

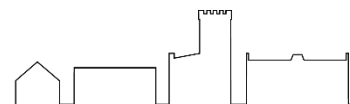
DIARIENUMMER:
MSN 2023/42

Planbeskrivning Detaljplan för Klövergärdet 1

i Stocksund, Danderyds kommun
SAMRÅDSHANDLING 2025-01-14



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, miljö- och stadsbyggnadskontoret.



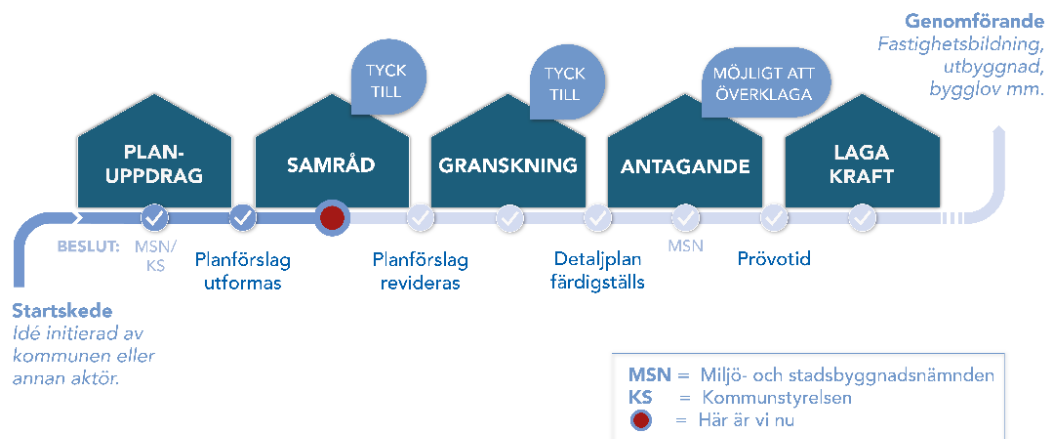
Innehållsförteckning

Inledning	4
Planens handläggning	4
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken.....	6
Planområdet	6
Gällande planer och tidigare ställningstaganden.....	7
Planuppdrag.....	7
Riksintresse.....	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	8
Strandskydd.....	8
Vattendirektiv	8
Detaljplanens omfattning	9
Planförslaget	9
Planbestämmelser och motivering	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	14
Natur, mark och vatten.....	14
Bebyggelseområden.....	18
Trafik och kommunikationer	21
Teknisk försörjning	21
Tillgänglighet	22
Trygghet	22
Hälsa och säkerhet	22
Barnperspektivet.....	24
Genomförandefrågor.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	25
Ekonomiska frågor.....	26
Administrativa frågor.....	26
Genomförandetid.....	26
Fastighetsplan/tomtindelning	26

Inledning

Planens handläggning

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. 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 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.



Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Kvartal 1 2025
Granskning: Kvartal 3 2025
Antagande: Kvartal 4 2025

Medverkande

Planen är framtagen av planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Desutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan
- Sändlista
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Bjering, 2024-12-04)
- Naturvärdesinventering (Bjering, 2021-12-21)
- Gestaltungs-PM Kv. Klövergården nybyggnad radhus (Kod Arkitekter, 2025-01-21)
- Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys (Tyréns, 2024-11-29)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillkommande bostadsbebyggelse inom Klövergården 1, samt att utveckla befintliga bostadshus med hänsyn till platsens kulturmiljövärden.

Ny bebyggelse föreslås tillkomma om sju radhus som placeras om fyra enheter längs med Johan Banérs väg och tre enheter mot Svanolmsvägen. De föreslagna radhusens huvudentré placeras mot gata med trappsteg upp till entrén vilket skapar ett avstånd mellan gata upp till entré. Bebyggelsen utformas och placeras på så sätt att innergården bevaras och skapar en lugn boendemiljö och yta för granngemenskap.

De befintliga flerbostadshusen på fastigheten bevaras och föreslås ombyggas till sju radhus. Förslag till ombyggnation planeras göras med hänsyn till befintliga värden och byggnadernas gestaltning. Ombyggnationen till radhus prövas i bygglovskedet och är inte nödvändig för planens genomförande.

Den tillkommande bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsens uttryck i skala och volym genom plankartans bestämmelser. Även utformning vad gäller trappning av nockhöjd, placering samt volym regleras för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig gestaltning inom fastigheten.

Parkering ryms längs med befintlig infartsväg samt vid befintliga byggnaders gavlar. Parkeringsmöjlighet finns även i befintliga garage. Tillgänglig angöring till de föreslagna nya radhusen görs från innergården via föreslagen anläggning av körbar gångväg.

Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken

Enligt 4 kap. 34 § PBL (2010:900) och 6 kap. 3 § miljöbalken, MB (1998:808) 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.

Det finns en kulle med ekologiskt och rekreativt värde samt ett antal värdefulla träd inom fastigheten som till största delen bevaras i planförslaget. Kullen utreds i framtagna naturvärdesinventering där flera av träderna är i dåligt skick och kan utgöra en fara för kommande bebyggelse. Bland annat finns en pil vid kullen där delar av stammen utgörs av huvudsakligen död ved. Kommunen bedömer att det framför allt är den stora eken och oxeln som finns i fastighetens norra hörn, mot Johan Banérs väg, som ska bevaras. Dessa skyddas med planbestämmelser i detaljplanen. Planområdet ingår i värdestrakt för ek.

Vid skyfall flödar större mängder vatten genom fastigheten, från söder mot norr. Det finns även en lågpunkt inom fastigheten där en del vatten samlas vid skyfall. Mycket vatten samlas även inom grannfastigheten Klövergården 9 och ett högt flöde av vatten uppstår även längs med omkringliggande gator. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram och arbetats in i planförslaget. Norr om planområdet finns ett område utpekad för framtida hantering av skyfall, Gränsgården vid Gränsvägen.

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom fastigheten bedöms som särskilt värdefull och därför har en kulturmiljö- och stadsbildsanalys tagits fram. Även en kulturmiljökonsekvensbeskrivning har tagits fram som kompletterande underlag. Bedömning kring kulturmiljö redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen 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.

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

Planområdet

Planområdet är beläget i Stocksund i korsningen Johan Banérs väg och Svanholmsvägen. Fastigheten är bebyggd med två byggnadskroppar i två våningar utöver källare. En stor del av fastigheten utgörs av en gräsyta och i västra hörnet finns en kulle med träd och buskage.

Byggnaderna inom fastigheten uppfördes som pensionärshem av Stocksunds köping 1954. Fastigheten ägs sedan 2000 av en privat fastighetsägare och förvaltas som hyresrätter. Bostäderna har idag ett större renoveringsbehov och har låg energiprestanda. De två byggnaderna är placerade i vinkel längs fastighetsgräns i norr och öster och vänder sig mot den öppna gårdsytan. Byggnadslängorna är uppbrutna i mindre volymer som förskjutits, dess skala och volym är väl anpassade till platsen och terrängen samt omkringliggande villabebyggelse. Fasaderna är utförda i puts i varierande kulör med gavlar i gult tegel. Byggnaderna har flacka sadeltak av svart plåt.

En infartsväg finns som ansluter till byggnadernas entréer. Planområdet omges av villabebyggelse från olika tidsåldrar. Den sammanlagda ytan uppgår till 4 866 kvadratmeter och fastigheten som ingår är Klövergården 1.



Figur 1. Adresskarta med planområdet markerat med rött.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden (nuvarande Miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade den 2021-03-10, § 28, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplanprocess pröva möjligheten för bostadsbyggelse inom Klövergården 1. Planförslaget innebär att nya bostäder uppförs inom fastigheten samt att utveckla befintlig bostadsbebyggelse med hänsyn till kulturmiljövärden på platsen. Planområdet omfattar befintliga flerbostadshus, med nuvarande volymer och reglerar användningssätt till bostadsändamål. Befintliga flerbostadshus föreslås byggas om till radhus, men detta regleras inte i planen. Sammanlagt innehåller bebyggelseförslaget 15 radhus.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, antagen 2022, anges markanvändningen för planområdet som sammanhängande bostadsbebyggelse. Norr om planområdet finns en yta utpekad för skyfallshantering, den ligger nedströms från planområdet.

Planförslaget ligger också i linje med översiktsplanens fyra målområden. Framför allt relevant är 'bygga och bevara för idag och imorgon'. Det handlar till exempel om att kulturhistoriskt värdefulla kulturmiljöer bevaras och tas tillvara, tillkommande bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till omkringliggande bebyggelsemiljöer samt ett brett och blandat bostadsutbud. Gällande kulturmiljö och gestaltning har en kulturmiljöutredning tagits, kompletterande bebyggelse bidrar även med identitet och karaktär samt tar hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär, skala, volymer och placering av byggnader.



Figur 2. Översiktsplanens målområden.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S272 från 1940 (0162-S3/1940). Detaljplanen anger beteckningen OB vilket betyder att fastigheten endast får bebyggas med allmänt ändamål. Längs med fastighetsgränserna är stora delar av marken prickmark och får därmed ej bebyggas. Endast en huvudbyggnad får uppföras med undantag för fastigheter större än 3 000 kvadratmeter, då ges nämnden möjlighet att medgiva två huvudbyggnader. Byggnad får ej uppföras till större höjd än 8,5 meter och taket får ej överstiga en vinkel om 30 grader.

Byggnaderna inom Klövergården används inte för allmänt ändamål och står idag till stor del på prickmark, vilket innebär att planstridigt utgångsläge råder.

I tomtindelningen för Klövergården från 1941 (0162-T5/1941) berörs Klövergården 1–9. Den fastställer placering och storlek för fastigheten Klövergården 1 till 4 866 kvadratmeter.

Strandskydd

Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Planområdet ligger inte inom område för generellt eller utökat strandskydd, och omfattas därmed inte av strandskydd.

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.

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri och förorenad mark. Lilla Värtan har idag endast måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är fastställt till måttlig ekologisk status senast år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) samt antracen bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT, där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

Detaljplanens omfattning

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för tillkommande bebyggelse inom fastigheten Klövergårdet 1. Bebyggelseförslaget innebär nybyggnad av sju radhus som placeras mot Johan Banérs väg samt Svanholmsvägen i fastighetens västra del. Byggnadernas placering anpassas till befintlig bebyggelse och formar den nuvarande öppna gräsytan till en innergård för de boende. Befintliga flerbostadshus med 22 lägenheter planeras om möjligt byggas om till radhus med vissa mindre förändringar i fasad vad gäller dörrar och fönster. Hänsyn behöver tas till byggnadernas kulturvärden. Befintliga lägenheter har ett rum med kokvrå och två rum med kök, från 25 kvadratmeter till 64 kvadratmeter.

Tillgänglig entré till de föreslagna nya radhusen görs från innergården via körbar gång- och cykelväg. Dagvatten- och skyfall hanteras, fördröjs och renas i regnbäddar jämte byggnaderna samt i nedsänkning av gräsytan. Markparkering för bilar anordnas inom fastigheten samt i nuvarande garage inom befintlig bostadsbebyggelse. Privata uteplatser anordnas intill respektive bostad och gemensamma uteplatser skapas på innergården.



Figur 3. Urklipp illustrationsplan av tillkommande bebyggelse och landskap (Kod Arkitekter).



Figur 4. Illustration flygvy av bebyggelseförslag (Kod Arkitekter).

Planbestämmelser och motivering

Planbestämmelser som införs och motivering till dessa listas nedan som ett komplement till plankartan.

Markanvändning:

- **Bostadsändamål B.** Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder vilket också bekräftar pågående markanvändning. Det är en förändring jämfört med nu gällande detaljplan som anger bestämmelsen OB.

Egenskapsbestämmelser:

- **Utnyttjandegrad. e₁**- Största byggnadsarea är 330 kvadratmeter. Motivet till detta är att reglera utnyttjandegraden till platsens förutsättningar. **e₂**- Största byggnadsarea är 250 kvadratmeter. Motivet till detta är att reglera utnyttjandegraden till platsens förutsättningar.
- **Höjd på byggnadsverk. h₁**-Högsta nockhöjd är 25 meter över angivet nollplan. Marknivån ligger på mellan ca 14 och 17 meter kring de tillkommande byggnaderna. Motivet till regleringen är att nockhöjden inte blir allt för hög i jämförelse med omgivande bebyggelse och utifrån platsens förutsättningar. **h₂**- Högsta nockhöjd är 22,5 meter över angivet nollplan. Motivet är att befintliga byggnader inte ska tillåtas bli högre än dagsläget. Regleringen är satt med en marginal på ca 0,3 meter från nuläget.
- **Placering. p₁**- Fasad ska placeras minst 2,4 meter från plangräns. Motivet till regleringen är att byggnader ska ha plats för utstickande byggnadsdelar och förgårdsmark för att relatera till strukturen av omkringliggande villafastigheter. **p₂**- Fasad ska placeras minst 3,4 meter från plangräns. Motivet till regleringen är att byggnader ska ha plats för utstickande byggnadsdelar och förgårdsmark för att relatera till strukturen av omkringliggande villafastigheter.
- **Utformningsbestämmelse. f₁**- Byggnad ska uppföras med trappad taknock i höjdlid om minst 0,5 meter. Motivet till bestämmelsen är att ge en bra anpassning till de befintliga byggnaderna. Trappningen identifieras som karaktärsdrag för byggnadernas och platsens kulturmiljövärden och regleras därför för att anpassa tillkommande bebyggelse till skala och uttryck i befintlig bostadsbebyggelse samt områdets karaktär och stadsbild. Byggnadernas utformning är illustrerad i figur 3–7.

- **Takvinkel. o₁**- Minsta takvinkel är 20 grader. Motivet till bestämmelsen är att taket för tillkommande byggnaderna utformas med den takvinkel som bedöms lämpligt och konsekvensbedömts utifrån kulturmiljö, samt för att fasader inte ska utformas högre än nödvändigt. **o₂**- Minsta takvinkel är 10 grader. Motivet till bestämmelsen är att takvinkel på befintliga byggnader inte förändras jämfört med dagsläget.
- **Mark som inte får bebyggas.** Mark som inte får förses med byggnad och mark som inte får förses med byggnadsverk begränsar placering av tillkommande bebyggelse. Motivet till detta är att så stor yta för innergård som möjligt tillskapas för en god boendemiljö samt att tillkommande bebyggelse placeras där det är som mest lämpligt utifrån rådande förutsättningar med skyfall. Motivet är också att bevara kullen och växtligheten mot gatukorsningen i västra delen av fastigheten.
- **Utförande. b₁**- En fördröjningsyta ska finnas. Motivet till bestämmelsen är att ytan behöver hantera skyfall för att fördröja flöden till lågpunkter, inom och utom planområdet, samt minska maxdjup. Placeringen och ytans storlek gör att risken minskar för att befintliga byggnader inom fastigheten tar skada vid ett eventuellt skyfall. **b₂**- Skyfallshantering ska finnas. Motivet till regleringen är att ytorna vid garagedoorgar riskerar att bli stående under vatten vid skyfall. Regleringen syftar till att minska risken att vatten rinner in i garage. Vatten bör ledas bort från portar alternativt låtas infiltreras. **b₃**- Marken får inte hårdgöras. Motivet till bestämmelsen är att förgårdsmark framför tillkommande bebyggelse inte hårdgörs, detta för att bibehålla och stärka kvarters gröna karaktär mot gata, vilket bedöms som en viktig egenskap. Anläggning av angöring och plantering ska göras på ett sätt som låter förgårdsmarken upplevas som grönskande.
- **Markens anordnande och vegetation. n₁**- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utför en säkerhetsrisk. Motivet till regleringen är att skyddsvärd ek och oxel har inventerats och ska därmed bevaras. Bestämmelsen gäller tillsammans med a₁. **n₂**- Markens höjd, utformning, vegetation och natur ska bevaras. Motivet till regleringen är att kullen med dess naturmiljö är en viktig del för områdets karaktär och ska därför bevaras. **n₃**- Markens höjd får inte ändras mer än +/- 1 meter. Motivet till bestämmelsen är att terrängen är ett betydande värde som finns på platsen och tillkommande bebyggelse ska därmed följa fastighetens terräng och anpassas till befintliga marknivåer. Ändringar om max en (1) meter tillåts för att möjliggöra angöring.
- **Ändrade villkor för marklov a₁**. Marklov krävs även för fällning av träd med en diameter över 30 cm vid en höjd om 1 meter. Motivet till regleringen är att skyddsvärd ek och oxel har inventerats och ska därmed bevaras. Bestämmelsen gäller tillsammans med n₁.
- **Varsamhetsbestämmelser. k₁**- Taktäckning ska vara av svart falsad plåt. Motivet till bestämmelsen är att bevara karaktärsdrag som är av betydelse för byggnadens höga kulturmiljövärden. **k₂**- Fasadutformning avseende material och komposition ska i huvudsak bibehållas. Motivet till bestämmelsen är att byggnadernas utformning av fasader innehåller betydelse för byggnadens höga kulturvärden. Utformning av fasader är ett väsentligt karaktärsdrag med exempelvis gestaltning och medveten kontrastverkan mellan fasadytor genom material och kulör, långsidor i puts och gavlar i tegel samt fasadernas öppna karaktär mot grönytan och slutna karaktär mot angöringsgatan. Därmed ska förändringar i fasad, gällande till exempel fönster och dörrar göras på ett sådant sätt att det den huvudsakliga karaktären för fasaden upprätthålls. **k₃**- För byggnaden väsentliga karaktärsdrag, värden och detaljer ska tas tillvara vid ändring. Motivet till bestämmelsen är att väsentliga karaktärsdrag inte förvanskas. Väsentliga karaktärsdrag gäller exempelvis fasadutformning samt utformning av detaljer så som entréer med smidesräcken, dörrumfatning i sten med mera. Även detaljer så som takfotsutformning och skorstenar med mera är av betydelse.

Alla varsamhetsbestämmelser införs med anledning av att befintliga byggnader inom fastigheten bedöms omfattas av förvanskingsförbud enligt 8 kap. 13 § PBL. Krav på anpassning med anledning av detta sker även i bygglovsprövning. Kulturmiljö och gestaltning beskrivs vidare på sidan 18–22.

- **Rivningsförbud. r1-** Byggnad får ej rivas. Motivet till bestämmelsen är att bevara de befintliga byggnaderna som utpekats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla i framtagna kulturmiljöutredning.

Egenskapsbestämmelser för all kvartermark:

- **Utförande - total fördröjningsvolym.** Total fördröjningsvolym om minst 38 kubikmeter ska finnas inom planområdet. Motivet till regleringen är att tillgodose behov av fördröjning av dagvatten och skyfall för att minska flöden och öka infiltration och omhändertagande av vatten inom fastigheten.
- **Ändrade villkor för marklov.** Marklov krävs även för ändring av markens höjd. Motivet till bestämmelsen är att terrängen är en del av de värden som finns på platsen och ska i så stor utsträckning som möjligt bibehållas, därmed kräver all ändring av markens höjd marklov.



Figur 5. Illustrationsperspektiv sett från väst, Johan Banérs väg (Kod Arkitekter).



Figur 6. Illustrationsperspektiv sett från norr, Johan Banérs väg (Kod Arkitekter).



:Johan Banérs väg



:Svanholmsvägen

Figur 7. Sektion över fasader mot gata för tillkommande bebyggelse, se även gestaltungs- PM (Kod Arkitekter).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

En stor del av fastigheten Klövergården 1 är idag en öppen grönyta som omges av träd och buskar som fungerar som bostadsgård för de boende, samtidigt som den kan uppfattas offentlig. I det västra hörnet av fastigheten finns en trädklädd kulle med buskage och berg i dagen. Längs med fastighetsgränsen i norr och öst finns buskar och träd. Gräset klipps av fastighetsägaren medan kullen lämnas mer vildvuxen.

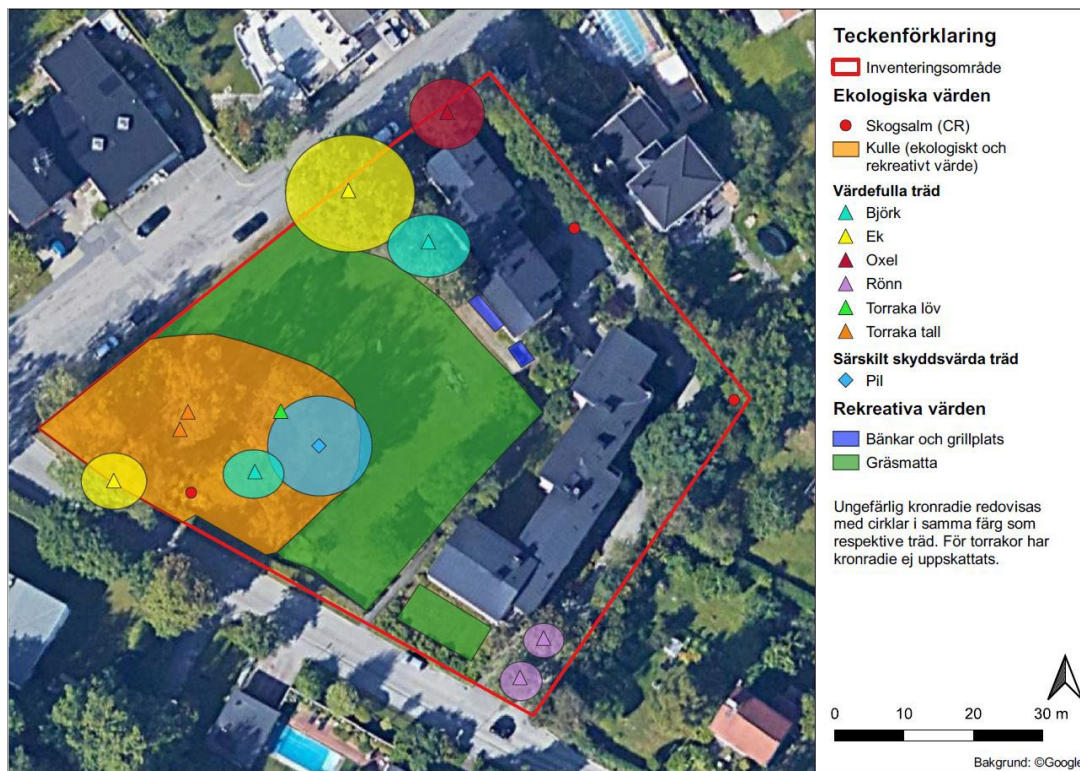
I de grönskande villakvarteren runt om finns skogspartier insprängda i bebyggelsestrukturen. Norr om planområdet finns en större grönyta som också är utpekad som framtida skyfallshantering i kommunens översiktsplan.

Inom planområdet placeras den tillkommande bebyggelsen på en del av grönytan, intill kullen. Bebyggelsen placeras längs med gatan och på så sätt bevaras så stor del av gårdsytan som möjligt och ramas in som en innergård för de boende. De nya radhusen som föreslås mot Johan Banérs väg placeras med nivåskillnad mellan enheterna medan mot Svanholmsvägen ligger byggnaden på en nivå. Byggnaderna ansluter till kullens marknivåer, vilket gör att trappor leder upp till entrén mot gata. Utformningen gör att byggnaderna anpassas så mycket som möjligt till befintlig vegetation och därmed undviks omfattande sprängning och markarbeten.

Naturmiljö

Planområdet är rikt på växtlighet, har en bevarad naturmiljö och ingår i värdestrakt för ek. En naturvärdesinventering har tagits fram för att utreda naturmiljön och anpassa tillkommande bebyggelse. Naturvärdesutredningen identifierar ett antal värdefulla träd. Bland annat finns ek, björk, oxel och pil. Ett par rönnar som pekas ut har tagits ner efter att utredningen togs fram. Utredningen framhåller särskilt pilträdet i mitten av fastigheten som särskilt värdefullt. Trädet är dock i dåligt skick med delar av stammen som död ved och kommunen bedömer att trädet kan tas ner, men bör lämnas på fastigheten som död ved. Samråd med länsstyrelsen för att ta ner pilträdet genomförs enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken (MB). Det vore också fördelaktigt att ett nytt sälgräd (salix) planteras inom fastigheten.

Kommunen bedömer framför allt den stora eken mot fastighetsgränsen i väst som skyddsvärd och inför planbestämmelser som skyddar trädet i planförslaget. Inom markerad kulle medför planförslaget att pil, björk och torraka av ett lövträd tas ner. Västra delen av kullen bevaras och skyddas mot förändringar genom planförslaget. Övriga utpekade träd påverkas inte av planförslaget.



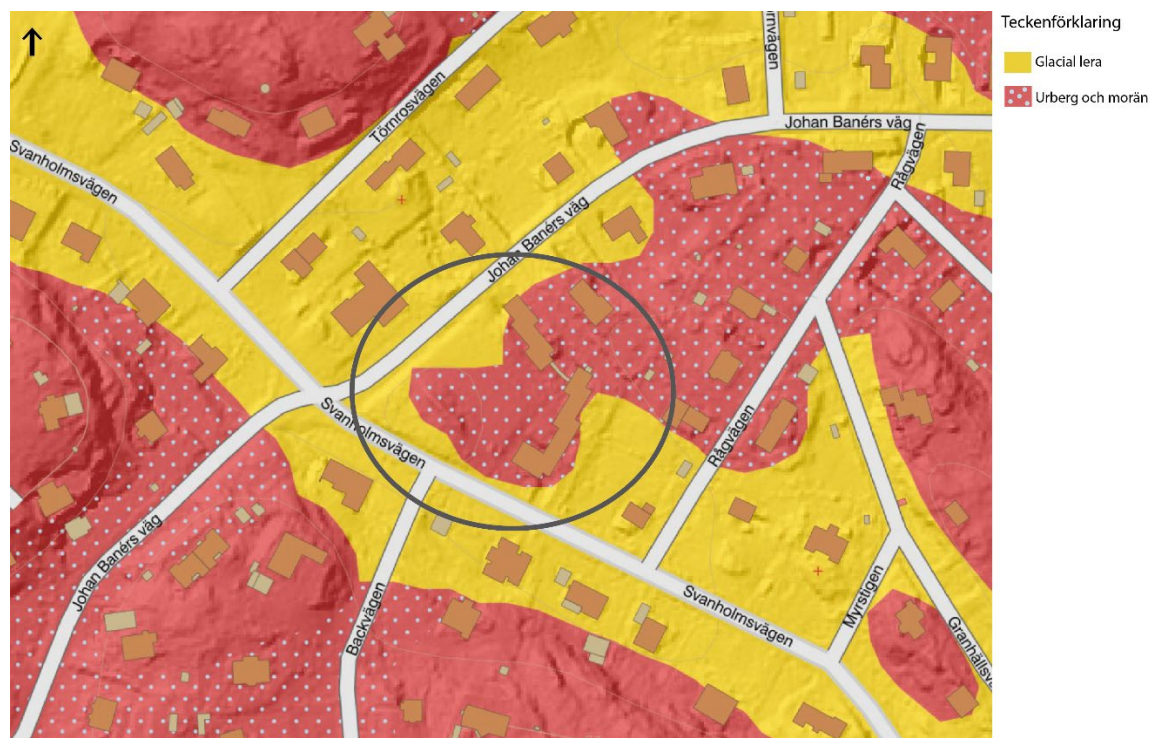
Figur 8. Naturvärdesinventering (Bjering, 2021).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karttjänst för berggrund och jordarter består berggrunden av granit och jordarter på platsen är glaciallera, urberg och ytlig morän. Geotekniska förhållanden bedöms lämpliga för bebyggelse.



Figur 9. Karta över jordarter (källa: SGU).

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är relativt platt med en höjd i sydvästra hörnet av planområdet. I planområdets östra del har grundvattnet mätts till nio meter (ca +5,85) under markytan, mätningen utfördes 2007-10-15 enligt SGU:s kartvisare. Grundvattenmätningar behöver utföras inför projektering för att fastställa aktuell grundvattennivå.

Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras genom nedsänkta regnväxtbäddar och genomsläpplig beläggning. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska minst 20 millimeter fördröjas från hårdgjorda ytor vilket innebär att 38 kubikmeter dagvatten omhändertas. Regnväxtbäddar för att omhänderta takvatten placeras längs med huskroppar samt längs med asfalterade ytor och grusytor för att omhänderta vatten från dessa ytor. De planerade regnväxtbäddarna i landskapsritningar (L-31-P001) upptar en yta på 460 kvadratmeter vilket är ca 17 % av den hårdgjorda ytan inom planområdet. Om de är nedsänkta 0,15 meter kan de ytligt omhänderta cirka 69 kubikmeter dagvatten vilket är mer än vad som behövs för att fördröja 20 millimeter. Utredningen visar att totalt 99 kubikmeter vatten kan omhändertas och fördröjas enligt framtagna landskapsritningar, vilket bör följas i genomförandet av planen för att uppnå så god vattenhantering som möjligt.

Skyfall

Inom planområdet riskerar vatten att flöda och samlas i lågpunkter vid skyfall. Som skyfallsåtgärd bör höga flöden kunna fördröjas inom fastigheten. Genom att innergården höjdsätts för att fungera som översvämningssyta kan en del vatten fördröjas samt flödet minskas till befintliga lågpunkter vid garagedfarter. Grönnytan föreslås vara nedsänkt 0,2 meter och kan då omhänderta 30 kubikmeter vatten med varaktighet på ca 25 minuter. Planerade åtgärder innebär att flödet ut från området vid ett 100-års regn minskar jämfört med befintlig situation. Höjdsättningen vid garageinfarterna ska göras på så sätt att vatten rinner bort från garageporten och samlas i en lågpunkt där vatten avleds genom brunn eller magasin alternativt anläggs ytan framför garageinfarten med genomsläppligt material.



Bilaga 2 - Åtgärdsförslag dagvatten- hantering

Teckenförklaring	Planområde
	Skyfallsåtgärd
Planerad markanvändning	Asfallyta
	Grusyta
	Grönyta
	Regnväxtbädd
	Tak
	Uteplats
Avrinningsvägar	Primär avrinningsväg
	Sekundär avrinningsväg



Uppdragsnamn: Klovargården 1
Uppdragsnummer: 21U2233
Handläggare: Mathias Wallin
Datum: 2024-12-04
Version: Slutversion

Figur 10. Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering enligt utredning (Bjerkning, 2024-12-04).

Lek och rekreation

Inom fastigheten finns en gräsyta som idag avskiljer bebyggelsen från gatan. Utformning av gräsytan och kullen i gatuhörnet kan göra att den uppfattas offentlig. Detta var troligtvis avsikten när befintliga byggnader upprättades för, enligt gällande detaljplan, allmänt ändamål. Planområdet ligger i närheten av Skärviken med möjlighet till rekreation längs med strandpromenaden. Norr om planområdet finns ett sammanhängande grönområde, Gränggården vid Gränsvägen, med lekplats, utomhusgym och boulebana.

Genom detaljplaneförslaget ramas fastighetens gräsyta in och ges en tydlig privat funktion som innergård för de boende. Med anledning av ombyggnation av befintliga byggnader och tillkommande bebyggelse är en gemensam innergård en viktig

boendekvalitet för de planerade radhusen. Det finns fortsatt tillgång till grönytor i området genom privata villaträdgårdar och ovan nämnda grönområden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omges av bostadsområde med villafastigheter. Väster om planområdet, i närheten av Stockholmsvägen, finns ett antal flerbostadshus. Inga radhus finns i planområdets närområde.

Arbetsplatser

Inga stora arbetsplatser finns i närheten av planområdet och planen möjliggör inte heller för nya arbetsplatser.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom utpekade bevarandeområde för kulturmiljö eller inom riksintresse. Fastigheten och byggnaderna är däremot utpekade som särskild värdefull bebyggelse i kommunens kulturmiljöhandbok från 2024.

Två utredningar har tagits fram för att utreda kulturmiljöperspektivet. Den första är en nulägesanalys och värdesinventering av de befintliga byggnaderna. Den andra är en konsekvensbedömning av bebyggelseförslaget samt med en beskrivning av värdebärande karaktärsdrag för att tydliggöra och underbygga bedömningen.

Värdebärande karaktärsdrag

Kulturmiljövärden har identifierats på tre olika nivåer, området Långängens villastad, fastigheten Klövergårdet 1 och byggnaderna inom fastigheten. Området utgörs av oregelbunden kvartersstruktur med grönt gaturum, terränganpassat gatunät och villor i en till två våningar med flacka sadeltak i huvudsak ljus puts-, tegel- eller träfasad. Fastigheten Klövergårdet 1 är en välbevarad hörntomt med uppvuxna karaktärsträd och en bevuxen trädkulle samt med flerbostadshus som inordnar sig i omkringliggande villabebyggelse. Den arkitektoniska kompositionen med långsidornas fasader i puts och gavlarna i tegel, detaljer med utformning av portar, skärmtak och burspråk samt fasadernas funktionalistiska gestaltning med en sluten respektive en öppen fasad är exempel på byggnadernas värdebärande karaktärsdrag. Sammantaget bedöms fastigheten vara ett välbevarat och välgestaltat tidslager från 1950-talet gällande arkitekturhistoriskt, samhällshistoriskt samt miljöskapande värde vilket ger ett högt kulturhistoriskt värde. Det finns få byggnader från 50-talet i det aktuella området och bebyggelsens är därför också viktig för att förstå Långängens utbyggnad och förändring över tid.

Utredningen (Tyréns, 2024) beskriver:

”Kvarteret utmärker sig också i villastaden genom att vara planerat och uppfört för allmänt ändamål [...]. Det skickliga sätt på vilken bebyggelsens placering, skala och utformning samspelar med grönytorna och tomtens naturliga förutsättningar samt har anpassats till det omgivande villaområdets småskaliga bebyggelse och till omgivande gatumiljöer är uttryck en tydlig arkitektonisk idé signerad Elisabeth Edstam Sterner.”

Utredningen visar att bebyggelsen och fastigheten bedöms särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL och i detaljplanen föreslås rivningsförbud vilket kan ge rätt till ersättning och kommer att utredas inför antagande.

Konsekvensbedömning

Förslaget innebär dels anpassning av ny bebyggelse, dels ombyggnation av befintliga byggnader.

Gällande ny bebyggelse skiljer sig fastigheten idag från övrig villabebyggelse i och med att den är bebyggd med flerbostadshus. Platsens utpräglade karaktär i området kommer betonas ytterligare i stadsbilden med anledning av de planerade radhusen. Grönytan som idag kan uppfattas offentlig kommer att bli mer privat och inte öppna upp sig mot gata på samma sätt som idag. Att grönytan får en tydligare karaktär och användning bedöms däremot som positiv i kulturmiljöutredningen. Kullen bevaras i den karaktär som den är idag, om än en aning mindre och mer definierad i omfattning. Sammanvägt resulterar ny bebyggelse, ny angöringsgata och omdaning av grönytan enligt framtaget förslag i små negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Ombyggnationen av de befintliga flerbostadshusen påverkar byggnadernas samhällshistoriska värde. Detta värde är däremot påverkat i och med att byggnadernas ursprungliga funktion som pensionärsboende inte finns kvar idag. Ombyggnationen, med flytt och omgestaltande av entréer, innebär dock att det blir svårare att avläsa den ursprungliga planeringen och funktionen av byggnaderna. Gårdsfasadernas uttryck förändras i relativt hög grad i och med tillkommande terrasser och terrassdörrar, även tillskapande av större fönster på befintliga fasader på angöringsgatan påverkar dess uttryck. Skillnaden mellan den öppna fasaden mot gårdsytan och den slutna fasaden mot angöringsgatan bör upprätthållas. Omvandlingen från lägenheter till radhus och den påverkan det innebär bedöms sammantaget ge små till måttliga negativa konsekvenser på kulturvärden exteriört i planskedet. Interiör behöver utredas i bygglovsprövningen och beslut kring ombyggnation av de befintliga byggnaderna görs i bygglovet.

Den sammantagna konsekvensbedömningen av förslaget lyder:

"Nybyggnation av radhus innebär påverkan på miljön och i viss mån på den ursprungliga planeringen av kopplingen mellan grönyta och bebyggelse. Samtidigt så förstärker de nya byggnaderna kvarterets karaktär i förhållande till kringliggande område. Påverkan bedöms trots relativt stor förändring bli begränsad och konsekvenserna som små. Anpassning av befintlig bebyggelse innebär både påverkan på byggnadernas materiella kulturvärden och på den sammantagna miljöns upplevelsevärde. Att bygga om flerbostadshus till radhus innebär dels förändrad planlösning, vilket inte bedöms i denna utredning, dels exteriöra förändringar i form av anpassade entréer och ljusinsläpp men också påverkan på den angränsande grönytan."

Bedömningen av det bebyggelseförslag som detaljplanen föreslår innebär att det är förenligt med 8 kap. 13 och 17 §§ PBL samt 2 kap. 6 § PBL. Tillkommande balkonger och eventuell ersättning av fönster bedöms däremot som ovarsamma, men kan minskas med medveten placering vid prövning av ombyggnad. Därmed behöver påverkan minskas med utformning och placering av balkonger och fönster. Framtagen utredning har endast inbegripit byggnadernas exteriör och fastighetens yttre miljö, vidare utredning av befintliga byggnaders interiöra värden kan komma att krävas i bygglovsskedet.

Gestaltning

Det finns en blandning av gestaltungsuttryck i området runtomkring Klövergården 1, villor i puts och/eller tegel i ljusa eller röda kulörer med tegelpanna eller plåttak är det mest vanligt förekommande. Områdets landskapsbild präglas också av mycket grönska mot gaturummet. Det är därmed viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas i mötet med gata vad gäller skala och volym samt bibehåller det grönskande intrycket.

Den tillkommande bebyggelsen i form av sju radhus tillåts få en annan gestaltning än den befintliga bebyggelsen, men som samtidigt samspelar i volym, arkitektoniskt uttryck och fasaduttryck. Den tillgängliga entrén görs från byggnadernas baksida (från innergården) där bottenplan anläggs i marknivå. För att harmoniera med

omgivningen, möjliggöra för arkitektonisk kvalitet och en mänsklig skala regleras även radhusen mot Johan Banérs väg med trappning i nock om minst 0,5 meter i höjdd. Samma princip är dock inte tillämplig för radhusen mot Svanholmsvägen då dessa inte har samma symmetriska gestaltning och har en lägre nockhöjd i bebyggelseförslaget. Byggnaderna placeras i L-formation och möter därmed befintlig bebyggelse i en anpassning och inramning av grönytan. På så sätt bevaras också så mycket som möjligt av grönytan och tillkommande bebyggelse anpassas till omgivningen på bästa sätt. Den öppna grönytan ramar in samtidigt som den innergård som skapas regleras i plan och hindrar till exempel att det tillkommer ytterligare byggnader, därmed bibehålls mötet med grönytan och de befintliga byggnaderna.

De nya radhusen som föreslås placeras med entréer från gata. Entréer mot gatan förekommer inte i området i övrigt i dagsläget i och med att villorna ligger indragna på respektive fastighet. Platsens och fastighetens förutsättningar bedöms däremot ha goda möjligheter för radhus mot gata och bidrar med varsam förtätning. En liten trapp leder upp till huvudentrén från gata, vilket stärker byggnadernas karaktär i sin omgivning, samtidigt som det bidrar med en distans till gaturummet. Byggnaderna placeras även indragna från fastighetsgräns och gata. Detta gör att den remsa av kommunal mark som finns mellan fastighetsgräns och gata kommer, i så stor omfattning som möjligt, behållas grön för att möjliggöra infiltration av dagvatten och begränsa hårdgjorda ytor mot gata. Detta är också en del av att bibehålla den gröna stadsbilden i så stor utsträckning som möjligt och framför allt är det av betydelse att kullen i fastighetens västra hörn mot korsningen Johan Banérs väg och Svanholmsvägen bevaras. Även betydelsefulla träd som i kulturmiljöutredningen beskrivs som karaktärbärande inom fastigheten bevaras.

Ombyggnad av befintlig bostadsbyggelse prövas i bygglov, men föreslås i bebyggelseförslaget göras hänsynsfullt och på ett sådant sätt att byggnadernas karaktärsdrag består. Varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud införs för att skydda utpekade värden.



Tegelarkitektur från 1950-talet

Figur 11. Referensprojekt från gestaltnings-PM (Kod Arkitekter).



Bergström Reisenfelt Arkitekturkontor 2019



Arne Jacobsen, Strandvejen Klampenborg Danmark 1950-tal.



Villa, arkitekt Matthis



Bruksgården Petra Gipp arkitekter, 2016



Morey mews, Peter Barber architects London

Figur 12. Referensprojekt från gestaltnings-PM (Kod Arkitekter).

Service

Samlad service finns närmast i Stocksund centrum med bland annat bibliotek och mataffär. Långgångsskolan ligger ca 300 meter sydväst om planområdet, med årskurs F-3. Två förskolor, Trappgränds Montessoriförskola (privat) och Grängsårdets förskola (kommunal), ligger i närheten av planområdet. Även Stocksundsgårdens vård- och omsorgsboende finns strax norr om fastigheten. På andra sidan Stockholmsvägen från planområdet sett finns även Stockhagens idrottsplats och ishall.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet ligger i ett villaområde och omges av villagator.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i planområdets direkta närhet. I planförslaget föreslås en körbar gång- och cykelväg över innergården som vid behov används för tillgänglig angöring. Angöringen projekteras två meter bred och anläggs med genomsläpplig beläggning och enligt förslaget med mindre kantmarkering.

Parkering

Parkering inom fastigheten görs idag i tre garage i källarplan med totalt tre bilplatser. Nya parkeringsplatser anläggs vid befintliga byggnaders gavlar, om sex respektive två bilplatser. Markparkering skapas även längs med befintlig infartsgatan om sju bilplatser. Totalt planeras 15 bilplatser i markparkering. Därmed uppnås ett p-tal om ca 1,3 för de planerade radhusen inom fastigheten.

Kollektivtrafik

Busslinje 601 mellan Svalnäs och Danderyds Sjukhus går förbi planområdet. Den närmsta busshållplats är Svanholmsvägen och ligger cirka 150 meter från planområdet. Det tar knappt tio minuter att åka buss till Danderyds sjukhus där sedan tunnelbanans röda linje ansluter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten och kapacitet finns för den föreslagna bebyggelsen.

Dagvatten avleds ytligt i området. Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. Inom bebyggd fastighetsmark ska överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

Energi

Befintlig energiförsörjning inom planområdet är bergvärme med olja som spets. Elservis finns i källare på befintlig bebyggelse.

Elektronisk kommunikation

Planområdet är anslutet till teleledningar.

Tillgänglighet

Befintliga bostäder angörs via infartsgata och några trappsteg upp till entréer. Med föreslagen ombyggnation av bostadshuset möjliggörs att entréer utrustas med ramp vid ett framtida behov.

Tillkommande bebyggelse ges tillgängligentré från innergården och angörs via en körbar gång- och cykelväg. Uteplatser för de boende fungerar som också parkeringsplats vid behov av tillgänglig angöring.

Trygghet

Planområdet ligger inom bostadsområdet Långängen och är inte ett område där många personer passerar eller där det finns målpunkter att besöka. Det är framför allt villor som omger fastigheten med respektive privata trädgårdar. Förslaget innebär att gårdsytan inom fastigheten tydligare avgränsas mot gata och definieras som innergård för boende vilket bidrar till en rumslig inramning vilket bedöms främja trygghet för de boende. Samtidigt bibehålls inblickar från gata mot innergården där de boende och passerande har god överblick.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Planområdet ligger över länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå med hänsyn till stigande havsnivåer. Ökad nederbörd ger påfrestningar på skyfallshanteringen och beräkningar i utredningen är därför inkluderande klimatfaktor.

Planerad ombyggnation av befintliga byggnader skulle också innebära att nuvarande uppvärmningssystem med olja kan ersättas med eluppvärmning och även solceller på taket.

Buller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller att:

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.”

Planförslaget och föreslagen bebyggelse klarar de angivna nivåerna. Vid tillkommande bebyggelse är ekvivalentnivån 45–55 dBA. Gällande maxnivåer vid fasad för tillkommande radhus kan 70–75 dBA maximal ljudnivå förekomma. Med anledning av att planområdet ligger inom ett villaområde som är lågt trafikerat bedömer kommunen att nivåer upp mot 75 dBA sannolikt sker under dagtid.



Figur 13. Ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik (källa: Danderyds kommun).

Uteplatserna placeras på inngården mot ljuddämpad sida, samt skyddas från buller av huskropparna.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Tillkommande bebyggelse placeras till stor del på mark med kontaktzon mellan jordlager och berg, vilket kan innebära högre radonrisk. Även berget kan ha förekomster av hög radonhalt. Byggnader bör därför utföras radonsäkert.

Avfall

Idag sker avfallshanteringen med avfallskärl placerade längs med befintlig angränsningsgata inne på fastigheten.

I framtaget bebyggelseförslag samlas fraktioner för avfallssortering vid infart respektive utfart av befintlig angränsningsgata. Dessa placeras ca 35–60 meter från bostädernas entréer och avfallsfordon stannar på Svanholmsvägen respektive Johan Banérs väg vid hämtning.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Miljö kvalitetsnormerna (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 15–24 µg/m³ per dygn (SLB luftföroreningskarta) i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 18–20 µg/m³ per dygn (SLB luftföroreningskarta) i området. MKN för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Det förekommer ingen risk i samband med primär eller sekundär transportled för farligt gods.

Barnperspektivet

Enligt FN:s barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. Planförslaget innefattar tillkommande av radhus och möjliggör utveckling av befintliga lägenhetshus. Boendes grönyta inom fastigheten rymmer en yta för naturlek för barn och unga. Planen innebär planläggning på kvartersmark för bostäder och inte allmänna platser där barn och unga vistas i stor utsträckning.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar utanför planområdet inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av sk servisleddningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor med mera. Anläggningar på allmän plats i samband med genomförandet regleras i exploateringsavtal. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och Svanholmsvägen Fastighet Ekonomiska Förening (c/o Wåhlin fastigheter), fastighetsägaren till Klövergårdet 1, för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

En principöverenskommelse har avtalats mellan parterna Danderyds kommun och Svanholmsvägen Fastighet Ekonomiska Förening för att i tidigt skede reglera kostnader och ansvarsfördelning för kommande anslutningsarbeten på allmän plats inom kommunens fastighet. Dessa arbeten utgörs av följande:

- Anslutningar till entréer (från Johan Banérs väg)
- Anslutning till parkering (från både Johan Banérs väg och Svanholmsvägen)
- Anslutning till angöring (från både Johan Banérs väg och Svanholmsvägen)
- Anlägga gräs eller ängsmark
- Anläggningsarbete för att tydliggöra gränsen mellan Exploatören och Kommunens mark
- Dagvattenlösning med bland annat dagvattenrör under anslutningar

Detaljplanens genomförande kommer att regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Wåhlin fastigheter. Underskrivet exploateringsavtal ersätter principöverenskommelsen. Ett av Wåhlin fastigheter godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens granskningskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskott samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelning för Klövergården 1–6 och 8–9 (fastställd 1941) upphör att gälla för Klövergården 1 i samband med att detaljplanen får laga kraft. Fastighetsindelingsbestämmelser upprättas inte.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Två inskrivna rättigheter finns för fastigheten, ett avtalsservitut för väg med mera (01-IM4-25/1.1) och ett för ledning (01-IM4-40/4132.1). Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas. Det är lämpligt att kontrollera radonförekomst inför projektering, förekomst av fornlämningar samt om problem med förorenade jordar kan förekomma. Före detaljprojektering av fastigheten inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Geotekniska förhållanden kan påverka markens förmåga för infiltration och rening av dagvatten, detta bör tas i beaktning vid projektering.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till området kommer att läggas på allmän plats i enlighet med framtagna principöverenskommelse som inför antagande av detaljplanen ersätts av exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledning på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

Energi

Genomförandet av planen innebär energiförsörjning från bergvärme, värmeväxlare av frånluften till tilluften samt solceller för kompletterande elproduktion.

El och tele

Planområdet är anslutet till redan befintligt nät för el och tele.

Skydd mot olyckor

De i planbestämmelser angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjes av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

Genomförandet av detaljplanen är inte förenat med några marköverföringar eller bildande av rättigheter. Om det ändå skulle bli aktuellt med åtgärder så som avstyckning, fastighetsreglering eller annan fastighetsbildningsåtgärd som utförs av lantmäterimyndigheten erläggs avgift enligt lantmäteriets taxa.

För fastigheten finns två inskrivna servitut som inte påverkas av detaljplaneförslaget.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen får 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.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande fastighetsplan/tomtindelning från 1941 (0162-T5/1941) upphävs för fastigheten Klövergården 1 i och med att denna detaljplan antas och beslutet får laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt

