

DIARIENUMMER:
MSN 2023/99

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Ladugården 1 och 2, i Danderyds kommun

Datum 2025-12-15



Innehållsförteckning

Ärendeinformation	3
Inkomna yttranden under samrådsskedet	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget.....	3
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	3
Remissinstanser	3
Inkomna yttranden under granskningsskedet.....	5
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget.....	5
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	5
Remissinstanser	5
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	6
Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning	10
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda	10
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda	10

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-12-13, § 215, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden den 9 till den 31 september. Handlingar fanns tillgängliga i Stocksunds Bibliotek, Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida. Planförslaget har därefter varit utställt för granskning.

Granskningshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser och övriga enligt sändlista. Under tiden den 20 november till den 7 december 2025 fanns planhandlingarna tillgängliga för granskning på Kontaktcenter Danderyd. Planhandlingarna visades även på biblioteket i Stocksund samt på kommunens hemsida.

Inkomna samråds- och granskningsyttranden finns att ta del av i sin helhet på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden under samrådsskedet

I samrådet inkom tio yttranden. Dessa sammanfattas nedan med svar i efterföljande kommentar.

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

- Vattenfall (S.1)
- Norrenergi (S.3)
- Norrvatten (S.5)
- Svenska kraftnät (S.6)
- Stockholm brandförsvär (S.8)

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i *kursiv stil*. Kontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.

Remissinstanser

PostNord (S.2)

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkten. Postlåda placeras lämpligen längs med Långängsvägen invid angöring till respektive fastighet.

Skanova (Telia Company) AB (S.4)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för

att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Kommunen bedömer utifrån inkommet underlag att luftledning inom Ladugården 1 kan behöva flyttas. Markbelagd ledning inom Ladugården 2 behövs troligen inte flyttas och intilliggande bestämmelse m₃ (skyfallshantering om minst 23 m³ ska finnas) justeras för att ge marginal till ledningen. Fastighetsägare är ansvarig för genomförandet av detaljplanen och eventuell flytt av ledningar samt kostnader som uppstår i samband med detta. Detta har förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel.

E.on (S.9)

För kännedom så har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i planområdet, se bifogad karta. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

En rekommendation är att vid anmälan av nytecknande av abonnemang kan ni som fastighetsägare planera hur serviskabeln ska gå i servitutet för fastigheten bakom så blir det enklare för byggherren att planera och för de nya boende att få sitta abonnemang. Kontakt kan även tas med E.ON så kan vi rådgiva om vilka rör som ska användas för serviskabeln. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Kommunen har förtydligat i planbeskrivningens genomförandedel hur servisledningar kan göras för de avstyckade fastigheterna. Kommunen har även haft dialog med E.on angående rådande markförhållanden med berg i fastigheternas östra delar och att genomförandet i första hand bör innebära att byta ledningar i Långängsvägen och upprätta servisledningar från den. Anläggande av och anslutningar till E.ons ledningsnät sköts i dialog mellan fastighetsägare och ledningsägare. Fastighetsägare är ansvariga för genomförandet av detaljplanen och kostnader som uppstår i samband med detta.

Lantmäteriet (S.10)

I grundkartan saknas traktnamn och det enbart block och enhet redovisade för fastighetsbeteckningen. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Kommentar: I dialog med Lantmäteriet har övriga synpunkter i inkommet yttrande utgått. Grundkartan har kompletterats med traktnamn inför granskning.

Länsstyrelsen (S.11)

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL. Vi lämnar dock rådgivande synpunkter utifrån 2 kap. PBL avseende översvämning.

Enligt planbeskrivningen kan befintlig stenkista inom Ladugården 2 påverka skyfallshanteringen, men det framgår inte hur, mer än att kommunen behöver projektera skyfallshanteringen med hänsyn till denna. Eftersom utbredningen av stenkistan inte framgår, bör kommunen förtydliga planhandlingarna så att det framgår att det finns en genomförbar lösning för den nedsänkta skyfallsytan, med hänsyn till stenkistans utbredning.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med ytterligare uppgifter om stenkistans utbredning och hur anläggningen av skyfallsytan bör genomföras. Kommunen förtydligar också att fastighetsägaren är ansvarig för projektering och utförande av skyfallsanläggningen.

Inkomna yttranden under granskningsskedet

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

- Ellevio (G.2)
- Storstockholms brandförsvär (G.3)
- Norrvatten (G.4)
- Länsstyrelsen (G.5)
- Lantmäteriet (G.6)
- E.on (G.7)
- Norrenergi (G.8)

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i *kursiv stil*. Kontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.

