 1000 kvadratmeter förutsätter beslutsförslaget rivning av befintliga villa, uppförd år 1904, som är centralt belägen på fastigheten. Ett nytt enbostadshus i fastighetens norra del mot Ekeby skogsväg, bedöms svårangepassat utifrån tomtens bredd, befintlig terräng, nivåskillnader samt det intrång i den befintliga uppvuxna vegetation som markanpassningen skulle kräva.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att en styckning av fastigheten inte är lämplig då fastigheten ingår i ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område vars värdebärande egenskaper riskerar att påverkas negativt av förslaget. Även om de enskilda byggnaderna inom Yrsa 4 inte är utpekade med ett kulturhistoriskt värde så bidrar fastigheten i sin helhet till flera av de värdebärande egenskaper, särarter och karaktärsdrag som visar på den ursprungliga karaktären av den tidiga villastaden Ekeby.

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.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Yrsa 4 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten. Det för att skapa totalt två fastigheter med ett enbostadshus på respektive tomt. Åtgärden förutsätter rivning av befintlig villa som är belägen centrerat på fastigheten. Fastigheten är belägen i kommundelen Djursholm, området Ekeby och omfattar 2104 kvadratmeter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Sökanden motiverar sin ansökan med bland annat att fastigheten är tillräckligt stor för att styckas till större tomtstorlekar, att angöring redan idag går att anordna från två riktningar och att fastighetens topografi bildar två delar av tomten.

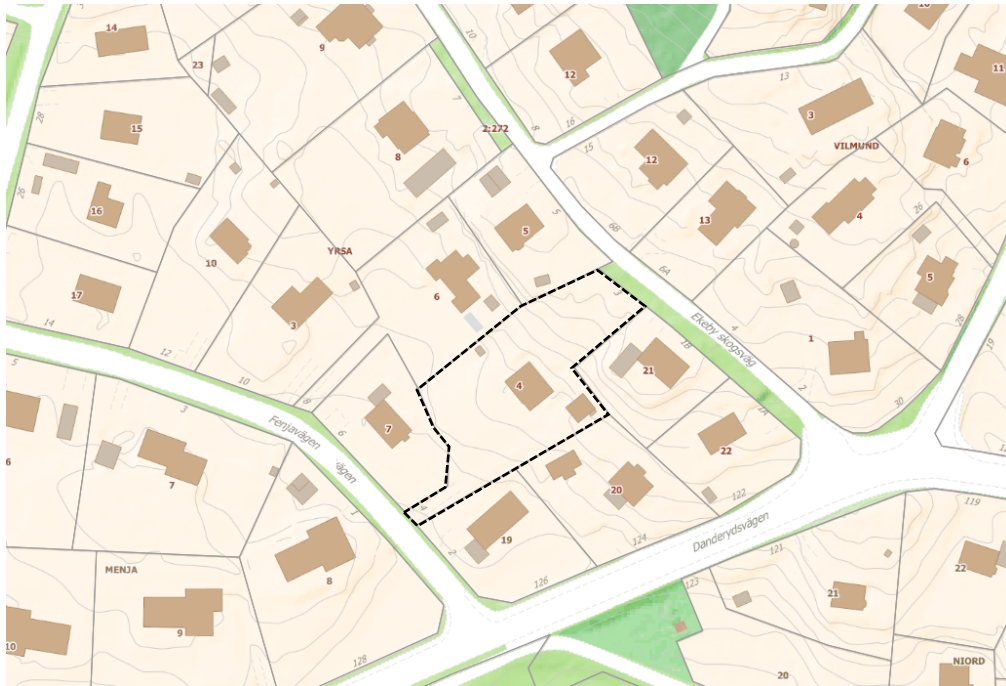


Bild 1. Kvarteret Yrsa med fastigheten Yrsa 4 markerad.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Gällande planer

Kommunens översiktsplan från 2022 anger att områdets användning ska utgöras av sammanhängande bostadsbebyggelse. Enligt översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse ska avstyckningar av småhusfastigheter ske med restriktivitet i kommunens villaområden. Undantag kan tillåtas i särskilda fall om nya förutsättningar exempelvis har tillkommit.

Gällande stadsplan är S150 från år 1937. För hela kvarteret Yrsa gäller bestämmelsen BÖIIp som medger fristående bostäder. Där så finns behov ur allmän synpunkt medges där så bedöms lämpligt även "lokal för affär/hantverk, samlingslokal, hyresgarage eller dylikt". Tomtstorleken regleras till minst 1000 kvadratmeter. I stadsplane kartan (se bild 2 nedan) syns en "befintlig tomt- eller ägo gräns" som tyder på att Yrsa 4 vid tiden för framtagandet av S150 var uppdelad i två fastigheter.

Stadsplan S150 medger bland annat att maximalt 1/10 av fastigheten får utgöras av en huvudbyggnad, vilken får vara i två våningar och uppgå till 7,6 meters byggnadshöjd. En huvudbyggnad tillåts. En komplementbyggnad

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

(uthus) tillåts om fastighetens storlek överskrider 1000 kvadratmeter och medges då till maximalt 1/60 av fastighetsytan. Mot omgivande gator finns zoner med prickmark som anger att området ej får bebyggas.

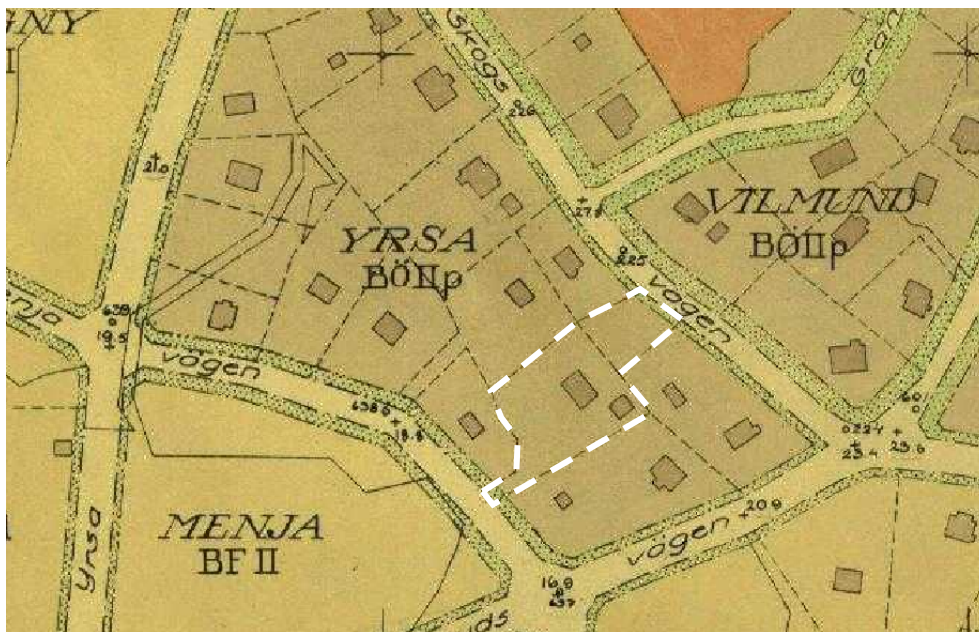


Bild 2. Kartutsnitt från stadsplan S150 med fastigheten Yrsa 4 markerad.

För fastigheten Yrsa 4 finns en tomtindelning från 1921 (0162-T14/1921). Tomtindelningen anger att förut gällande tomtgränser till så kallade bitomter ska upphävas. Tomtindelningen fastställer att fastighetsgränsen för Yrsa 4 ska ligga i befintligt läge och tomtstorleken är angiven till 2101 kvadratmeter.

Beskrivning av fastigheten och området

Yrsa 4 är en villafastighet i kommundelen Ekeby i nordöstra Danderyd. Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad uppförd år 1904 med en byggnadsarea på cirka 95 kvadratmeter. Originalritningarna visar en villa i stilen panelarkitektur med drag av nationalromantik. Byggnaden vilar på en hög sockel av huggen natursten vilket är tidstypiskt vid byggnation i kuperad terräng. Huvudbyggnaden är ovarsamt förändrad genom vissa ombyggnader så som tilläggsisolering av fasad och byte av fönster.

Två komplementbyggnader finns på cirka 35 kvadratmeter respektive cirka fem kvadratmeter. Den större komplementbyggnaden har en tillhörande carport och är inredd för att kunna fungera som bostad. Interiöra och exteriöra ombyggnader har skett genom åren.

Samtliga byggnader är placerade centralt på fastigheten. Fastigheten har en oregelbunden form med angöring från både Ekeby Skogsväg i norr och från Fenjavägen i söder. Fastigheten sluttar mot sydväst och större skillnader i

Datum
2026-05-28Diarienummer
MSN 2026/48Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

marknivåer finns där den norra delen av fastigheten ligger cirka nio meter högre än den södra.

Övriga fastigheter inom kvarteret Yrsa har idag fastighetsstorlekar från cirka 900 - 2300 kvadratmeter. Närmast liggande byggnader är uppförda senare än byggnaderna inom Yrsa 4.

Marken inom fastigheten är i låg utsträckning hårdgjord och består av gräsplanterade ytor, träd, buskage och grusade ytor för angöring. Trädgårdsmiljön består av anlagda ytor mot söder, med fruktträd, större gräsade ytor och grusad infart. På fastighetens norra del mot Ekeby skogsväg är trädgårdsmiljön mer naturlig med större träd, buskage och mer oregelbunda marknivåer. Här finns en större skogslönn med en stamdiameter på 75 cm som av kommunens förvaltningar bedöms inneha ett stort värde för biologisk mångfald. Flera övriga träd i fastighetens norra del bedöms även bevarandevärda, så som en tall, ett lärkträd och två ekar.



Bild 3. Befintlig huvudbyggnad till vänster, komplementbyggnad till höger.



Bild 4. Till vänster: fastigheten sedd från Fenjavägen med vy norrut. Till höger: fastigheten med vy norrut mot Ekeby skogsväg.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Buller

Enligt bullerkartering från 2023 uppgår bullernivåerna (väg- och spårtrafik) för fastigheten Yrsa 4 till cirka 45 – 55 dBA ekvivalent nivå, vilket är acceptabelt för bostäder. Förutsättningar för att ny bostadsbebyggelse kan uppfylla kraven i bullerförordningen bedöms som goda.

Dagvatten

Fastigheten har idag en låg hårdgörandegrad och förutsättningarna för lokal hantering av dagvatten är goda.

Översvämning

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering från 2025 finns viss översvämningsrisk där vattennivåer mellan 10 - 50 cm riskerar att bli stående vid befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad vid ett 100-årsregn. Risk för översvämning bedöms dock kunna hanteras genom medveten höjdsättning och åtgärder inom fastigheten.

Kulturmiljö

I kulturmiljöhandboken från 2024 ingår fastigheten i ett särskilt värdefullt område (nr 11, Tidiga villastaden Ekeby). Motiv till bevarande inkluderar bland annat att området utgör de delar av Ekeby som bäst bevarar den tidiga villastadens karaktär. Bebyggelsen speglar tydligt den lågborgerliga villastadens karaktär och ideal. Inom området finns en rad välbevarade villor från 1900-talets första hälft och ett välbevarat gatunät.

Värdebärande egenskaper, särarter och karaktärsdrag för område 11 är bland annat:

- Oregelbundet gatunät som är anpassat efter terrängens förutsättningar. Välbevarad tomtstruktur med få avstyckade tomter där bebyggelse och trädgårdar är följsamt anlagda efter befintlig topografi och sparsamt med hårdgjorda ytor.
- Villabebyggelsens placering mitt på tomten eller indragen från gatan.
- Varierad bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet från 1900-tal till och med 1930-tal i stilar som nationalromantik, jugend och 1920-talsklassicism.
- Fasader i ljus puts eller panel i ljusa oljefärger alternativt rödfärgade. Dekorativa byggnadsdetaljer som snickerier, småspröjsade fönster och burspråk, öppna farstukvistar eller glasverandor. Husgrunder i huggen natursten eller betong. Brutna, obrutna, valmade sadeltak eller mansardtak täckta i en- och tvåkupigt tegel eller falsad plåt.
- Naturtomter som avskärmats från gatan med enkla staket, häckar och dylikt. Äldre planteringar i form av fruktträd och buskar samt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

uppvuxna lövträd och tallar. Trädgårdsgångar belagda med grus eller natursten. Stora bestånd av äldre uppvuxna träd i form av ek, tall och björk.

Råd och riktlinjer för område 11, Tidiga villastaden Ekeby, gällande planstruktur och bebyggelse inkluderar:

- Befintlig planstruktur ska värnas. Bebyggelsen bör bibehålla sin utformning mot gaturummet avseende byggnadernas placering på tomten, volymverkan och fasadmateriäl.
- Byggnadernas ursprungliga arkitektoniska uttryck ska bevaras och vara vägledande vid om- och tillbyggnad. Äldre byggnadsdetaljer ska värnas, exempelvis fönster och portar i originalutförande. Tidstypisk färgsättning ska vara vägledande vid ommålning.
- Området bör inte förtätas ytterligare och stora äldre bevarade tomter bör ej avstyckas.

Råd och riktlinjer för område 11 gällande mark och trädgård inkluderar:

- Området präglas av grönska i form av äldre uppvuxna träd, fruktträd, bärbuskar och gräsytor. Dessa stärker miljöns värde och bör tas i beaktande vid planering och lovprövning.
- Välbevarade naturtomter och trädgårdar med en gestaltning som knyter an till bebyggelsens äldre karaktär bör bevaras, t. ex. växtlighet, staket/murar och grusade/stenbelagda gångar.
- Minimera markarbeten i form av sprängning, fyllning och schaktning. Undvik markutfyllnad med stödmurar och hårdgjorda markytor.

Byggnaderna inom fastigheten Yrsa 4 är inte utpekade med något särskilt värde i byggnadsinventeringen. Huvudbyggnaden bedöms av miljö- och stadsbyggnadskontoret som ovarsamt förändrad men både huvudbyggnad och den större komplementbyggnaden har fortfarande en bibehållen placering och volym. Bostadsbebyggelsen är fungerande och inga tekniska eller funktionsmässiga skäl till att riva befintliga byggnader har framförts i samband med ansökan om planbesked.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde B9 (Ekeby) enligt Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun från 1991 (rev 2003). Kulturmiljöhandboken från 1991 anger för samtliga bevarandeområden att uppförande av nya hus endast kan bli aktuellt i undantagsfall. Nybyggnad kan medges om en villa skulle bli totalförstörd, till exempel på grund av brand. Uppförande av mindre uthus och garage kan i vissa fall godkännas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Utifrån utredningen gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att en styckning av fastigheten inte är lämplig, framför allt ur kulturmiljösynpunkt.

Fastigheten ingår i ett särskilt värdefullt område vars värdebärande egenskaper riskerar att påverkas negativt av förslaget. Även om byggnaderna inom Yrsa 4 inte är utpekade med ett kulturhistoriskt värde så bidrar fastigheten i sin helhet till flera av de värdebärande egenskaper, särarter och karaktärsdrag som visar på den ursprungliga karaktären av den tidiga villastaden Ekeby. Förslaget om styckning, rivning och uppförande av byggnader är heller inte förenliga med merparten av de råd och riktlinjer som finns för område 11.

I norr mot Ekeby skogsväg, i fastighetens smalare del, är förutsättningarna att hålla ett respektfullt avstånd till intilliggande tomtgränser och bebyggelse svårare och ny bebyggelse i denna del av tomten bedöms även medföra svårigheter att behålla befintliga bevarandevärda träd. En byggrätt i den norra delen av fastigheten bedöms som svårangepassad till befintlig terräng och nivåskillnader.

Utifrån ovan redogörelse gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att ett negativt planbesked bör beslutas för fastigheten Yrsa 4.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Handläggningen av ansökan ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Vid ett eventuellt positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Upplysningar

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

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Hans Guldevall
Planchef

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Nina Lindfors

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Yrsa 4 (Ekeby skogsväg 3/ Fenjavägen4) i Ekeby
2. Ansökan om planbesked för Yrsa 4, inkl bilagor, daterad 2026-02-03
3. Komplettering till ansökan, inkl bilagor, daterad 2026-05-09

Expedieras
Sökanden