

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8) i Stocksund

Ärendet

Fastighetsägaren till Ladugården 1 har ansökt om planbesked för sin fastighet. Även ägarna till Ladugården 2 ställer sig bakom ansökan. Syftet med ansökan är att möjliggöra att fastigheterna Ladugården 1 och 2 styckas av för nybyggnad av enbostadshus inom vardera styckningslotten.

I gällande detaljplan S272 från 1938 är fastigheterna planlagda för bostadsändamål och får bebyggas med fristående enbostadshus.

Området omfattas inte av något riksintresse och finns inte med i kommunens kulturmiljöhandbok. Kommunens preliminära bedömning är att byggnaden inom Ladugården 1 har ett kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen, PBL.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Ladugården 1 och 2. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att förutsättningarna på platsen är gynnsamma för en ändrad fastighetsindelning. Genom att upprätta en ny detaljplan kan även befintliga kulturmiljövärden skyddas genom planbestämmelser.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt PBL tillämpas. Planarbetet kan inledas tidigast under 2023 och tidigast antas under 2024.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Ladugården 1 har den 27 augusti 2020 ansökt om ändring av detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheten. Ansökan omfattar även fastigheten Ladugården 2, vars ägare redan tidigare samma år inkommit med en egen motsvarande ansökan. Ladugården 2 fick därefter en ny ägare och miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars (§ 46) att bevilja bygglov för nytt enbostadshus inom fastigheten. Även den nya ägaren ställer sig bakom den aktuella ansökan om planbesked. Syftet är att totalt två nya enbostadshus ska kunna uppföras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden



Kvarteret Ladugården sett uppifrån. Norr till vänster i bild.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen anges att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Översiktsplanens riktlinjer för bebyggelseutveckling anger att stor restriktivitet ska gälla för avstyckning av småhusfastigheter i kommunens villaområden. I särskilda fall kan undantag tillåtas, exempelvis då nya förutsättningar tillkommit på platsen.

Området omfattas inte av något riksintresse. Området omfattas inte heller av kommunens kulturmiljöhandbok. Kommunens preliminära bedömning är att byggnaden Ladugården 1 har ett kulturhistoriskt värde som omfattas av 8 kap. 13 § PBL.

I gällande detaljplan S272 från 1938 är fastigheterna planlagda för bostadsändamål och får bebyggas med fristående enbostadshus. Högst en tiondel av fastigheten får bebyggas i maximalt två våningar med högsta byggnadshöjd 7,6 meter. Vind får inredas inom max en tredjedel av arean. Tomter ska vara minst 1 500 kvadratmeter, men får undantagsvis vara minst 1 250 kvadratmeter. En mindre del av Ladugården 1 omfattas av detaljplan D144 från 2000.

Fastigheterna Ladugården 1 och 2 omfattas av tomtindelingsplan från 1970 (aktnummer 0162-T10/1970).

Ladugården 1 och 2 är belägna i östra delen av Stocksund och omfattar 2 138 respektive 2 899 kvadratmeter.

Ladugården 1 är uppskattningsvis bebyggd med 125 kvadratmeter (BYA) inklusive fristående förrådsbyggnad vilket totalt motsvarar knappt 6 % av fastighetens yta.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

För Ladugården 2 omfattar beviljat bygglov en byggnadsarea av 180 kvadratmeter vilket motsvarar drygt 6 procent av fastighetens yta.

Inom fastigheterna finns en höjdskillnad mellan östra och västra delen, med den högre marknivån i öster. Med bil angörs fastigheterna österifrån från Gårdsvägen. Vid en avstyckning skulle styckningslotterna få ny infart västerifrån från Långängsvägen.



Befintliga fastigheter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Ladugården 1 och 2 för att möjliggöra avstyckning till ytterligare två fastigheter. De båda styckningslotterna kan bli ca 1 000 respektive 1 100 kvadratmeter, vilket är i linje med storleken på övriga fastigheter i kvarteret.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Inga nya förutsättningar har tillkommit, men förutsättningarna för avstyckning är gynnsamma på platsen genom att fastigheterna har två höjdmässiga nivåer som på ett naturligt sätt delar upp dem, samt att övriga fastigheter inom kvarteret redan styckats på motsvarande vis. Kvarterets smala form innebär att skafftomter undviks.

Genom att upprätta en ny detaljplan kan befintliga kulturmiljövärden skyddas genom planbestämmelser. I planprocessen bör lämpliga bestämmelser väljas som på tillräckligt sätt skyddar de kulturmiljövärden som finns främst inom Ladugården 1.

Planarbetet kan inledas tidigast under 2023 och tidigast antas under 2024.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planbeskedet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Separata planavtal bör ingås med respektive fastighetsägare.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2-5 §§ PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Begäran om planbesked för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8) i Stocksund, daterat 2020-08-30
2. Ansökan daterad 2020-08-27
3. Ansökan, bilaga 1
4. Ansökan, bilaga 2

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen