

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8), Beslut om antagande detaljplan

Ärendet

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

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 vardera en huvudbyggnad.

Planbestämmelser införs så att tillkommande bebyggelse skyddas från översvämning vid skyfall och att tillkommande byggnader utformas så att befintliga kulturmiljövärden bevaras. Hänsyn är tagen till villastadens och platsens förutsättningar. Planförslaget innebär också att befintliga byggnader inom planområdet bibehålls.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till detaljplan.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheterna Ladugården 1 och 2.

I översiktsplanen anges att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse.

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 maximalt en tredjedel av huvudbyggnadsarean. 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 som hänvisar till S272. Fastigheterna Ladugården 1 och 2 omfattas av en tomtindelning från 1970.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Ett planförslag har varit ute på samråd under tiden 9–31 september och granskning under tiden 20 november till 7 december 2025. Inget samråds- eller granskningsmöte hölls.

Under samrådet inkom elva yttranden, samtliga från remissinstanser. De inkomna synpunkterna berör främst el- och teleledningar samt befintlig stenkista och skyfallsyta inom Ladugården 2. Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har planhandlingarna kompletterats med information om utbredning av den befintliga stenkistan och bedömning kring skyfallsytan. Handlingarna ändrades även med små justeringar av sekundär egenskapsgräns för bestämmelsen ”m₃” för att hålla större avstånd till teleledningar. Utöver det gjordes mindre plantekniska ändringar som inte var ett resultat av inkomna yttranden. Inga justeringar har ändrat planförslaget på ett avsevärt sätt som påverkar bygg rätt eller avstyckning.

Under granskningstiden har sammanlagt nio yttranden inkommit. Två sakägare inkom med synpunkter som inte har kunnat tillgodoses. Ett granskningsutlåtande bifogas, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning. Granskningsutlåtandet skickades den 18 december 2025 till sakägare, remissinstanser och övriga synpunktslämnare.



Figur 1: Planområde inom röd markering.

Förslag till detaljplan

Planförslaget 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 nya föreslagna fastigheterna i planområdets västra del.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Planförslaget reglerar byggrätten så att den totala exploateringen inom såväl planområdet som kvarteret som helhet 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. Total byggrätt inom planområdet utökas inte genom planförslaget, men fördelas över fyra fastigheter i stället för två.

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. 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 ska fördröjas inom planområdet. Servitut föreslås införas för dagvattenledningar och magasin till förmån för Ladugården 2 inom den planerade avstyckningen.

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 planförslaget samt beaktas i utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse.

Miljöbedömning

Enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 § MB ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att förslaget innebär en lämplig markanvändning för ändamålet, är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen samt i linje med översiktsplanen. Inkomna synpunkter under granskningen har inte lett till några ändringar i planhandlingarna. Kontoret föreslår att nämnden antar förslaget.

Planhandlingarna biläggs ärendet.

Konsekvenser för barn och unga

Detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Detaljplan för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8), Beslut om antagande detaljplan

Planhandlingar för antagande:

2. Plankarta med bestämmelser, 2025-11-19
3. Planbeskrivning, 2026-01-12

Övriga handlingar:

4. Granskningsutlåtande, 2025-12-15

Tidigare beslut i ärendet:

5. Miljö- och stadsbyggnadskontorets delegationsbeslut 2025-11-20
Genomförande av granskning för detaljplan Ladugården 1 och 2
6. Miljö- och stadsbyggnadskontorets delegationsbeslut 2025-11-07
Beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplan Ladugården 1 och 2
7. Miljö- och stadsbyggnadskontorets delegationsbeslut 2025-09-02
Genomförande av samråd för detaljplan Ladugården 1 och 2
8. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut 2023-12-13 § 215 Beslut om planuppdrag för Ladugården 1 och 2
9. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-12-06
Beslut om planuppdrag
10. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslut 2023-09-06 § 140 Beslut om planbesked för Ladugården 1 och 2
11. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-08-30
Beslut om planbesked

Expedieras
Kommunstyrelsen
Sökanden