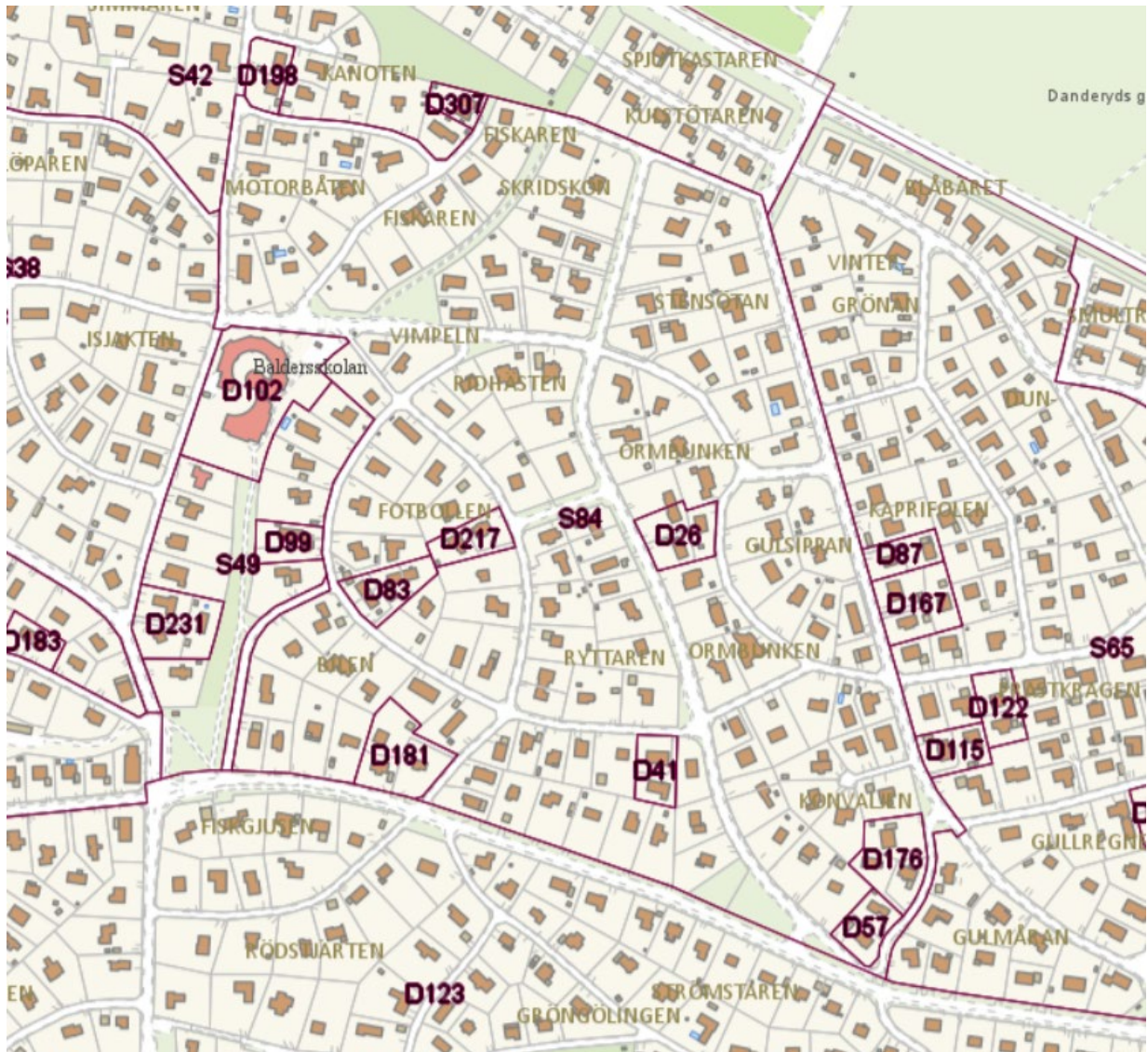


Anna-Britta Järliden  
Katarina Löfberg



## Planbeskrivning till ändring av detaljplan S84 – del av Nora (Danarö-området) 1964

Danderyds kommun  
**ANTAGANDEHANDLING**

2022-02-08

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.

## Innehållsförteckning

INLEDNING .....	3
Planens handläggning .....	3
Tidsplan .....	3
Handlingar .....	3
Syfte och huvuddrag .....	3
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken .....	3
Planområdet/lägesbestämning .....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	5
Planuppdrag .....	5
Riksintresse .....	5
RUFs .....	5
Översiktsplan .....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden .....	5
Vattendirektiv .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....	6
Natur och bebyggelse .....	6
Teknisk försörjning .....	6
Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter .....	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	8
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Tekniska frågor .....	8
Ekonomiska frågor .....	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	9
Genomförandetid .....	9
Fastighetsplan/tomtindelning .....	9

2022-02-08

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft.

### Tidsplan

För planprocessen gäller följande tidsplan:

- Samråd Q4 2021
- Granskning Q4 2021
- Beslut om antagande Q1 2022

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta, 1964 rev. 2022.
- Planbestämmelser och beskrivning, 1963.
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan (denna handling), 2022

### Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S84), genom att minsta fastighetsstorlek regleras till 650, 700, 800 resp. 1500 kvadratmeter (kvm), utifrån nuvarande storlek. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S84. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla parallellt med detta tillägg.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

### Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande



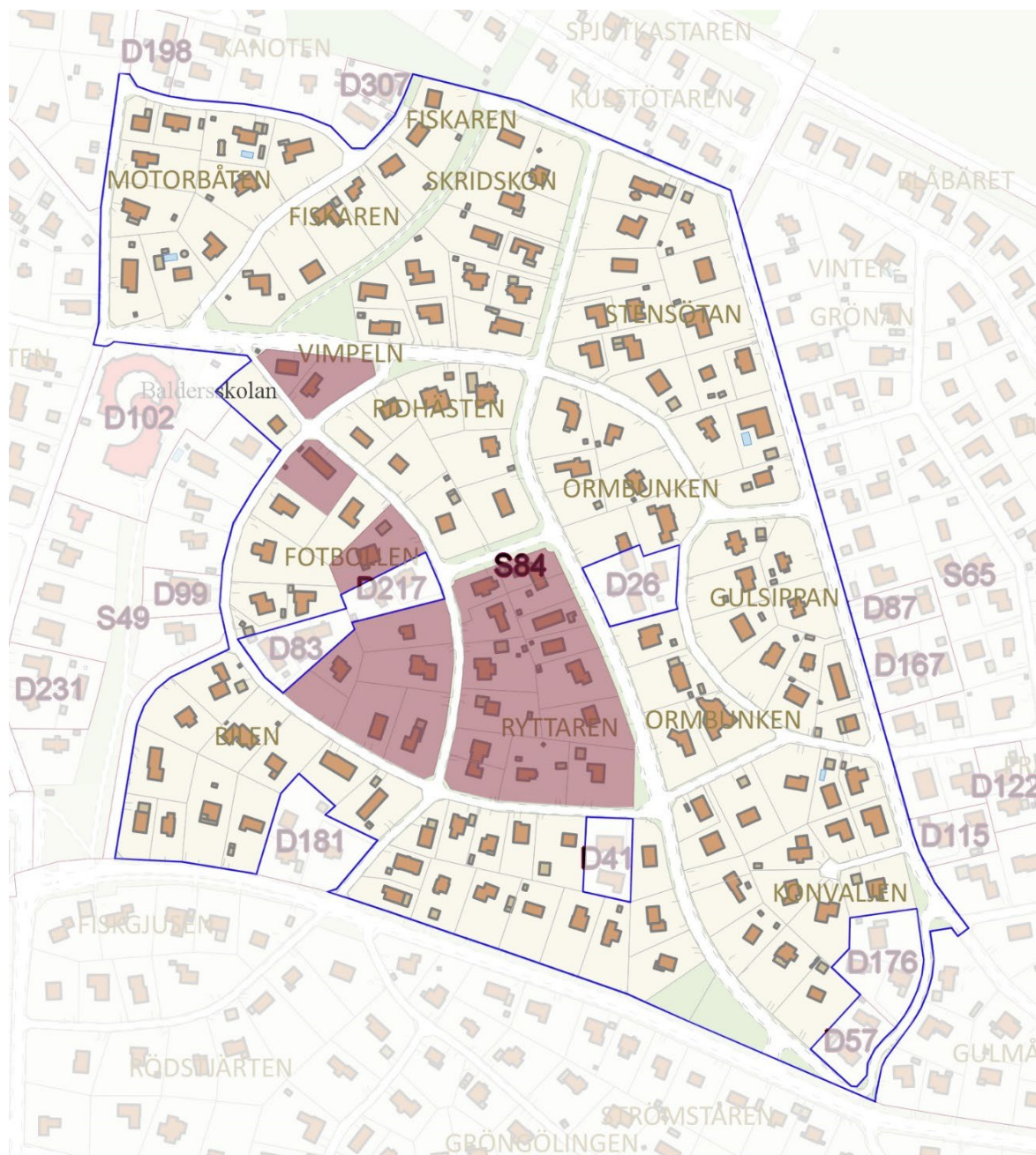
2022-02-08

miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning om miljöpåverkan (separat dokument).

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

### Planområdet/lägesbestämning



Ändringen berör de lilamarkerade fastigheterna.

2022-02-08

Området är beläget mitt i kommundelen Danderyd och utgörs av alla villafastigheter inom kvarteret Rytteren (14 stycken), Vimpeln (2 stycken) samt de fastigheter som saknar fastighetsplan/tomtindelning inom kvarteret Fotbollen (8 stycken) i gällande detaljplan S84 från 1964. (Se lilamarkerade fastigheter ovan).

Arealen på ändringsområdet är ca 3 ha. Fastigheterna är privatägda.

## **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

### **Riksintresse**

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

### **RUFS**

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, pekar ut ändringsområdet som ett område med sekundärt bebyggelseläge.

### **Översiktsplan**

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att området är ett bebyggelseområde. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

### **Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden**

Gällande detaljplan för området är S84 – del av Nora (Danarö-området) från 1964. För villakvarteren anges beteckningen BFII<sub>n</sub>; friliggande bostäder i högst två våningar inkl. vind. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet.

### **Vattendirektiv**

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

2022-02-08

Edsviken (SE659024-162417) som är recipient för dagvattnet inom planområdet påverkas inte av planändringen, som inte leder till någon förändring utan syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



### Planändring

Bestämmelserna d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> och d<sub>4</sub> gäller inom röstreckade områden.

- d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 650 m<sup>2</sup>
- d<sub>2</sub> Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 700 m<sup>2</sup>
- d<sub>3</sub> Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 800 m<sup>2</sup>
- d<sub>4</sub> Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 1500 m<sup>2</sup>

### Natur och bebyggelse

Ändringsområdet utgörs av villakvarter med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder. Husen är huvudsakligen uppförda i två våningar och har trä-, tegel- eller putsfasader. Flera fastigheter har styckats under de senaste åren och många av de nya husen som har uppförts har stor volym och kortsida utmed vägen.

De flesta trädgårdarna har uppvuxna träd, buskar, planteringar och rabatter.

Området och dess bebyggelse utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

### Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är anslutet till befintliga nät för el, värme och elektrisk kommunikation.



2022-02-08

## Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter

De fastigheter som berörs är samtliga 14 fastigheter inom kvarteret Ryttaren, kvarteret Vimpeln med 2 fastigheter samt 8 av de totalt 19 fastigheterna inom kvarteret Fotbollen (se karta ovan). Övriga 11 fastigheter inom kvarteret Fotbollen är redan reglerade genom annan detaljplan alternativt fastighetsplaner/tomtindelningar.

Alla fastigheter inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 650, 700, 800 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad. Följande bestämmelse och minsta storlek föreslås gälla:

Fastighetsbeteckning	Bestämmelse	Ny minsta storlek
Vimpeln 1	d <sub>1</sub>	650 m <sup>2</sup>
Vimpeln 2	d <sub>3</sub>	800 m <sup>2</sup>
Fotbollen 7	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 8	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 10	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 11	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 12	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 13	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Fotbollen 14	d <sub>3</sub>	800 m <sup>2</sup>
Fotbollen 23	d <sub>3</sub>	800 m <sup>2</sup>
Ryttaren 2	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>
Ryttaren 3	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 4	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 5	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 6	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 7	d <sub>3</sub>	800 m <sup>2</sup>
Ryttaren 8	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 9	d <sub>4</sub>	1500 m <sup>2</sup>
Ryttaren 10	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>
Ryttaren 11	d <sub>3</sub>	800 m <sup>2</sup>

2022-02-08

Ryttaren 12	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>
Ryttaren 13	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>
Ryttaren 14	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>
Ryttaren 15	d <sub>2</sub>	700 m <sup>2</sup>

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S84) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagna ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Den föreslagna planändringen bidrar till att bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen föranleder inga genomförandefrågor.

### Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom alla de kvarter som regleras av detaljplan S84, bortsett från de som omfattas av planändringen. För de fastigheterna införs i stället en minsta tillåten fastighetsstorlek om 650, 700, 800 resp. 1500 kvm.

Befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter påverkas inte av planändringen.

### Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

### Ekonomiska frågor

#### Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

#### Avgifter och taxor

Eventuella åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxan erläggs.



2022-02-08

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft.

### Fastighetsplan/tomtindelning

Inga fastighetsplaner/tomtindelningar berörs av planändringen.

## KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund  
Tf. plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Katarina Löfberg  
Planarkitekt