Remissinstanser

PostNord (G.1)

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kommentar: Planförslaget ger goda möjligheter att placera postlådan intill villornas infart, så som PostNord beskriver i sitt yttrande.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Sakägare 1 och Sakägare 2, (G.9)

Yttrandet inleds med att flera grannar vill lämna synpunkter och begär *skriftliga svar på frågor som rör saklighet, likabehandling och transparens i planprocessen.*

Under bakgrund skriver sakägaren att:

Kommunen har uppgett att tidigare ägare till Ladugården 2 ansökte om planbesked för avstyckning år 2020. Kommunen avstod då från beslut med hänvisning till pågående översiktsplanearbete. Efter hand kom även Ladugården 1 att omfattas av samma ansökan och de två fastigheterna började behandlas tillsammans. När Ladugården 2 senare såldes ställde den nya ägaren sig bakom de tidigare ansökningarna. Beslut fattades först efter ägarbytet.

Vidare beskriver sakägaren att historiken för fastigheterna Ladugården 1 och 2. Här beskrivs att det ursprungligen fanns två lika byggnader från 1930-talet inom respektive fastighet. Den tidigare fastighetsägaren till Ladugården 2 ansökte om avstyckning och när kommunen uppgav att omfattande utredningar gällande dagvatten, översvämningsrisk och kulturvärden skulle krävas uppfattade den tidigare fastighetsägaren det som ett indirekt avslag. Byggnaden inom Ladugården 2 revs efter att kommunen bedömt att den saknade kulturhistoriskt värde och var i dåligt skick, idag finns ett nytt hus på platsen. Det nya huset omfattas inte av någon kulturmiljöklassning. Ladugården 1 föreslås samtidigt få rivningsförbud och skyddas som "kulturhistoriskt mycket värdefullt".

Sakägaren lyfter därefter ett antal punkter

1. Ny detaljplan – upphävd prickmark och två nya tomter

Sakägaren redogör för byggrätt och prickmark i planförslaget och att det är endast Ladugården 1 och 2 som ges möjlighet till avvikelse från prickmarken i den nu gällande detaljplanen.

2. Brister i skyfallsutredningen – lokala förhållanden motsägs av boende

Sakägaren framhåller att kraftiga skyfall påverkar fastigheten på Långängsvägen 28 och att skyfallsutredningen inte stämmer överens med förhållandena på platsen, vilket gör att riskbedömningen för markhöjningar och ny bebyggelse inte är korrekt och begär att kommunen redogör för hur plan säkerställer detta i planförslaget.

3. Kulturmiljö och selektiv skyddsklassning

Gällande att Ladugården 1 föreslås skyddas som "kulturhistoriskt mycket värdefull", samt att tallar inom området skyddas samtidigt som det finnas äldre tallar utan motsvarande skydd på Villa Tallom. Utöver det beskrivs att *Alla hus runt Ladugården 2 – inklusive Ladugården 1 – har skyddsklassats, utan att berörda fastighetsägare informerats i förväg. Den nybyggda 610 m² stora byggnaden på Ladugården 2 undantas däremot helt från restriktioner. Det är också svårt att förstå hur två ursprungligen identiska 1930-talshus kan bedömas så olika:*

- *Ladugården 2 bedömdes nyligen sakna kulturvärde och revs.*
- *Ladugården 1 anses nu vara "mycket kulturhistoriskt värdefullt".*

4. Systematisk gynnande av Ladugården 2 och negativa konsekvenser för omgivande fastigheter

Ladugården 2 har genomgående tilldelats utökade exploateringsmöjligheter

– rivning, nybyggnation om 610 m² utan restriktioner, samt möjligheten till två nya tomter på tidigare prickmark.

Samtidigt begränsas angränsande fastigheter genom ökade skyddsbestämmelser och bevarandekrav. Detta innebär att Ladugården 2 både får fördelar i form av exploatering och skydd mot utveckling på omkringliggande mark.

Grannfastigheterna drabbas därmed dubbelt:

- vi får begränsad möjlighet att utveckla våra fastigheter
- området förändras ensidigt till fördel för en enskild fastighet.

Avslutningsvis listas ett antal frågor till kommunen.

Prickmark och planmässig likabehandling

1. På vilka sakliga och planmässiga grunder upphävs prickmarken specifikt för Ladugården 1 och 2, när prickmarken är en grundläggande princip i gällande detaljplan och inte ändrats för någon annan fastighet?

Planprocess och olika bedömningar över tid

2. Hur förklarar kommunen att tidigare ägare till Ladugården 2 inte kunde genomföra sin ansökan, medan nuvarande ägare – efter rivning och nybyggnation – ges full exploateringsmöjlighet?

Kulturmiljö och skyddsklassning

3. På vilket underlag bedöms den 60–70 år gamla tallen på Ladugården 1 vara skyddsvärd, när äldre och mer värdefulla träd i direkt närhet saknar motsvarande skydd?

4. Hur motiveras att samtliga hus runt Ladugården 2 skyddsklassats utan föregående dialog med berörda fastighetsägare?

5. På vilka grunder undantas den nyuppförda, 610 m² stora byggnaden från restriktioner, trots att alla omkringliggande 150–200 m² hus nu omfattas av skyddsbestämmelser?

Likabehandling och rättssäkerhet

6. Hur säkerställer kommunen att likabehandlingsprincipen enligt 1 kap. 9 § regeringsformen upprätthålls när planförslaget ger tydliga fördelar till två fastigheter på bekostnad av övriga?

Sakägaren sammanfattar slutligen yttrandet enligt nedan:

Hanteringen av Ladugården 1 och 2 väcker frågor om saklighet, kulturmiljöbedömningar, skyddsklassning, upphävande av prickmark, dagvattenhantering och likabehandling i planprocessen. Rivning, nybyggnation, selektiv skyddsklassning, markhöjningar och möjliggörande av två nya tomter på tidigare prickmark kräver tydliga och transparenta motiveringar.

Vi begär därför skriftliga, fullständiga och sakligt underbyggda svar på ovanstående frågor innan ärendet går vidare.

Kommentar: Kommunen besvarar först de fyra punkterna som lyfts gällande planarbetet och planförslaget.

1. Ny detaljplan- upphävd prickmark och två nya tomter

Syftet med planuppdraget är att möjliggöra styckning av de två fastigheterna Ladugården 1 och 2 samt uppförande av enbostadshus på respektive avstyckad fastighet, därmed ändras möjligheten till bebyggelse jämfört med tidigare gällande detaljplan. Planförslaget reglerar minsta fastighetsstorlek till 1 000 m². I kvarteret Ladugården är fastighetsstorlekarna 916 – 1 332 m². Fastigheterna bedöms lämpliga att styckas utifrån befintlig fastighetsutformning gällande terräng, angöring samt fastighetsstorlekar i kvarteret. Eftersom planuppdraget omfattar Ladugården 1 och 2 är det deras arealer som bedöms och som den nya detaljplanen gäller för, övriga intilliggande fastigheter omfattas inte av förslaget och gällande detaljplaner kvarstår för dessa.

2. Brister i skyfallsutredningen – lokala förhållanden motsägs av boende
Utredningen är gjord utifrån gällande terrängmodell och markhöjder samt flöden som motsvarar ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3 med avdrag för 10-årsregn för att beakta dagvattenssystemets kapacitet. Utredningen visar att fastigheten Sälgen 4 (Långängsvägen 28) drabbas av betydande översvämningar vid skyfall. Sälgen 4 ingår däremot inte i planområdet och utredningen visar att föreslagna åtgärder gällande markhöjning, skyfallsfördröjning samt mur inom planområdet inte förvärrar situationen för Sälgen 4 eller utanför planområdet i övrigt.

3. Kulturmiljö och selektiv skyddsklassning

Gällande Ladugården 1 bedöms den befintliga byggnaden vara kulturhistoriskt särskilt värdefull i kommunens kulturmiljöhandbok (2024), varför varsamhetsbestämmelser införs i planförslaget. Tallar som ligger utanför planområdet kan inte tillföras bestämmelser om markens anordnande och vegetation i planförslaget. De kan däremot omfattas av Miljöbalkens regleringar för särskilt skyddsvärda träd, och därmed besitta skydd.

Gällande kulturmiljö i Ladugårdens 2 omgivning påverkas endast Ladugården 1 av planförslaget. Kommunens kulturmiljöhandbok är ett kunskapsunderlag där befintliga kulturmiljövärden har inventerats. I underlaget framgår det att byggnaden inom Ladugården 1 bedöms som "särskilt värdefull". Utöver det har byggnaden inom Ladugården 3 bedömts på samma sätt som den inom Ladugården 1. Övriga byggnader runt fastigheten Ladugården 2 bedöms antingen besitta ett "visst kulturhistoriskt värde" eller är inte utpekade i underlaget. För frågor kring processen för framtagande av kulturmiljöhandboken (2024) hänvisas till bygglovsavdelningen.

Rivningslovet för Ladugården 2 gavs 2021, det vill säga innan kommunens kulturmiljöhandbok togs fram och innan planprocessen för att möjliggöra styckning av fastigheten inleddes. Dessa processer och beslut är inte del av planprocessen. Planprocessen kan därför inte svara för hur bedömningen gjorts i det fallet eller för framtagande av kulturmiljöhandboken.

4. Systematisk gynnande av Ladugården 2 och negativa konsekvenser för omgivande fastigheter

Möjligheterna för exploatering bedöms utifrån platsens specifika förutsättningar. En avstyckning av fastigheterna Ladugården 1 och Ladugården 2 bedöms inte innebära någon olägenhet för omgivningen. Planförslaget bedöms inte innebära betydande konsekvenser för omkringliggande fastigheter, och förslaget tillför inte skyddsbestämmelser eller andra bevarandekrav utanför planområdet. Utvecklingen följer kvartersstrukturen och bedöms passa in i landskapsbilden.

Ur ett allmänt perspektiv är det positivt med tillskott av småhus i kommunen.

Kommunen svarar nedan på frågor till kommunen som är listade i yttrandet.

Prickmark och planmässig likabehandling

1. Vid framtagande av ny detaljplan gör kommunen en ny bedömning av platsens lämplighet för ett visst ändamål, i det här fallet tillskapande av byggrätter för bostäder. Därmed kan bedömningen av prickmark ändras vid

framtagande av ny detaljplan jämfört med tidigare gällande detaljplan. Det här fallet bedöms det lämpligt med bostadsändamål och byggrätter där det tidigare varit prickmark under förutsättning att skyddsåtgärder mot översvämning vidtas. Detta regleras i planförslaget. Planförslaget tar endast ställning till det markområde som ingår i planområdet, varför prickmarken inte ändras för någon annan fastighet.

Planprocess och olika bedömningar över tid

2. Det fattades aldrig beslut om den ansökan om planändring från Ladugården 2 som inkom 2020 från den tidigare fastighetsägaren. Ärendet behandlades internt och den dåvarande politiska majoriteten ville avvakta med att fatta beslut i ärendet tills det pågående arbetet med kommunens översiktsplan färdigställdes. Innan dess höll kommunen generellt en restriktiv inställning till avstyckningar i villastaden under en längre period. Ställningstagandet från politiken gällande ansökan om planändring från Ladugården 2 kommunicerades till sökanden som då valde att inte kräva beslut från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (dåvarande Byggnadsnämnden). Först 2023 fattades därmed beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gällande ärendet om planändring för fastigheterna Ladugården 1 och 2.

Kulturmiljö och skyddsklassning

3. Planförslaget tar endast ställning till träd som finns inom planområdet. Träd som finns utanför planområdet kan besitta höga värden men kan däremot inte skyddas i planförslaget i och med att de ingår i planområdet.
4. Planförslaget innebär endast varsamhetsbestämmelser för byggnaden inom Ladugården 1. Planförslaget innebär ingen skyddsklassning för byggnader som ligger utanför planområdet. Om fastighetsägaren hänvisar till kommunens kulturmiljöhandbok och processen för hur den har tagits fram, kan tyvärr inte planprocessen svara för det. Kulturmiljöhandboken är endast ett kunskapsunderlag och kartlägger värden som funnits i kommunen under många år, även innan underlaget togs fram. För frågor om processen för framtagande av kulturmiljöhandboken (2024) hänvisas till bygglovsavdelningen.
5. Ladugården 2 ges en byggrätt i planförslaget som förhåller sig till det nybyggda enbostadshuset och begränsar ytterligare utbyggnad. Planförslaget kan däremot inte begränsa bygglovsbefriade åtgärder i och med att byggnaden inte bedöms besitta särskilda kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär endast varsamhetsbestämmelser för byggnaden inom Ladugården 1. Byggnader som ligger utanför planområdet omfattas inte av skyddsbestämmelser.

Likabehandling och rättssäkerhet

6. Kommunen bedömer inte att likabehandlingsprincipen enligt 1 kap. 9 § Regeringsformen, eller likställighetsprincipen enligt 2 kap. 3 § Kommunallagen, äventyras som konsekvens av planförslaget. Kommunen bedömer inte att planförslaget innebär betydande olägenhet för sakägare (grannar). I planprocessen prövas varje enskild förfrågan utifrån de förutsättningar som finns på den specifika platsen. Planförslaget bedöms inte påverka övriga fastigheter negativt.

De avstyckade fastigheterna och de tillskapade byggrätterna regleras i planförslaget så att det anpassas till landskapsbilden och inte innebär negativa konsekvenser för platsen eller fastigheter i dess omgivning.

Angående den sammanfattning som sakägaren skriver kommer kommunen att tillgängliggöra granskningsutlåtandet samt skicka det till sakägare enligt listan nedan via e-post.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Utifrån de synpunkter som inkom under samrådet gjordes följande ändringar i planförslaget:

- Förtydligande i planbeskrivning gällande el- och teleledningar samt utbredning av stenkista för dagvatten.

Utifrån de synpunkter som inkom under granskningen har inga ändringar gjorts i planförslaget.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
Sakägare 1	Fastighet X	Granskning
Sakägare 2	Fastighet Y	Granskning

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet har överlämnats till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Ägare till fastighet (fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
-	-	-

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt