DIARIENUMMER:
MSN 2023/99

Planbeskrivning för detaljplan Ladugården 1 och 2, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2026-01-12

DANDERYDS KOMMUN

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte 4

Beskrivning av detaljplanen 4

Sammanfattning 4

Ärendeinformation 6

Planområde 7

Detaljplanen 8

Genomförandetid 9

Planbestämmelser 9

Motiv till reglering 9

Genomförandefrågor 13

Fastighetsrättsliga frågor 13

Tekniska frågor 14

Geoteknik 15

Ekonomiska frågor 15

Organisatoriska frågor 15

Upplysningar 15

Planeringsunderlag 15

Detaljplan, fastighetsplaner och förordnanden 15

Översiktsplan 15

Kulturmiljö 15

Skyfall och översvämning 16

Dagvatten 17

Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken 18

Planeringsförutsättningar 18

Riksintressen 18

Miljökvalitetsnormer 18

Fysisk miljö 19

Tekniska frågor 21

Dagvatten 21

Hälsa och säkerhet 23

Konsekvenser 27

Bebyggelse 27

Kulturmiljö 27

Dagvatten 27

Trafik 27

Hälsa och säkerhet 27

Barnperspektivet 27

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra att fastigheterna Ladugården 1 och 2 styckas i vardera ytterligare en villafastighet. Detta för att låta de avstyckade fastigheterna bebyggas med en huvudbyggnad per fastighet.

Planbestämmelser är satta så att tillkommande bebyggelse skyddas från översvämning vid skyfall och att tillkommande byggnader utformas så att befintliga kulturmiljövärden bevaras. Anpassning och lämplighet sker till det omgivande villaområdet och platsens förutsättningar. Detaljplanen innebär också att befintliga byggnader bibehålls.

Figur 1: Planområdet inom rödmarkering.

Beskrivning av detaljplanen

Sammanfattning

Detaljplanen möjliggör styckning av fastigheterna Ladugården 1 och 2 i Stocksund. Fastigheterna är idag bebyggda i östra delen med en villa på respektive fastighet. Den östra delen av fastigheterna utgörs av en höjd och en brant sluttning skiljer av de planerade avstyckade fastigheterna i planområdets västra del.

Detaljplanen reglerar byggrätten så att den totala exploateringen inom såväl planområdet som kvarteret bedöms lämplig. Byggrätten för de tillkommande fastigheterna motsvarar därför ungefär den exploateringsgrad som gäller i övrigt inom området samtidigt som de begränsas med anledning av befintlig byggrätt inom Ladugården 1 och 2. Placering av de nya

byggnaderna styrs utifrån risk för översvämning samt placeringen av enbostadshus i planområdets omgivning gällande bland annat dess avstånd till fastighetsgräns och gata. Övriga fastigheter i kvarteret har styckats sedan tidigare.

Åtgärder för hantering av skyfall införs gällande höjning av mark intill de planerade tillkommande byggnaderna, fördröjning av skyfallsvatten samt uppförande av mur för att hindra flöden av vatten intill byggnader. Även åtgärder för att avleda skyfallsvatten intill befintlig byggnad inom Ladugården 2 införs. Regleringar med hänsyn till översvämning innebär att byggrätten för tillkommande bebyggelse begränsas och kräver ett antal åtgärder tillsammans med en placering som bedöms lämplig utifrån kvarterstrukturen. Dagvatten med en fördröjningsvolym om 39 m^3 ska fördröjas inom planområdet. Servitut föreslås införas för dagvattenledningar och magasin till förmån för Ladugården 2 inom den planerade styckningslotten.

Skyddsvärda träd har identifierats och skyddas i planförslaget. Dessa utgörs av fyra ekar, en ask samt en tall. Skyddsvärda träd får enbart fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Kulturvärden för befintlig byggnad inom Ladugården 1 hanteras i detaljplanen samt beaktas i utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse.

Kartillustration för möjlig utformning av avstyckning av fastigheterna Ladugården 1 och 2 visas nedan. Styckningslotterna benämns Ladugården A och B. I detaljplanen regleras inte fastighetsindelning.

Detaljplanen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Figur 2: Illustrationen visar möjlig fastighetsindelning och storlekar. Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning.

Ärendeinformation

Fastighetsägaren till Ladugården 1 har den 27 augusti 2020 ansökt om ändring av detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheten. Fastighetsägaren till Ladugården 2 har därefter valt att ingå i planprocessen för att möjliggöra styckning även för sin fastighet.

Planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023, § 140, att ge positivt planbesked i enlighet med inkommen planansökan för fastigheterna Ladugården 1 och 2.

Planuppdrag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 december 2023, § 215, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheterna Ladugården 1 och 2.

Planområde

Ladugården 1 och 2 är belägna i östra delen av Stocksund och omfattar 2 138 respektive 2 899 kvadratmeter. Fastigheterna är privatägda och angränsar till Gårdsvägen i öster och Långängsvägen i väster. Planområdet omges av villabebyggelse.

Ladugården 1 är bebyggd med en villa från 1933 som upptar ca 110 kvadratmeter. Inom Ladugården 2 finns en nybyggd villa med byggnadsarean 180 kvadratmeter. Byggnationen pågick under våren 2025 och interimistiskt slutbesked gavs i maj 2025.

Båda fastigheterna har en del med högre marknivå och del med lägre marknivå. Befintlig bebyggelse finns i den högre delen i öster. Här återfinns uppvuxna träd och buskvegetation samt infarter till fastigheterna. Marken är kuperad med berg i dagen.

En brant sluttning leder ner till fastigheternas västra delar, vilka utgörs av flack gräsmatta med träd och buskvegetation mot gatan. Inom Ladugården 1 finns en tennisplan anlagd samt en mindre komplementbyggnad i fastighetens sydvästra hörn.

Höjdskillnaden mellan den östra och västra delen av fastigheterna är totalt knappt 10 meter. Själva branten utgörs av en höjdskillnad om ca 5 meter.

Figur 3: Tennisbana inom Ladugården 1 samt byggnaderna inom respektive fastighet.

Detaljplanen

Fastigheterna Ladugården 1 och 2 föreslås styckas av så att ytterligare en villafastighet kan bildas från vardera fastighet. De båda styckningslotterna blir minst 1000 kvadratmeter vilket är i linje med storleken på övriga fastigheter i kvarteret. Fastighetsindelningsbestämmelser införs ej.

Förutsättningarna för avstyckning är gynnsamma på platsen genom att fastigheterna har två höjdmässiga nivåer som på ett naturligt sätt delar upp dem, samt att övriga fastigheter inom kvarteret redan styckats på motsvarande vis. Kvarterets smala form med gata på respektive sida innebär att skafttomter undviks. De nya fastigheterna kan angöras från Långängsvägen. Tillkommande bebyggelse regleras med bland annat höjd, byggnadsarea och placering för att anpassas efter befintliga förhållanden inom planområdet och omgivningen. Den reglerade byggrätten för styckningslotterna förhåller sig till byggnadsarea i förhållande till minsta fastighetesstorlek, redan utnyttjad byggrätt inom stamfastigheterna samt platsens förutsättningar, se även motivering under rubriken ”planbestämmelser”.

Inom och utom planområdet råder översvämningsrisk vid skyfall. Planbestämmelser om skydd mot översvämning införs i detaljplanen. Dessa omfattar höjning av mark intill de planerade tillkommande byggnaderna samt genom att byggnaderna placeras på en höjd marknivå. Planbestämmelser införs också gällande fördröjning av skyfallsvatten samt uppförande av mur för att fånga upp vatten och hindra flöden intill de tillkommande byggnaderna. Även åtgärder för att avleda flöden av skyfallsvatten intill befintlig byggnad inom Ladugården 2 införs för att undvika att byggnaden tar skada. Dagvatten med en fördröjningsvolym om 39 m^3 ska fördröjas inom planområdet och regleras per befintlig fastighetstorlek. Servitut föreslås införas för befintliga dagvattenledningar och magasin till förmån för Ladugården 2 inom den planerade avstyckningen.

Inom planområdet finns en byggnad som i kommunens kulturmiljöhandbok från 2024 är utpekad som särskilt värdefull och omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnaden ligger inte inom bevarandeområde eller riksintresse för kulturmiljövården. Detaljplanen avser ingen förändring av den befintliga byggnaden och intentionen i genomförandet av detaljplanen är att byggnaden består i den omfattning och utformning som den är idag. Detaljplanen reglerar den befintliga byggnadens placering, omfattning och byggrätt samt dess gestaltning genom införande av varsamhetsbestämmelser gällande taktäckning, arkitektur och karaktärsdrag.

Skyddsvärda träd har identifierats och skyddas i detaljplanen. Dessa utgörs av fyra ekar, en ask samt en tall. Skyddsvärda träd får enbart fällas med marklov om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planens handläggning

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur den 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 plan-bestämmelserna. Planen är upprättad av Danderyds kommun, miljö-och stadsbyggnadskontoret.

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. 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 miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2025-05-28)
- Skyfallsutredning (Sweco, 2025-03-25)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägarna svarar för planens genomförande.

Fastighetsägarna ansvarar för upprättande av servitut för ledningar och anläggningar på annans fastighet. Fastighetsägarna ansvarar även för anläggande och framtida drift av servisledningar (enskild ledning in till den egna fastigheten) samt för eventuell flytt av ledningar eller utbyte av ledning på grund av kapacitetsbrist. Anläggning av ledningar, flytt eller byte sker i samråd med ledningsägaren. Dagvattenhantering som inte löses inom egen fastighet kan upprättas med servitut, gemensamhetsanläggning eller liknande. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar. Nuvarande fastighetsägare ombesörjes informera blivande fastighetsägare om det ansvar och de åtgärder som exploatering medför.

Planbestämmelser

Motiv till reglering

Detaljplanens planbestämmelser och motiveringar till dessa listas nedan.

Användningsbestämmelser

- **B**- Enbostadshus. Bostäder planeras inom planområdet. Detta bekräftar även nuvarande användning.

Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser redovisas utifrån typ av bestämmelse.

Bestämmelser för all kvartersmark

- Minsta fastighetsstorlek är 1000 m^2. Planbestämmelsen införs för att reglera och anpassa fastighetsstorlek på de avstyckade fastigheterna så att det stämmer överens med övriga fastigheter i kvarteret.

- Högst en huvudbyggnad per fastighet. Planbestämmelsen införs för att reglera antalet huvudbyggnader och anpassa till planområdets omgivning med villafastigheter.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 11 meter från fastighetsgräns mot gata och 4,5 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark. Planbestämmelsen införs för att uppförande av nya byggnader ska anpassas till platsens förutsättningar och risk för översvämning samt till kvarterets struktur för bebyggelsens placering.

- Fördröjningsvolym för dagvatten om minst 19 m^3 ska finnas inom Ladugården 1 samt avstyckning. Fördröjningsvolym för dagvatten om minst 20 m^3 ska finnas inom Ladugården 2 samt avstyckning. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att genomförandet av detaljplanen inte påverkar omgivningen nedströms negativt. Fördröjningsvolymen fördelas mellan de två stamfastigheterna tillsammans med avstyckningarna, dvs Ladugården 1 och Ladugården A omfattas av regleringen om minst 19 m^3, Ladugården 2 och Ladugården B omfattas av regleringen om minst 20 m^3 dagvatten. Reglerade volymer är satta med ungefär en (1) m^3 marginal för eventuella tillkommande bygglovsbefriade åtgärder samt ökande hårdgjord markbeläggning inom planområdet. Detta görs för att åtgärder ska kunna delas mellan fastigheterna samtidigt som erfordlig volym för respektive del regleras. Enligt bygglov från 2023 avseende Ladugården 2 finns anläggningar för att omhänderta 9,5 m^3 dagvatten inom stamfastigheten, denna volym är inkluderad i bestämmelsen om minst 18,6 m^3 för Ladugården 2 samt avstyckning.

- Ekträd inom Ladugården 2 med stamdiamter om 70 cm eller över, askträd inom Ladugården 2 med stamdiameter 50 cm eller över, och tallträd enligt grundkarta inom Ladugården 1 får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Planbestämmelsen införs för att träden är skyddsvärda eller viktiga för områdets karaktär. Den största eken även särskilt skyddsvärd enligt Miljöbalken. Attefallsåtgärder bör ej uppföras närmare träden än 10 meter, detta för att skydda trädens rotsystem. Om ett skyddat träd fälls bör återplantering göras med ett nytt träd. Se illustration för träd som avses i figur 7.

- Marklov krävs för fällning av träd som skyddas. Planbestämmelsen införs för att bevara skyddsvärda träd inom planområdet och avser de ekträd, tallträd och askträd som skyddas mot fällning. Bestämmelsen gäller tillsammans med bestämmelsen om att träden enbart får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

- Minsta takvinkel är 20 grader. Planbestämmelsen införs för att reglera takutformning på ett sådant sätt att det liknar övriga byggnader inom kvarteret. Befintliga byggnader har en större taklutning än 20 grader.

Byggrätt

- **e_1**- Största byggnadsarea är 100 m^2. Planbestämmelsen införs för att reglera byggnadsarea för de avstyckade fastigheterna. Bestämmelsen är en avvägning utifrån redan utnyttjad byggrätt inom stamfastigheten, minsta fastighetsstorlek för avstyckningarna, platsens förutsättningar sett till framför allt skyfall samt bebyggelsestruktur och byggrätt i området i övrigt.

- **e_2**- Största byggnadsarea är 190 m^2. Planbestämmelsen införs för att reglera byggnadsarea för befintlig byggnad inom fastigheten Ladugården 2 samt utifrån gällande byggrätt.

- **e_3**- Största byggnadsarea är 115 m^2. Planbestämmelsen införs för att reglera byggnadsarea för befintlig byggnad inom fastigheten Ladugården 1 samt utifrån gällande byggrätt.

- **h_1-** Högsta nockhöjd är 19,5 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera höjden på den byggrätt som möjliggörs på respektive avstyckad fastighet. Från angiven marknivå om 11,5 meter över angivet nollplan tillåts byggnaderna vara max 8 meter upp till nocken.

- **h_2**- Högsta nockhöjd är 29,5 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera höjden på den befintliga byggrätt som finns och är anpassad utifrån höjd på befintliga byggnader.

- **h_3**- Högsta nockhöjd är 27,0 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att reglera höjden på den befintliga byggrätt som finns och är anpassad utifrån höjd på befintliga byggnader.

- Marken får inte förses med byggnad. Planbestämmelsen införs för att begränsa byggrätten inom planområdet på ett sådant sätt som anses lämpligt till förhållandena på platsen. Platsens förhållanden påverkas av översvämningsrisken, vattenflöden samt den omkringliggande bebyggelsens kvartersstruktur och utformning. Inom Ladugården 1 motiveras även regleringen för att styra huvudbyggnadens placering till dess befintliga läge som är betydande för det kulturhistoriska värdet.

Utformning

- **f_1**- Fasad ska vara av dov kulör. Planbestämmelsen införs för att anpassa tillkommande bebyggelse till platsens förutsättningar med kulturvärden för befintlig byggnad inom Ladugården 1. En dov kulör anses vara lämpligt gällande tillkommande bebyggelse för att inte den befintliga byggnaden inom Ladugården 1 ska bli mindre framträdande i landskapsbilden.

Skydd för hälsa och säkerhet

- **b_1**- Källare får inte finnas. Planbestämmelsen införs för att säkerställa lämplig markanvändning och skydd för människors hälsa och säkerhet. Med hänsyn till rådande översvämningsproblematik bedöms det inte lämpligt att anordna källare för tillkommande byggnader.

- **m_1**- Byggnad ska placeras på markhöjd om +11,5 meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att byggnaden skyddas vid översvämning.

För att marken ska bedömas lämplig för bostadsbebyggelse behöver tillkommande byggnad placeras på en markhöjd om minst 11,5 meter över angivet nollplan, samt att även mark om ca 1 meter runtom den tillkommande byggnadens fotavtryck höjs. Inom avstyckningen benämnd Ladugården A höjs större delar av marken genom bestämmelse om markhöjd. Se figur 11.

- **m_2-** Mur om minst +11,4 meter över angivet nollplan ska uppföras från fastighetsgräns mot gata till upphöjd marknivå där byggnad placeras. Planbestämmelsen införs för att säkerställa lämplig markanvändning och skydda tillkommande bebyggelse mot översvämning. Uppförande av mur förhindrar vatten från att flöda intill bebyggelse och bidrar till att vatten hanteras i fördröjningsanläggning (enligt m3). Muren ska placeras på ett sådant sätt att vatten hindras från att flöda vidare och stannar upp vid anlagd infiltrationsyta. Murens utformning ska anpassas väl till platsen och gestaltningen av bebyggelsen samt fastigheten. Se figur 11.

- **m_3**- Skyfallshantering om minst 25 m^3 ska finnas. Planbestämmelsen införs för att säkerställa lämplig markanvändning och skydda tillkommande bebyggelse mot översvämning. Framtagen utredning visar att fördröjning och hantering av skyfallsvatten behöver ske på lämplig plats för att hindra att vatten blir stående mot byggnader. Med skyfallshantering avses nedsänkt markyta, fördröjningsmagasin eller liknande anläggning med en minsta kapacitet att rymma 23 m^3 vatten. Ytan placeras i vattnets flödesväg och där vatten samlas framför uppförd mur för att fördröja skyfallsvatten och minska risk för skador på omkringliggande anläggningar. Inom egenskapsytan finns även en stenkista för dagvatten från Ladugården 2 som kan påverka var skyfallshanteringen placeras och hur den utformas. Anläggande av skyfallshanteringen behöver projekteras och utföras på ett sådant sätt att det inte påverkar stenkistan för dagvatten från Ladugården 2 inom samma yta. Se illustration figur 11 och 12 samt beskrivning på sidan 24–26.

- **m_4**- Skyfallshantering ska finnas. Planbestämmelsen införs för att säkerställa att skyfallsvatten inom Ladugården 2 avleds från den befintliga byggnaden och garageinfarten i byggnadens källarplan. Med skyfallshantering avses avledning, fördröjning eller liknande åtgärd som hindrar vatten från att flöda och samlas intill befintlig byggnad. Markförhållanden måste anordnas på ett sådant sätt att skyfallsvatten inte samlas intill byggnaden utan hanteras i anläggningar och/eller avleds nedströms.

Varsamhet

- **k_1**- Taktäckning ska vara av rött lertegel. Planbestämmelsen införs för att taktäckning är ett värdebärande karaktärsdrag och ska bibehållas. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok. Planförslaget i förhållande till kulturmiljövärden för Ladugården 1 beskrivs på sidan 15, 20 och 27.

- **k_2**- Byggnadens funktionalistiska arkitektur och karaktärsdrag ska bibehållas. Planbestämmelsen införs för att byggnadens uttryck gällande funktionalistiska arkitektur och karaktärsdrag ska bibehållas. Ändringar ska göras med varsamhet och hänsyn till byggnadens arkitektur och utformning. Byggnaden ska fortsatt ta plats i landskapsbilden vilket bedöms som en värdebärande egenskap. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok. Planförslaget i förhållande till kulturmiljövärden för Ladugården 1 beskrivs på sidan 15, 20 och 27.

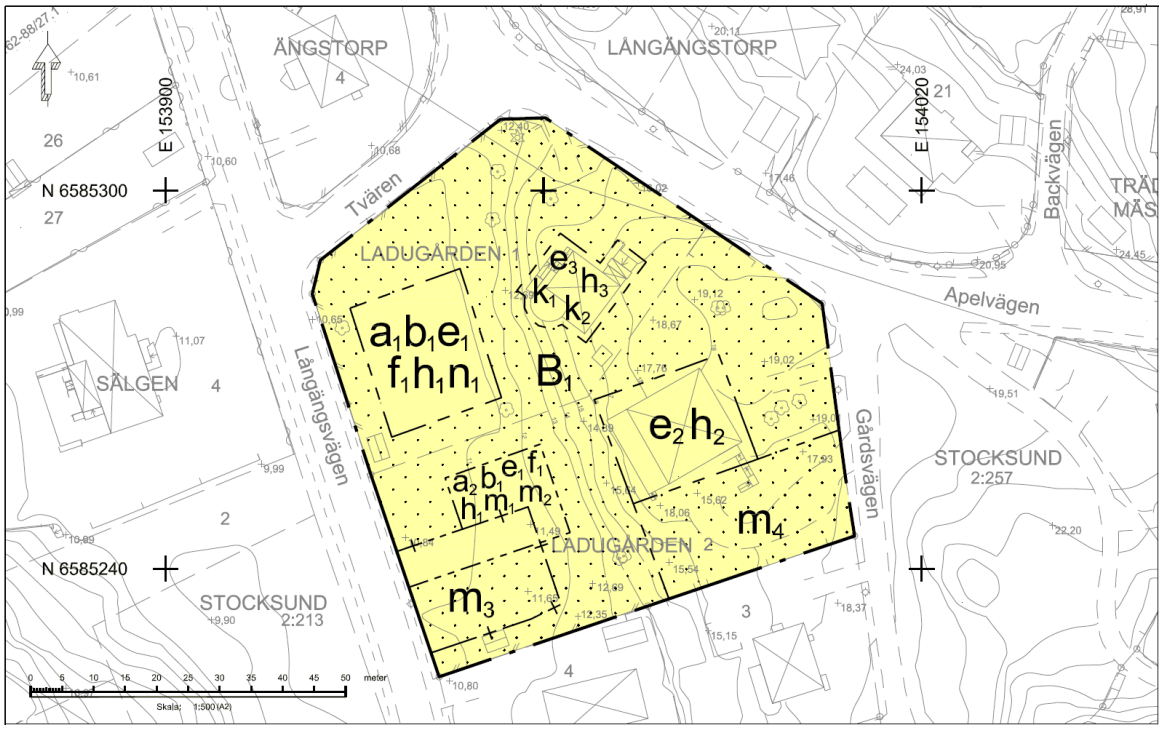
Markens anordnande och vegetation

- **n_1** - Markens höjd över nollplanet ska vara +11,5 meter. Planbestämmelsen införs för att säkerställa lämplig markhöjd med hänsyn till risk för översvämning. Marken höjs på vissa ställen och sänks på andra för att skydda tillkommande bebyggelse mot översvämning. Se illustration figur 11.

Villkor

- **a_1** - Startbesked får inte ges för enbostadshus förrän mur, skyfallshantering och markhöjning är utförda enligt bestämmelser m_1, m_2 och m_3. Planbestämmelsen syftar till att göra marken lämplig för enbostadshus för att säkerställa människors säkerhet och hälsa. Skyfallsåtgärder ska därför anordnas inför startbesked.

- **a_2** - Startbesked får inte ges för enbostadshus förrän markhöjning är utförd enligt bestämmelse n_1. Planbestämmelsen syftar till att göra marken lämplig för enbostadshus och för att säkerställa människors säkerhet och hälsa. Skyfallsåtgärder ska därför anordnas inför startbesked.



Figur 4: Plankarta antagandehandling

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheterna Ladugården 1 och 2 kan styckas i vardera ytterligare en villafastighet.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarnas initiativ och bekostnad.

Gällande fastighetsplan/tomtindelning från 1970 (aktnummer 0162-T10/1970) upphävs inom planområdet i och med att denna plan antas och beslutet får laga kraft.

Ledningsrätter och servitut

Servitut för VA-ledningar till stamfastigheterna över styckningslotterna bildas. Till förmån för Ladugården 2 bildas även servitut för dagvattenhantering inom den avstyckade fastigheten. Ett ledningspaket är anlagt i sydvästra delen av Ladugården 2 och därmed inom den avstyckade fastigheten.

För både fastigheten Ladugården 1 och 2 finns ett levande avtalsservitut gällande villa och årlig avgäld. Kommunen bedömer att detta inte påverkar planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar. Det kan bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning för Ladugården 1 och styckningslotten när det gäller omhändertagande av dagvatten.

Tekniska frågor

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för föreslagen förändring. Förbindelsepunkter i Långängsvägen finns för de befintliga fastigheterna och föreslås bevaras för stamfastigheterna, för dessa serviser och ledningar bildas servitut. Nya förbindelsepunkter föreslås för de avstyckade fastigheterna genom att proppade förbindelsepunkter i Långängsvägen öppnas, befintliga ledningspaket kan kompletteras med dagvatten. Därmed görs två nya förbindelsepunkter, en för respektive avstyckning. Förbindelsepunkter föreslås ligga i Långängsvägen framför allt med anledning av markens lutning och höjd. För Ladugården 2 krävs även servitut för dagvattenanläggningar. Detta kan även komma att behövas för Ladugården 1 och avstyckningen beroende på val av dagvattenlösning för de båda fastigheterna.

El- och teleledningar kan påverkas av genomförandet av detaljplanen. Gällande servisledningar för el bör de avstyckade fastigheterna anslutas till Långängsvägen. Att istället ansluta fastigheterna via servitut till Gårdsvägen kan genomföras om markförhållandena med berg i dagen tillåter och lämplig projektering kan göras. Fastighetsägaren ansvarar för dialogen med ledningsägaren. Inom Ladugården 1 finns luftledningar som kan behöva flyttas när den avstyckade fastigheten exploateras. Inom Ladugården 2 finns markledningar i södra delen av fastigheten som kan behöva flyttas när fastigheten exploateras, men ingen exploatering tillåts på den mark där ledningen är dragen.

Skanova (Telia Company) är ledningsägare för teleledningar. E.on är ledningsägare för elledningar i gator och servisledningar

Anslutning till eller omläggning av VA-ledningar samt el- och teleledningsarbeten på kvartersmark i samband med planens genomförande ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

Villkor

Villkor införs för startbesked. Åtgärder med anledning av skydd mot störningar gällande markhöjning, mur samt skyfallshantering måste uppföras innan startbesked för enbostadshus ges.

Geoteknik

Geotekniska förutsättningar behöver undersökas inför bygglov och projektering göras för grundläggning.

Ekonomiska frågor

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna till Ladugården 1 och 2 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Ingen planavgift ska därmed tas ut vid byggnation.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och bekostar hela genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med Samhällsutvecklingsförvaltningens föreskrifter.

Upplysningar

I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjes av samtliga fastighetsägare, blivande samt befintliga fastighetsägare.

Planeringsunderlag

Detaljplan, fastighetsplaner och förordnanden

I gällande detaljplan S272 från 1938 är fastigheterna planlagda för bostadsändamål och får bebyggas med fristående enbostadshus. Högst en tiondel per fastighet får bebyggas i maximalt två våningar med högsta byggnadshöjden 7,6 meter. Vind får inredas inom max en tredjedel av arean. Tomter ska vara minst 1 500 kvadratmeter, men får undantagsvis vara minst 1 250 kvadratmeter. Prickmark finns längs med fastighetsgräns mot gata samt på stora delar av den yta som planeras styckas av. En mindre del av Ladugården 1 omfattas av detaljplan D144 från 2000 och hänvisar till S272. Fastigheterna Ladugården 1 och 2 omfattas av en tomtindelning från 1970.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan från 2022 anges att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom bevarandeområde eller riksintresse för kulturmiljövården men byggnaden inom Ladugården 1 är utpekad som särskilt värdefull och bedöms i kommunens kulturmiljöhandbok besitta ett sådant kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Detta gör att huset inte får förvanskas. Huset är byggt 1933 i funktionalistisk stil, är i sin helhet välbevarat och dess placering i landskapsbilden är värdefullt för platsen. Arkitekt är Erik Rasmusson.

Norr om Ladugården 1, inom fastigheten Långängstorp 19, ligger Villa Tallom som utgör ett byggnadsminne. Byggnaden är uppförd 1903-1904 i nationell jugendstil. Långängstorp 19 ingår inte i planområdet.

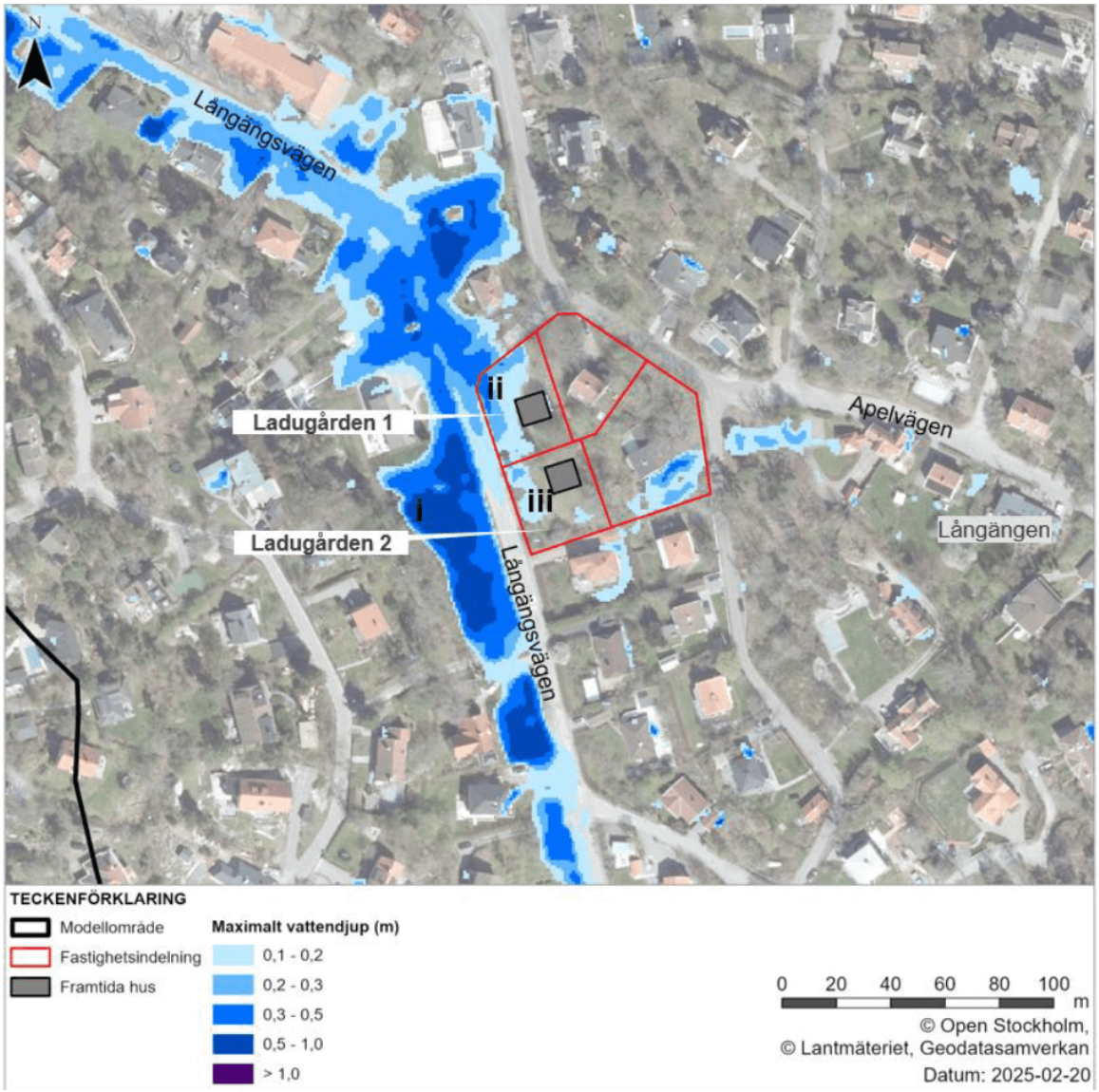
Inga kända fornlämningar finns i området.

Figur 5: Planområdesgränsen markeras med rött. Befintlig byggnad inom Ladugården 1 är markerad som särskilt värdefull (Kulturmiljöhandboken 2024).

Skyfall och översvämning

Vid skyfall riskerar den västra delen av planområdet att översvämmas, med ett vattendjup upp till ca 0,5 meter i det nordvästra hörnet och knappt 1 meter väster om planområdet. Stora mängder vatten flödar även genom planområdets södra del. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet har därför en skyfallsutredning tagits fram som utreder skyfall- och översvämningspåverkan inom planområdet samt ger förslag på åtgärder. Utredningen antar en viss placering, storlek på tillkommande bebyggelse och rekommenderar åtgärder som kommunen tar ställning till och beaktar i planförslagets regleringar.

Framtagen utredning (Sweco 2025) visar flödesvägar vid skyfall och ansamling av vatten med maxdjup inom och runt om planområdet. I södra delen av planområdet flödar ca 50–150 l/s/m, även längs med Gårdsvägen och Tvären flödar ca 50–150 l/s/m vid skyfall och samlas inom samt väster om planområdet. Se figur 11. I figur 6 syns hur vattendjupet varierar inom området, i figuren har vattendjupet kategoriserats i intervall. Maximalt vattendjup inom område i är ca 0,8 meter, inom område ii ca 0,5 meter och inom område iii ca 0,3 meter vattendjup.



Figur 6: Maxdjup inom och runtom planområdet enligt framtagen skyfallsutredning (Sweco 2025).

Dagvatten

En dagvattenutredning (Sweco 2025) har tagits fram för att utreda lämplig dagvattenhantering inom planområdet och inom respektive framtida fastighet. Utredningen visar erforderlig fördröjningsvolym samt ger förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder. Topografin inom planområdet gör att dagvatten rinner från de befintliga fastigheterna Ladugården 1 och 2 ner mot de planerade avstyckade fastigheterna Ladugården A och B och dagvattenåtgärder om magasin och dike föreslås för dessa. Ladugården 1 har i nuläget sin dagvattenhantering på den del av fastigheten som planeras avstyckas. Utredningen föreslår att Ladugården 1 anlägger ett infiltrationsstråk för att fördröja dagvatten inom sin fastighet och för Ladugården 2 har dagvattenanläggningar anordnats i samband med nyligen beviljat bygglov. Ledningar och magasin för dagvatten från Ladugården 2 finns inom den avstyckade fastigheten Ladugården B. För detta föreslås servitut.

Regleringar beskrivs under avsnittet "Planbestämmelser".

Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken

Enligt Plan- och bygglagen, 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 miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

I detaljplanen vidtas åtgärder för hälsa och säkerhet som syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostadsändamål. Åtgärderna beskrivs i planbeskrivningen och regleringar införs i plankartan. Genomförandet av detaljplanen förvärrar inte översvämningssituationen utanför planområdet och dess påverkan på omgivningen bedöms därmed inte vara betydande. Kommunen bedömer att med de åtgärder som krävs för bebyggande av fastigheterna kan detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen innebär en mindre förändring i ett avgränsat område och bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Skyfall och risk för översvämning påverkar planområdet och redovisas i denna beskrivning. Även kulturvärden för byggnaden inom Ladugården 1 hanteras.

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplan för Ladugården 1 och 2 inte kan väntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattades den 2025-11-07 av planchef enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationspunkt 7.2.3 efter genomfört samråd.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten, luft och buller beskrivs nedan.

Vattendirektiv

Danderyds kommun svarar gentemot Vattenmyndigheten för Norra Östersjön. Vattenmyndigheten har en gällande förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt för perioden 2021–2027 som det åligger kommunen att följa. Föreskrifter och 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. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande för kommunerna vilket innebär att de ska

genomföra nödvändiga åtgärder för att uppnå god status eller god potential i alla vattenförekomster. Verksamheter inom kommunens gränser som riskerar att försämra ett vattens status ska inte få tillstånd att genomföra sin verksamhet. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri, förorenad mark. Lilla Värtan har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är fastställd till måttlig ekologisk status senast år 2027 med tidsfrist till 2039 samt god kemisk ytvattenstatus. God status avseende tributyltennföreningar (TBT), antracen, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bly och blyföreningar har tidsfrist till år 2027. Undantag med senare mål år för Dioxiner och dioxinlika föreningar samt PFOS. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med mindre stränga krav för Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

Luft

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft klaras inom planområdet och miljömålet om frisk luft klaras enligt SLB:s luftföroreningskarta. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 15–18 µg/m^3 per dygn (SLB luftföroreningskarta) i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 18–20 µg/m^3 per dygn (SLB luftföroreningskarta) i området. MKN för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från spår och vägtrafik inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå vid byggnadens fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Ingen bullerproblematik finns inom planområdet.

Fysisk miljö

Platens förutsättningar gällande den fysiska miljön beskrivs gällande bebyggelse och natur, kulturmiljö, service och trafik.

Bebyggelse och natur

Planområdet ingår i ett villaområde med en stilblandad villabebyggelse i huvudsak uppförd efter 1911. Inom området återfinns såväl ljusa trävillor i jugendstil och 70-talshus i mörkt tegel som nyare bebyggelse från 2000-talet, såsom hus i nyfunkisstil med putsade fasader. Taken varierar i såväl form som material.

Området är kuperat och bebyggelsen är anpassad efter markens variationer med oregelbunden gatustruktur och gröna trädgårdar. Över tid har många av de ursprungligen relativt stora villafastigheterna styckats i mindre fastigheter. Trädgårdarna är lummiga med anlagda trädgårdar och uppvuxna träd.

Inom planområdet växer fyra skyddsvärda ekar samt en skyddsvärd ask. Inom Ladugården 1 finns även en gammal karaktärsskapande tall som även den skyddas i planförslaget.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden beskrivs i kommunens kulturmiljöhandbok antagen 2024. Planområdet ligger inte inom bevarandeområde eller riksintresse för kulturmiljövården men byggnaden inom Ladugården 1 är utpekad som särskilt värdefull och bedöms i kommunens kulturmiljöhandbok besitta ett sådant kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

Byggnaden är från 1933, har fasader stående träpanel i ljus kulör och taktäckning av rött tegel. Värdebärande karaktärsdrag bedöms vara dess funktionalistiska arkitektur, taktäckning och placering på tomten. Detaljplanen innefattar bestämmelser som reglerar byggnadens värdefulla placering på fastigheten, dess volym genom bestämmelser om nockhöjd och byggnadsarea, samt dess utseende genom varsamhetskrav. Samtliga bestämmelser motiveras under "Planbestämmelser".

Ett antal åtgärder är bygglovsbefriade för en- och tvåbostadshus enligt 9 kap. 4 § PBL. Dessa omfattar dock inte byggnader som bedöms vara särskilt värdefulla och som inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL. Bedömningen om byggnaden bedöms vara särskilt värdefull görs i lovprövning.

Service

Avståndet till Stocksunds torg, med sitt utbud av butiker, restauranger och bibliotek m.m, är mindre än en kilometer. Långängsskolan (F-3) ligger cirka 100 meter norr om planområdet.

Trafik

Planområdet omgärdas av Långängsvägen, Tvären och Gårdsvägen som är lugna lokalgator. Trottoar finns utmed hela vägområdet. Ladugården 1 och 2 angörs österifrån från Gårdsvägen. Vid en avstyckning skulle styckningslotterna få ny infart västerifrån från Långängsvägen. Parkeringsbehovet tillgodoses inom varje fastighet. Avståndet till Danderyds sjukhus med bussar och tunnelbana är ca 1,5 kilometer. Närmaste busshållplats är Långängsskolan på ca 300 meters avstånd.

Träd

Ett antal träd inom planområdet är skyddsvärda och skyddas i detaljplanen samt regleras med marklov för fällning. Träd som bedöms som skyddsvärda är ekträd, talltträd och askträd med diameter över 70 för ekträd respektive 50 cm för tall och ask. Inom Ladugården 1 finns flera tallar varav en omfattas av bestämmelsen. Särskilt värdefulla är ekar inom planområdet med en stamdiameter om 120 cm, dessa skyddas även enligt Miljöbalken (MB). Bestämmelserna avser totalt sex träd, se figur 7 med markering av avsedda träd. Om ett skyddat träd fälls bör återplantering göras med ett nytt träd.

Figur 7: Svart markering avser skyddsvärda träd som regleras i planförslaget.

Tekniska frågor

Planområdet ligger inom kommunens ansvarsområde för vatten och avlopp. Förbindelsepunkter finns i Gårdsvägen och Långängsvägen.

Inom Ladugården 2 finns borrhål för bergvärme. Ladugården 1 värms upp med vattenburen elpanna och ackumultortank. Elnätet ägs av E.ON. Området försörjs med elektronisk kommunikation via Skanova. Planområdet ligger inom 250 meter från Käppalatunneln.

Hämtning av avfall sker idag från Gårdsvägen. Hämtning från de föreslagna styckningslotterna anordnas lämpligen från Långängsvägen. Långängsvägen är en villagata och sopbil kan stanna längs med gatan.

Dagvatten

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. Inom bebyggd fastighetsmark ska

eventuellt överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

En dagvattenutredning (Sweco, 2025) har tagits fram för att säkerställa och utreda lämplig dagvattenhantering inom planområdet och inom respektive framtida fastighet. Utredningen visar erforderlig fördröjningsvolym om 9,5 m^3 för de avstyckade fastigheterna samt ger förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder. Inom Ladugården 1 bör ca 8,8 m^3 dagvatten fördröjas respektive 9,1 m^3 inom Ladugården 2 efter avstyckning.

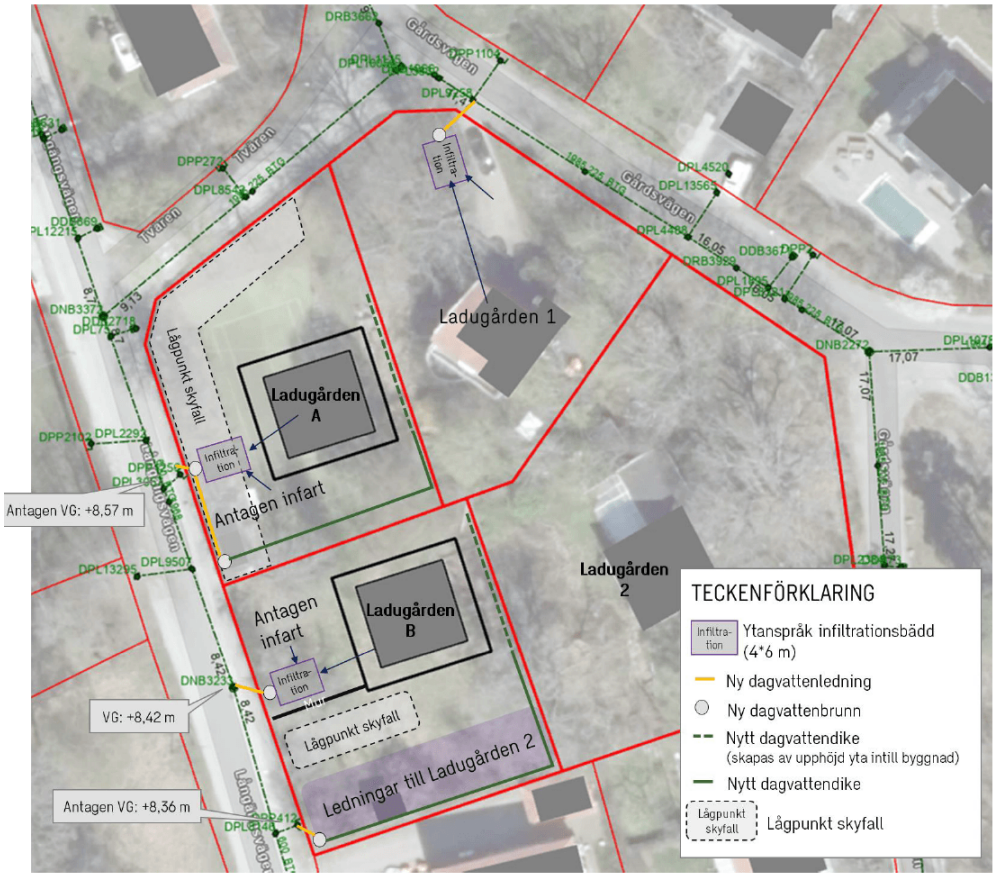
Topografin inom planområdet gör att dagvatten rinner från stamfastigheterna Ladugården 1 och 2 ner mot de planerade avstyckade fastigheterna Ladugården A och B och dagvattenåtgärder som magasin och dike föreslås för dessa. Ladugården 1 har i nuläget sin dagvattenhantering på den del av fastigheten som planeras avstyckas. Utredningen föreslår att Ladugården 1 anlägger ett infiltrationsstråk för att fördröja dagvatten inom sin fastighet och för Ladugården 2 har dagvattenanläggningar anordnats i samband med nyligen beviljat bygglov.

Inom de avstyckade fastigheterna (Ladugården A och B) föreslås dagvatten ledas genom dike samt infiltrationsbädd innan vattnet leds ut i kommunens ledningsnät för dagvatten. Infiltrationsbädden fungerar både fördröjande och renande, den föreslås ha en skålad yta, följt av ett lager med sandblandad matjord, ett lager med antingen grovt grus eller sand samt makadam med dräneringsrör i botten. Dräneringsröret ansluts till ledningsnätet. Om dagvattnet inte hinner infiltrera kan det avledas via ett bräddutlopp som är direkt anslutet till ledningsnätet. 20-årsflödet för den framtida situationen ger 65 l/s.

Utredningen föreslår att Ladugården 1 anlägger ett infiltrationsstråk för att fördröja dagvatten inom sin fastighet och för Ladugården 2 har dagvattenanläggningar anordnats i samband med nyligen beviljat bygglov. Däremot kommer vatten ofrånkomligt att rinna ner mot de nya fastigheterna och ett dike föreslås därför anordnas för att samla det vatten som rinner från de stamfastigheterna mot de nya avstyckade fastigheterna.

Omhändertagande av dagvatten ombesörjs för såväl stamfastigheterna som för de föreslagna styckningslotterna. Ladugården 2 bedöms uppnå behovet av dagvattenhantering om 9,1 m^3 enligt beviljat bygglov, dock krävs ett avtal för de ledningar och det magasin som finns inom avstyckningsdelen Ladugården B.

Reglering av fördröjningsvolym för dagvatten inom planområdet fördelas mellan de två stamfastigheterna tillsammans med avstyckningarna, dvs fastigheternas nuvarande storlek. Ladugården 1 och Ladugården A omfattas av regleringen om minst 19 m^3 och Ladugården 2 och Ladugården B omfattas av regleringen om minst 20 m^3 dagvatten. Dagvattenhantering enligt beviljat bygglov ingår i regleringen för Ladugården 2 och Ladugården B, dvs 9,1 m^3 av de reglerade 20 m^3 finns redan inom området. Volymen är satt med marginal för att eventuell ökad hårdgörande av marken utöver tillkommande enbostadshus. Total fördröjningsvolym för planområdet är därmed 39 m^3.



Figur 8: Föreslagna dagvatten samt skyfallslösningar inom de avstyckade fastigheterna (Sweco 2025)

Hälsa och säkerhet

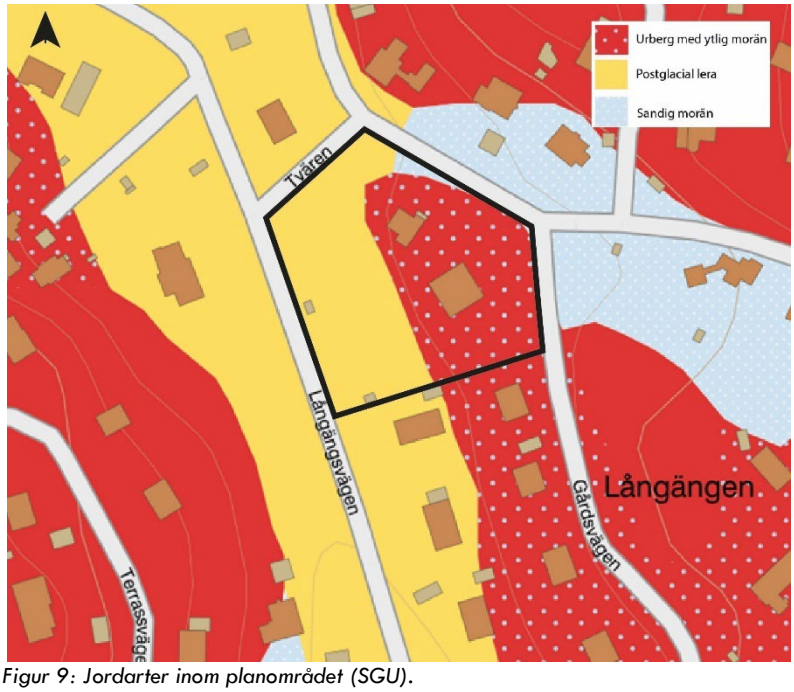
Risk för skred och ras

Ingen känd risk för ras eller skred föreligger.

Markförutsättningar

Marken inom planområdet består av berggrund vacka och granit. Jordart i östra delen av planområdet är urberg med ytlig morän och västra delen är postglacial lera.

Marken har normal risk för markradon i östra delen och lera med låg/normal risk i västra delen. Kontaktzon med lera innebär en eventuell hög risk. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

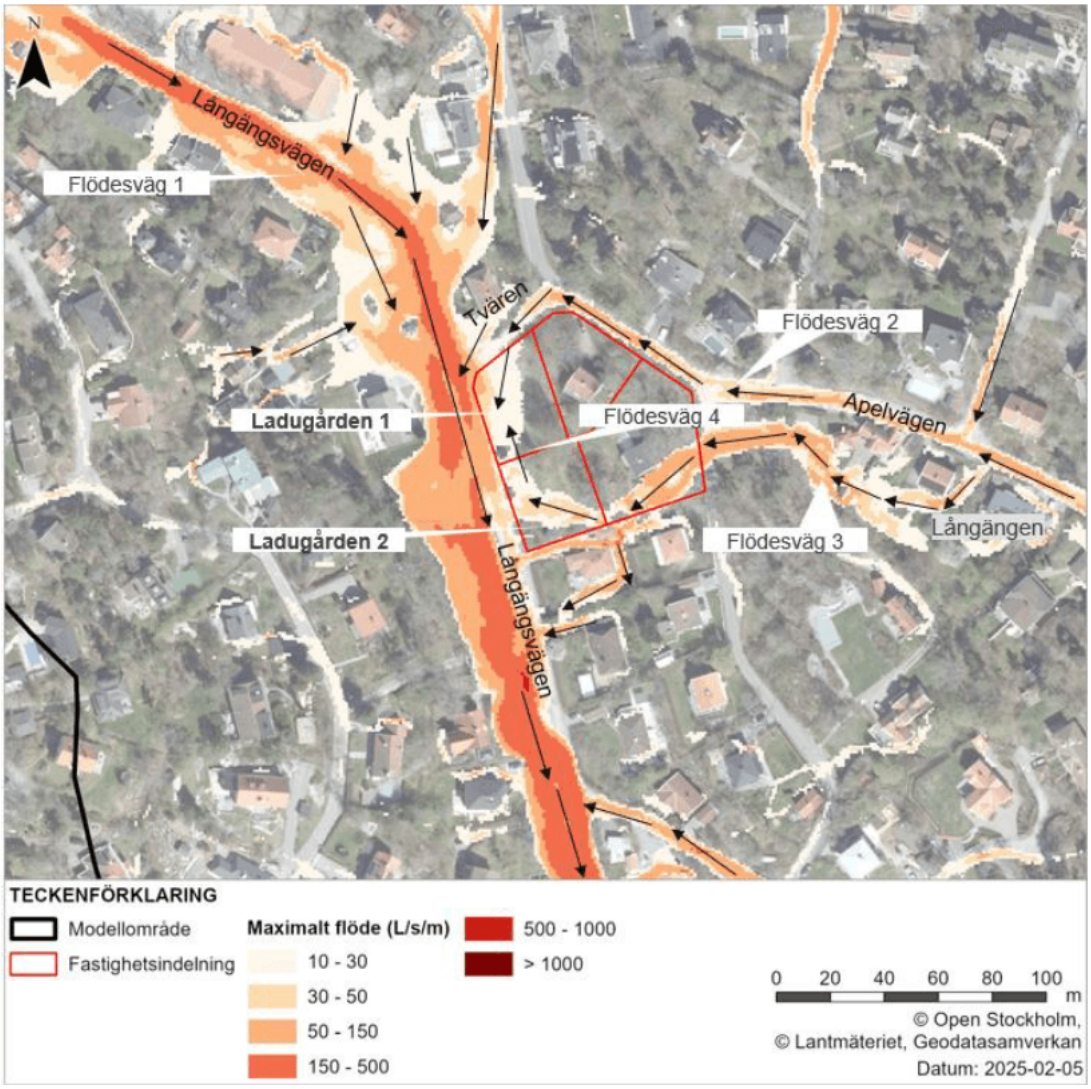


Figur 9: Jordarter inom planområdet (SGU).

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom eller angränsande till planområdet.

Skyfall



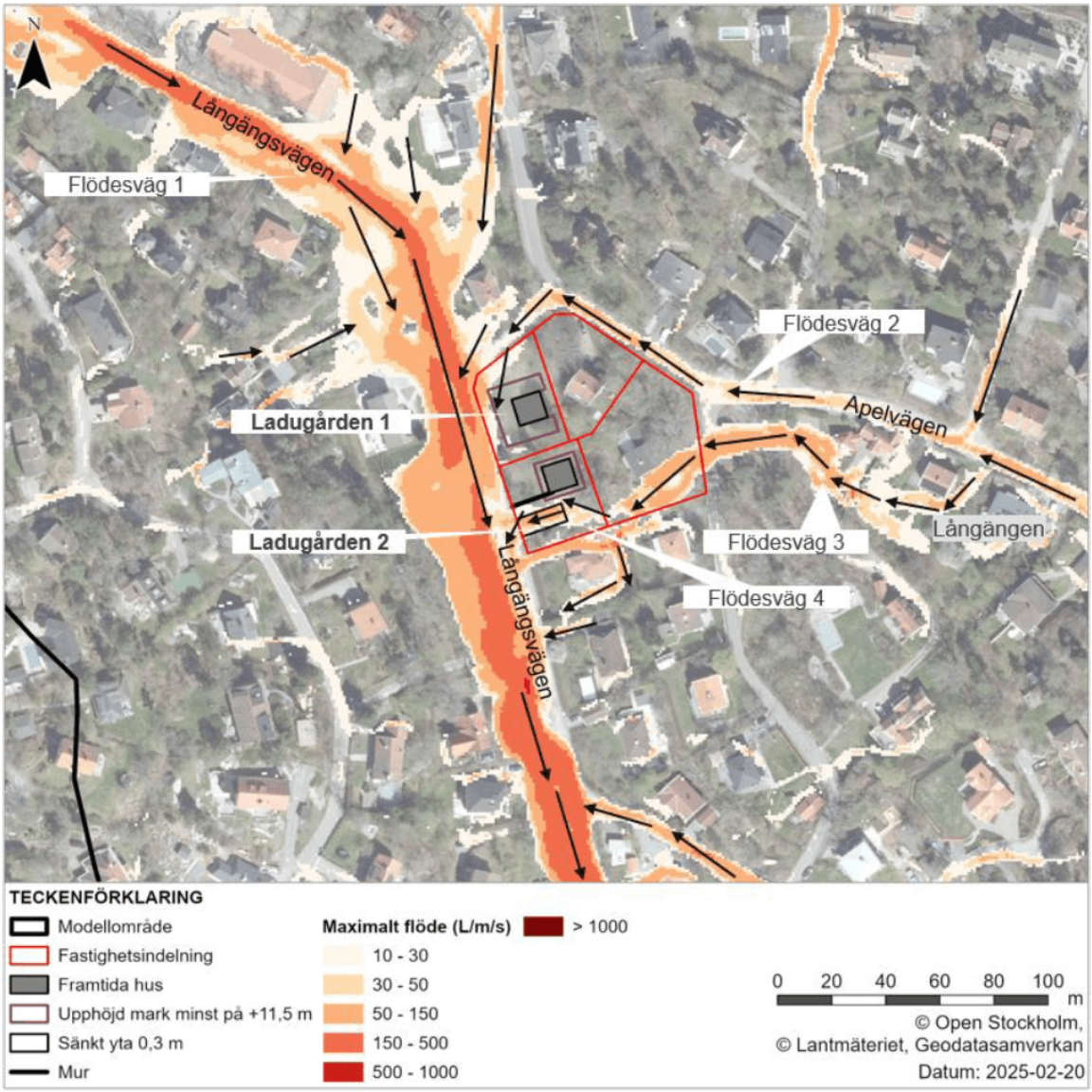
Figur 10: Flödesvägar och maximalt flöde inom och runtom planområdet enligt framtagen utredning (Sweco 2025).

En skyfallsutredning (Sweco, 2025) har tagits fram för att utreda risken för skyfall- och översvämningspåverkan inom planområdet. Utredningen antar en viss placering och storlek på tillkommande bebyggelse. Dessa är inte avgörande för fastigheternas utformning, samtidigt ger antagandena vissa förutsättningar som utredningarna utgår ifrån och därmed påverkar möjlig placering av byggnader och expolateringsgrad. Antagandena har bedömts som lämpliga utgångspunkter för utredningen.

Utredningen visar flödesvägar vid skyfall och ansamling av vatten med maxdjup inom och runtom planområdet. I södra delen av planområdet flödar ca 10–50 l/s/m, längs med Gårdsvägen och Tvären flödar ca 50–150 l/s/m vid skyfall och samlas inom samt öster om planområdet. Inom planområdet uppnås ett maxdjup på 0,5 meter och utanför planområdet på kommunens mark finns en skyfallsyta med ett maxdjup om ca 1 meter (se figur 6).

För att hantera risken för översvämning av de planerade avstyckade fastigheterna (Ladugården A och B) föreslås tre scenarion med åtgärder. Se skyfallsutredning (Sweco 2025) för beskrivning av samtliga scenarion. Utredningen visar att framkomligheten för räddningsfordon fungerar utifrån de förutsättningar som råder och de åtgärder som föreslås. Kommunen bedömer att scenario tre säkerställer byggnaderna på ett lämpligt och genomförbart sätt, detta beskrivs nedan.

Utöver det visas att planförslaget med planerade åtgärder inte bidrar till en förvärrad översvämningssituation utanför planområdet eller nedströms i omgivningen. Utredningen visar även att framkomlighet vid översvämning kan ske söder ifrån via Långängsvägen. Regleringar beskrivs och motiveras under avsnittet "Planbestämmelser".



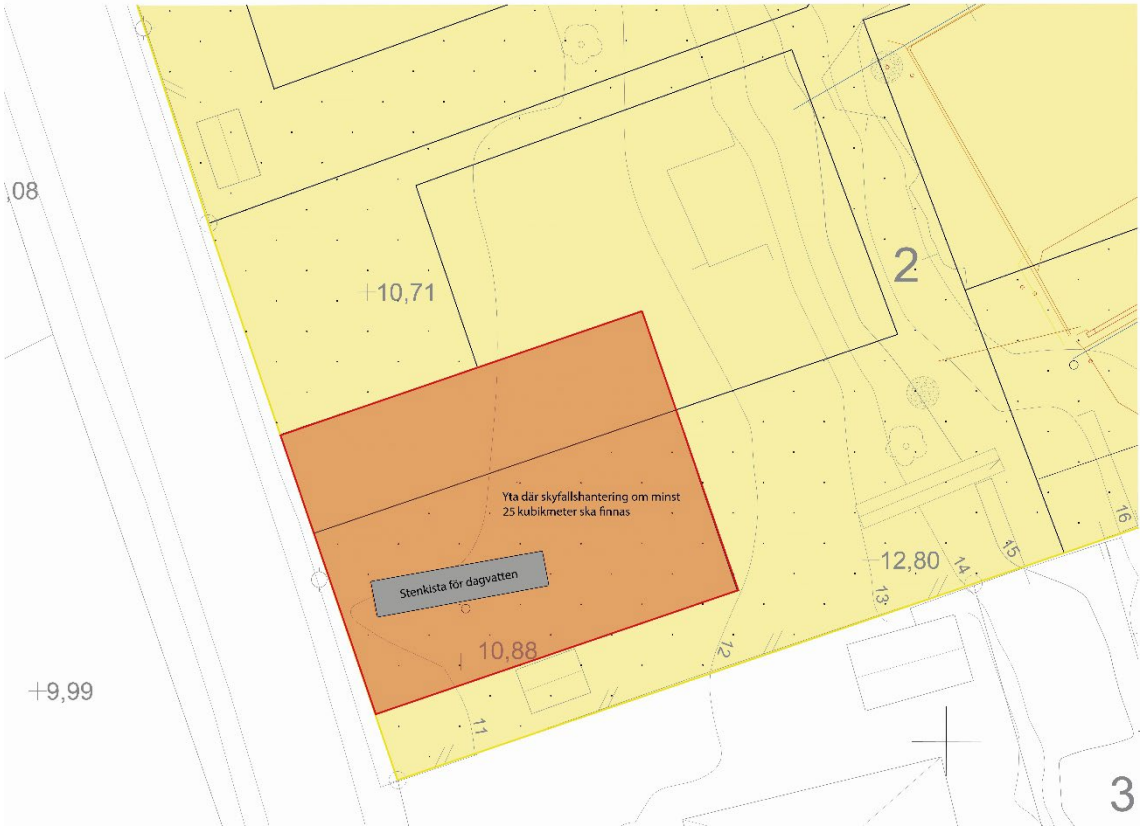
Figur 11: Planförslagets åtgärder för skyfallshantering enligt framtagen skyfallsutredning (Sweco 2025).

Åtgärder som regleras i detaljplanen illustreras i figur 11. Dessa innebär att marken inom Ladugården A höjs med ca 1 meter över ett större område och planerad byggnad placeras på den höjda marken. Inom Ladugården B höjs marken med 1 meter om en yta som strax överstiger den tillkommande byggnadens fotavtryck. Markhöjning illustreras med lila markering. Inom Ladugården B anläggs dessutom en mur och en skyfallsyta. Muren placeras från fastighetsgräns

mot gata till hörnet på den tillkommande bygganden (se figur 11) och syftar till att stoppa flöden norrut inom fastigheten samt intill byggnaden. På så sätt bidrar även muren till att vatten samlas och fördröjs i den skyfallsyta som placeras framför muren sett till vattnets flödesriktning. För att fylla sitt syfte behöver muren vara minst 11,4 meter över angivet nollplan, vilket innebär att muren blir ca 80 cm hög från marknivån. Skyfallsytan, som i figur 11 benämns "sänkt yta", ska hantera vatten om minst 25 m^3. Detta är fem kubikmeter mer än vad som beräknas i utredningen för att ge viss marginal till flöden och hårdgörandegrad. De tillkommande villorna inom de avstyckade fastigheterna placeras på den del av fastigheten där marken höjs till 11,5 meter över angivet nollplan för att skyddas mot stående vatten inom planområdet.

Utredningen visar även att flödesväg 4 (se figur 10 och 11) drabbar den befintliga byggnaden inom Ladugården 2. I detaljplanen införs därmed en reglering för skyfallshantering inom stamfastigheten för Ladugården 2 för att avleda vatten och minska risken att den befintliga byggnaden tar skada vid ett skyfall.

Skyfallsytan inom Ladugården B, som i figur 11 benämns "sänkt yta" och som regleras med planbestämmelsen m_3, anläggs på samma del av fastigheten som befintlig stenkista för dagvatten. Stenkistan är 2x2x2 meter, är placerad 1,2 meter under jorden och fylld med 8 m^3 stenkross. Den sänkta ytan för skyfallshantering bedöms inte påverka stenkistan, och den nedsänkta ytan kan helt eller delvis anläggas ovanpå stenkistan. Den nedsänkta ytan behöver projekteras av fastighetsägaren inför anläggning för att utföras på ett lämpligt sätt. Fastighetsägaren är ansvarig för samtliga åtgärder inom sin fastighet. Se figur 12 för en illustration av stenkistans placering och den yta som regleras med m_3 i detaljplanen.



Figur 12: Placering av stenkista och reglerad yta för skyfallshantering inom Ladugården B.

Konsekvenser

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att de berörda fastigheterna kan styckas och bebyggas med en huvudbyggnad för respektive fastighet. Förtätning med två huvudbyggnader innebär att landskapsbilden delvis förändras men inte på ett omfattande eller på ett olämpligt sätt.

Kulturmiljö

Befintlig huvudbyggnad inom Ladugården 1 besitter kulturvärden som bedöms särskilt värdefulla (8 kap.13 § PBL) enligt kommunens kulturmiljöhandbok och beaktas i detaljplanen. Utformningsbestämmelser och maximal nockhöjd för nybyggnation på de tillkommande fastigheterna införs med hänsyn till kulturvärden och för anpassning till omgivningen. Befintlig byggnad inom Ladugården 1 regleras vad gäller placering på fastigheten, byggrätt avseende nockhöjd och byggnadsarea och, genom varsamhetsbestämmelser, dess karaktärsdrag och utformning. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte påverka byggnadens värdebärande egenskaper negativt. Bedömningen om byggnaden bedöms vara särskilt värdefull görs i lovprövningen.

Långängstorp 19, som utgör byggnadsminne enligt kommunens kulturmiljöhandbok, ingår inte i planområdet och bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Dagvatten

Detaljplanen försvårar inte för MKN att uppnås. Dagvattenåtgärder föreslås för att omhänderta dagvatten enligt riktlinjer. Dagvatten som flödar från stamfastighet till avstyckad fastighet kan hanteras genom servitut eller gemensamhetsanläggning vid behov. 20-årsflödet för den framtida situationen ger 65 l/s.

Trafik

Gator och trafik påverkas inte av planförslaget utöver att angöring tillkommer för de avstyckade fastigheterna från Ladugården A och B.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen innebär åtgärder gällande översvämning med risk för hälsa och säkerhet. Åtgärder innebär höjning av mark, fördröjning av skyfallsvatten samt mur inom de avstyckade fastigheterna. Åtgärder innebär också hantering av skyfallsvatten intill befintlig byggnad inom Ladugården 2 och därmed innebär detaljplanen delvis en förbättring av befintlig situation.

Barnperspektivet

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt