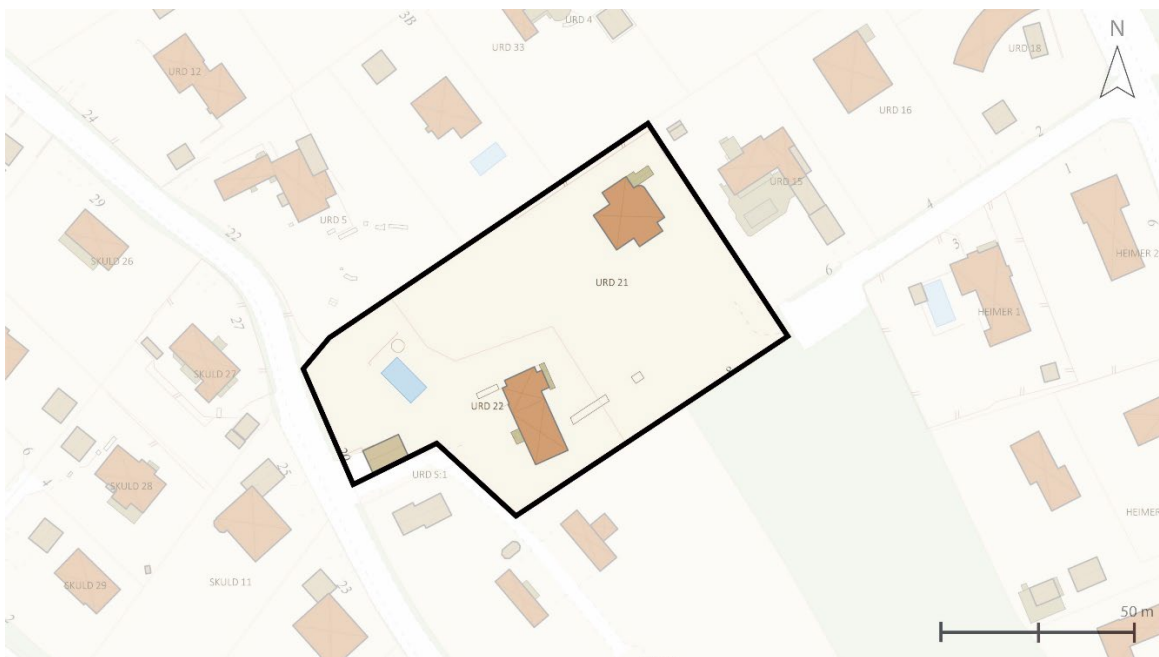


# Planbeskrivning

## Urd 21 och 22 (ändring av S135), i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2024-03-13



## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte .....	3
Beskrivning av detaljplanen .....	3
Sammanfattning .....	3
Ärendeinformation .....	3
Motiv till ändringen .....	4
Genomförandetid.....	4
Planområde.....	4
Planändring.....	5
Planbestämmelser.....	6
Motiv till reglering.....	6
Genomförandefrågor.....	8
Ekonomiska frågor .....	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	8
Tekniska frågor.....	8
Planeringsunderlag .....	9
Detaljplan.....	9
Fastighetsplan .....	9
Översiktsplan .....	9
Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken .....	10
Planeringsförutsättningar .....	10
Planbesked och planuppdrag.....	10
Riksintressen.....	10
Kulturmiljövård.....	11
Bebyggelse .....	11
Gator och angöring.....	11
Markförutsättningar.....	12
Konsekvenser av ändringen .....	12

## Detaljplanens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra justering av fastighetsgränsen mellan Urd 21 och 22.

## Beskrivning av detaljplanen

### Sammanfattning

En planändring har genomförts för stadsplan 135 Skärviken nr 1 (S135) från 1958. Ändringen gäller inom fastigheterna Urd 21 och 22. Ändringen har gjorts i plankartan för S135 som är juridiskt bindande. Ändringen beskrivs i denna planbeskrivning.

Syftet med ändringen är att möjliggöra justering av fastighetsgränsen mellan de två fastigheterna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-06-14, § 112, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att ta fram en detaljplan för Urd 21 och 22.

Fastighetsplan Urd 21, 22, 23 (0162-P04/1201/3) framtagen 2004 upphävs i samband med att planändringen fått laga kraft. Nya bestämmelser har införts om minsta fastighetsstorlek på 2 300 kvadratmeter samt att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta 10 % av fastighetsarean, men högst 250 kvadratmeter. De nya bestämmelserna gäller för båda fastigheterna inom ändringsområdet. Några bestämmelser slutar att gälla för ändringsområdet. Övriga bestämmelser inom S135 fortsätter att gälla tillsammans med de nya bestämmelserna.

Urd 21 och 22 är belägna inom kommundelen Djursholm i ett utbyggt villaområde. Ändringsområdet utgör kvartersmark som är privatägd. Fastighetsgränsen mellan fastigheterna önskas justeras för att få till en mer optimal uppdelning mellan fastigheterna. Justering av fastighetsgränsen mellan Urd 21 och 22 kräver en lantmäteriförrättning genom ansökan till Lantmäteriet. Fastighetsägarna ansvarar för att genomföra planändringen.

### Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-06-14, § 112, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att ta fram en detaljplan för Urd 21 och 22.

### Planens handläggning

Planändringen har upprättats av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

## Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta (S135), 1958 rev. 2024
- Planbeskrivning för ändring (denna handling), 2024
- Stadsplanebestämmelser och beskrivning, 1958

## Motiv till ändringen

Syftet med ändringen är att möjliggöra justering av fastighetsgränsen mellan Urd 21 och 22. Nuvarande gräns anses inte naturlig eller anpassad till markens terräng. Det finns en fastighetsplan framtagen 2004 som reglerar fastighetsindelningen. Denna behöver upphävas och därför krävs en planändring. Fastigheterna är redan i anspråkstagna sedan tidigare och bebyggda i enlighet med stadsplan 135. Planändringen strider inte mot syftet i stadsplanen.

## Genomförandetid

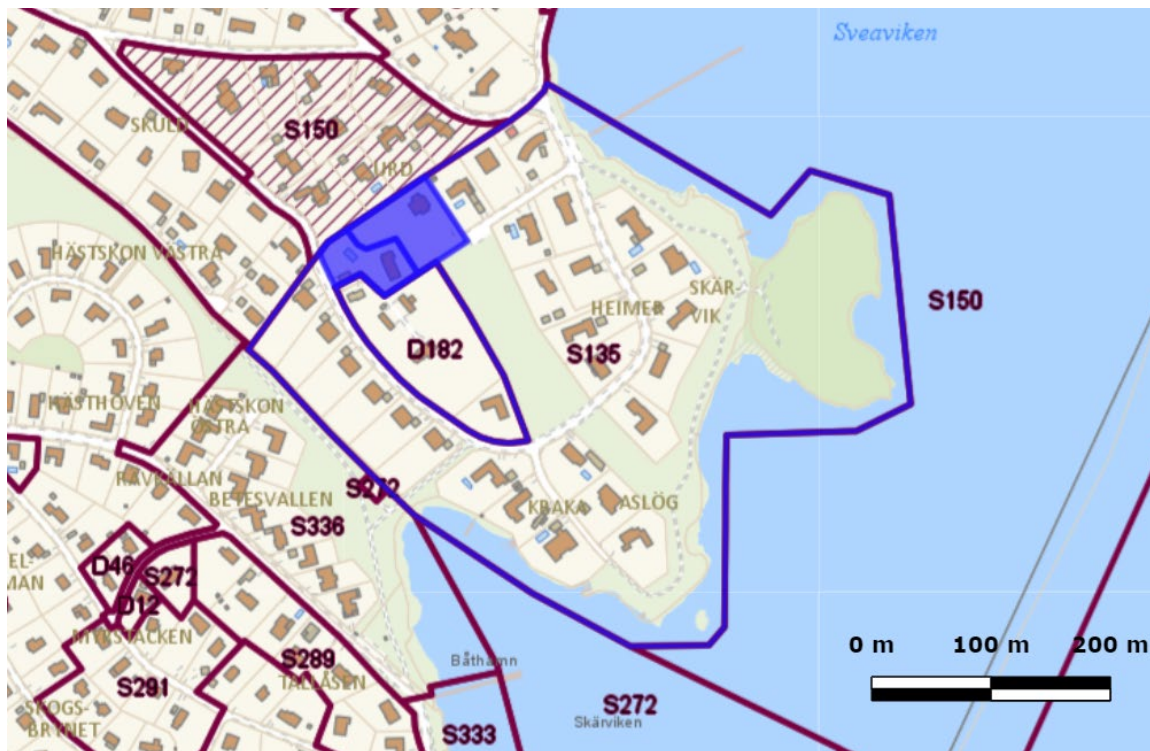
Genomförandetiden för ändringen är 5 år räknat från det datum då planen fått laga kraft.

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.

## Planområde

Ändringsområdet omfattar fastigheterna Urd 21 och 22 som ingår i planområdet för stadsplan 135 från 1958. För Urd 21 och 22 gäller även en fastighetsplan från 2004 som reglerar fastigheternas storlek och utformning.

Fastigheterna är belägna i kommundelen Djursholm och angränsar till Skärviksvägen och Langenskiölds väg. Området består av villabebyggelse med relativt stora fastigheter. Villorna är av varierande karaktär och uppbyggda under olika år. Det finns en tydlig gruppering av bebyggelse från tidigt 1900-tal och 1960-tal. Övrig bebyggelse är från olika år och mer utspridda.



Planområde för S135 inom blå linjer, Urd 21 och 22 är blåmarkerade.

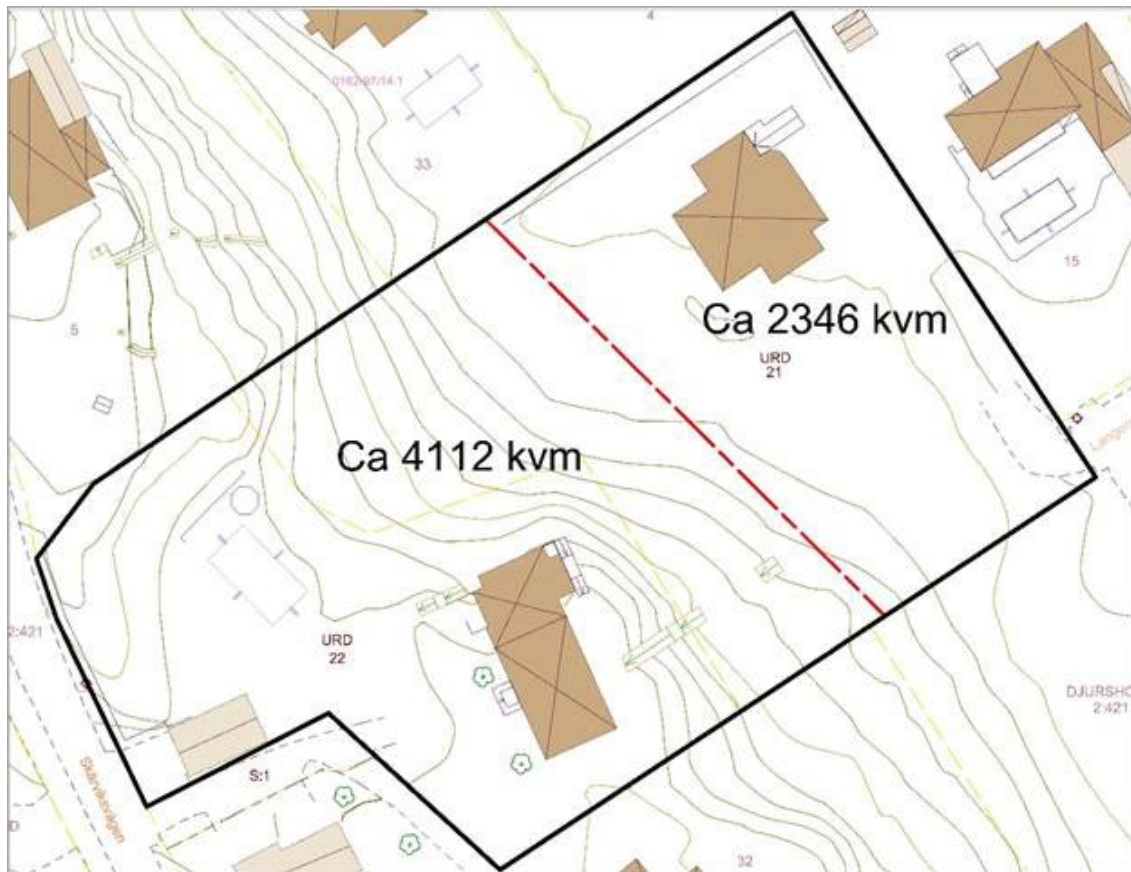
## Planändring

Ändringsområdet utgör endast kvartersmark som är privatägd.

Användningen är idag område för bostadsändamål med tillhörande bestämmelser om omfattning av bebyggelse, placering och utförande samt bestämmelser om fastighetsstorlek.

Ändringen innebär att fastighetsplan för Urd 21, 22, 23 (0162-P04/1201/3) framtagna 2004 upphävs. Bestämmelserna under § 5 Tomts storlek (stadsplanebestämmelserna 1958), slutar att gälla för ändringsområdet.

Ny bestämmelse införs om minsta fastighetsstorlek på 2 300 kvadratmeter ( $d_1$ ). Justering av fastighetsgränsen mellan Urd 21 och 22 möjliggörs, men fastigheterna kan inte styckas till tre.



Röd linje visar förslag på ny fastighetsgräns mellan Urd 21 och 22. Gul linje är befintlig fastighetsgräns.

Den nya gränsen får en mer optimal utformning genom bättre anpassning till terrängen och höjdkurvorna.

Byggrätten regleras ytterligare genom ny bestämmelse om att största byggnadsarea för huvudbyggnad tillåts vara 10 % av fastighetsarean, men dock högst 250 kvadratmeter ( $e_1$ ). Denna bestämmelse stämmer överens med bestämmelsen om att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta 1/10 av fastighetsarean (del av § 7 i stadsplanebestämmelserna, 1958). Ett tillägg om att dock högst 250 kvadratmeter tillåts, reglerar att en överstor byggnad inte kan byggas på en större fastighet. Del av bestämmelse i § 7 i stadsplanebestämmelserna från 1958 stryks därmed inom ändringsområdet då bestämmelsen ersätts av den nya bestämmelsen.

## Planbestämmelser

### Motiv till reglering

Planbestämmelser som tillkommer i samband med ändringen och motiveringar till dessa listas nedan.

Beteckning på plankarta	Bestämmelse	Motivering
d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 2 300 m <sup>2</sup>	Bestämmelsen möjliggör utrymme att justera fastighetsgränsen på ett lämpligt sätt utan att det är möjligt att stycka fastigheterna ytterligare.
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 10 % av fastighetsarean, dock högst 250 m <sup>2</sup>	Bestämmelsen stämmer överens med nuvarande bestämmelse om att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta 1/10 av fastighetsarean. Ett tillägg om att dock högst 250 kvadratmeter tillåts reglerar att en överstor byggnad inte kan byggas på en större fastighet.

Planbestämmelser som slutar att gälla för ändringsområdet visas nedan.  
 Bestämmelserna i sin helhet fortsätter att gälla för resterande planområdet.

§ 5.

TOMTS STORLEK,

~~Mom. 1. Å med F betecknat område får tomt endast i undantagsfall givas mindre areal än 2.000 kvm.~~

~~Mom. 2. Å med Ö betecknat område får tomt endast i undantagsfall givas mindre areal än 1300 m<sup>2</sup>.~~

§ 7.

DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER Å TOMT.

~~Mom. 1. Inom område betecknat med B får huvudbyggnadens bottenyta ej uppgå till mer än 1/10 av tomtens yta, dock äger byggnadsnämnden rätt att ifråga om byggnad i ett plan utan inredd vind medgiva bebyggande intill 1/8 av tomtens yta. Förutom huvudbyggnad må även uppföras en uthusbyggnad vilken får upptaga högst 1/40 av tomtens yta, dock högst 50 kvm.~~

Utdrag från stadsplanebestämmelserna från 1958. Struken text slutar att gälla inom ändringsområdet. Bestämmelserna är inte strukna i originalhandlingen Stadsplanebestämmelser och beskrivning, 1958, då de fortsätter att gälla för övriga planområdet.

Bestämmelse som reglerar storlek på uthusbyggnad bedöms lämplig att ha kvar inom ändringsområdet.

# Genomförandefrågor

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna för Urd 21 och 22 står för samtliga kostnader hänförliga till de egna fastigheterna.

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsägarna bekostar lantmäteriförrättningen som krävs för att genomföra planändringen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Justering av fastighetsgränsen mellan Urd 21 och 22 kräver en lantmäteriförrättning genom ansökan till Lantmäteriet. Berörda fastighetsägare behöver vara överens om att genomföra förrättningen. Det underlättar för Lantmäteriet i genomförandet av förrättningen om fastighetsägarna kan visa att de är överens. Utredningen utförs av Lantmäteriet som fastslår fastighetsgränsens placering. Fastighetsägarna bekostar förrättningen som krävs för att genomföra planändringen.

### Fastighetsplan/ tomtindelning

Fastighetsplan för Urd 21, 22, 23 (0162-P04/1201/3) framtagen 2004 upphävs i samband med att planändringen får laga kraft.

### Ledningsrätter och servitut

Fastigheterna har inga ledningsrätter eller servitut.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Urd 22 är delägare till samfälligheten/gemensamhetsanläggningen Urd S:1, som tillsammans med fastigheten Urd 32 används som utfart. Planändringen innebär inga förändringar för samfälligheten/gemensamhetsanläggningen.

## Tekniska frågor

Planändringen föranleder inga tekniska frågor eller genomföranden.



# Planeringsunderlag

## Detaljplan

För området gäller stadsplan 135 från 1958. För fastigheterna gäller B för fristående hus för bostadsändamål i max två våningar utöver vind. Urd 22 omfattas av bestämmelsen F. Urd 21 omfattas både av bestämmelsen F och Ö. Dessa bestämmelser reglerar minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (F) och 1 800 kvadratmeter (Ö). Huvudbyggnad ska ligga minst 6 meter från fastighetsgräns, uthus minst 4,5 meter från fastighetsgräns och mellan byggnader på samma fastighet ska det vara minst 9 meter. Huvudbyggnaden får högst uppta 1/10 av fastigheternas yta och komplementbyggnad tillåts upp till 1/40 av fastighetens yta, dock högst 50 kvadratmeter. I övrigt finns en del prick- och korsmark i södra delen av Urd 21. Prickmark följer även båda fastigheter längs nordvästra gränsen.

Plankarta för S135 (Skärviken nr 1) från 1958 har reviderats i samband med ändringen.

Stadsplanebestämmelser och beskrivning tillhörande S135, fortsätter att gälla för planområdet tillsammans med planändringen. Inom ändringsområdet slutar §5 och del av § 7 att gälla, detta beskrivs här i planbeskrivningen samt i plankartan. I övrigt gäller planbestämmelserna i sin helhet.

## Fastighetsplan

Fastighetsplan Urd 21, 22, 23 (0162-P04/1201/3), antagen 2004, resulterade i att Urd 23 försvann och marken reglerades in i Urd 21 som Urd 22. I beskrivningen till fastighetsplanen står följande:

*”Förslaget innebär att nuvarande indelning i tre tomter ändras till två. Urd 23 försvinner genom att 1 304 kvm förs till Urd 21 och 896 kvm förs till Urd 22. Samtidigt förs 617 kvm från Urd 22 till Urd 21. Tomternas får följande arealer efter markregleringar, lotten A (Urd 21) 3 921 kvm och lotten B (Urd 22) 2 537 kvm. De blivande fastigheterna blir i enlighet med villkoren i 3 kap 1§ FBL varaktigt lämpade för sina ändamål.”*

Fastighetsplanen upphävs i samband med att planändringen får laga kraft.

## Översiktsplan

I Danderyds kommuns översiktsplan, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara samma som den befintliga, d.v.s. sammanhållen bostadsbebyggelse. Området ligger inte heller i närheten av något av de utredningsområden som är utpekade i översiktsplanen.

Planändringen går i linje med intentionerna i översiktsplanen.

## Undersökning enligt 6 kap. Miljöbalken

En undersökning om planändringen kan medföra betydande miljöpåverkan har tagits fram. Ändring av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

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

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att ändring av detaljplan för Urd 21 och 22 inte medför någon betydande miljöpåverkan. Beslutet fattades av planchef 2023-11-22 enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationspunkt 7.2.3

## Planeringsförutsättningar

### Planbesked och planuppdrag

Fastighetsägarna till Urd 21 och 22 inkom med ansökan om planbesked 2023-01-16 för att möjliggöra justering av fastighetsgränsen mellan fastigheterna, för att få till en mer logisk uppdelning mellan fastigheterna. Med fastighetsplanen som togs fram 2004, upphävdes Urd 23 och dess areal fördelades mellan Urd 21 och 22. Gränsdragningen mellan fastigheterna upplevdes inte optimal i förhållande till markens terräng.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-03-15 § 45 att kommunen avser att inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade sedan 2023-06-14 § 112 att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Urd 21 och 22.

### Riksintressen

Inga riksintresseområdet enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet. Området gränsar till riksintresseområde för kulturmiljövården. Riksintresset pekar på den unika och oregelbundna kvarterstrukturen, trädgårdar som präglas av grönska och villastadens framväxt med arkitekturideal från 1880-talet fram till 1930-talet. Trots att fastigheterna inte omfattas tyder dess direkta närhet på att det finns viktiga kulturhistoriska värden i kvarteret och dess omgivning.

## Kulturmiljövård

Fastigheterna Urd 21 och 22 angränsar i söder till Skärviks gård, Urd 32. Byggnaden inom Urd 22 har ett visst kulturhistoriskt värde, är uppförd i jugend med brutet tak och putsfasad. Gårdsmiljön söder om byggnaden har manbyggnad och två flygelbyggnader. Fastigheten Urd 22 beskrivs i S135 som en avstyckad del av området med ett tvåvånings enbostadshus och fanns därmed innan övrig bebyggelse i området som detaljplanen möjliggjorde.

## Bebyggelse

Fastigheterna är bebyggda med bostäder. Bostadshuset inom Urd 22 byggdes tidigt 1900-tal och har en byggnadsarea på ca 216 kvadratmeter och är uppförd i två våningar. Inom fastigheten finns även en uppförd komplementbyggnad, ett garage som har en byggnadsarea på ca 60 kvadratmeter och är placerad intill fastighetsgränsen mot Urd S:1. Garaget är planstridigt både i storlek och placering. Planändringen ändrar inte gällande bestämmelser kopplade till komplementbyggnad. Utgångsläget för garaget är fortsatt planstridigt. En korrigerig av denna planstridighet ligger utanför syftet med ändringen.

Bostadshuset inom Urd 21 byggdes 2003 och har en byggnadsarea på ca 201 kvadratmeter och är uppförd i två våningar.



Byggnad inom Urd 22.



Byggnad inom Urd 21.

## Gator och angöring

Urd 21 angör från Langenskiölds väg och Urd 22 från Skärviksvägen. Planändringen innebär ingen förändring gällande angöringen.

## Markförutsättningar

Fastigheterna är två villatomter med ytor för angöring (hårdgjorda ytor) samt trädgård med gräsmatta, träd och annan växtlighet.

Jordlagret inom Urd 22 består mestadels av morän och urberg och inom Urd 21 av postglacial lera. Urd 22 ligger marknivåmässigt högre upp än Urd 21 och fastighetsgränsen mellan dem går delvis mitt i en slänt.



Urd 21 och 22 med höjdkurvor.

## Konsekvenser av ändringen

Planändringen innebär att fastighetsplanen för Urd 21, 22, 23 (0162-P04/1201/3) framtagna 2004 upphävs. Bestämmelserna under § 5 och del av § 7 i stadsplanebestämmelserna ersätts av nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek på 2 300 kvadratmeter ( $d_1$ ) samt att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta 10 % av fastighetsarean, men högst 250 kvadratmeter ( $e_1$ ). De nya bestämmelserna gäller för båda fastigheterna inom ändringsområdet.

Konsekvenserna av ändringen blir att fastighetsägarna till Urd 21 och 22 inte längre begränsas av en fastighetsindelingsbestämmelse (enligt fastighetsplanen). Minsta fastighetsstorlek på 2 300 kvadratmeter möjliggör en flexibilitet att genom lantmäteriförrättning kunna justera gränsen mellan fastigheterna på ett optimalt sätt men utan att fastigheterna kan styckas i tre.

Att huvudbyggnadens byggnadsarea får uppta 10 % av fastighetsarean, men högst 250 kvadratmeter säkerställer att huvudbyggnaderna inom fastigheterna inte bebyggs överstora när fastigheterna är relativt stora.

I övrigt kan fastighetsägarna för berörda fastigheter fortsatt bygga och ändra inom sina fastigheter i enlighet med bestämmelser inom S135. Planändringen riskerar inte att skapa någon ny planstridighet.

Planändringen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövården.

Planändringen bedöms inte medföra några ytterligare konsekvenser.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark  
Planchef

Katarina Löfberg  
Planarkitekt

