

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8), Beslut om planuppdrag**

### **Ärendet**

Fastighetsägaren till Ladugården 1 har ansökt om planbesked som även ägarna till Ladugården 2 ställer sig bakom. Syftet med ansökan är att möjliggöra att fastigheterna Ladugården 1 och 2 styckas av samt att uppföra ett nytt 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 en planprocess kan inledas för Ladugården 1 och 2. Kontoret bedömer vidare att förutsättningarna på platsen är gynnsamma för en ändrad fastighetsindelning. Genom att upprätta en ny detaljplan kan även befintliga kulturmiljövärden inom Ladugården 1 skyddas genom planbestämmelser.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt PBL tillämpas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 (§ 140) om positivt planbesked.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheterna Ladugården 1 och 2.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägarna.

### **Bakgrund**

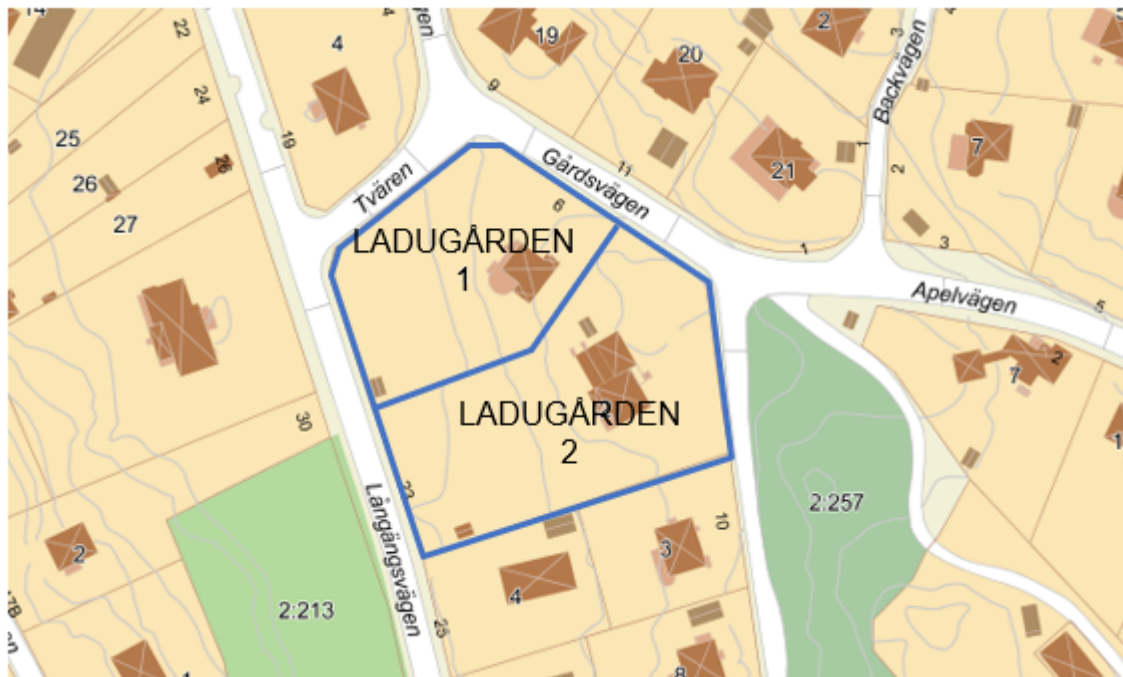
Fastighetsägaren till Ladugården 1 har den 27 augusti 2020 ansökt om ändring av detaljplan för att möjliggöra styckning av fastigheten. Ansökan omfattar även fastigheten Ladugården 2, vars ägare redan tidigare samma år inkommit med en egen ansökan om styckning. Ladugården 2 fick därefter en ny ägare och miljö- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2023 (§ 46) att bevilja bygglov för nytt enbostadshus inom fastigheten. Även den nya ägaren ställer sig bakom den aktuella ansökan om planändring. Syftet är att totalt två nya enbostadshus ska kunna uppföras.

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 september 2023 (§ 140) om positivt planbesked.



*Ladugården 1 och 2*

### **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.

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 maximalt 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

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

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

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

De båda styckningslotterna kan bli ca 1 000 respektive 1 100 kvadratmeter, vilket är i linje med storleken på övriga fastigheter i kvarteret.

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.



*Kvarteret Ladugården sett uppifrån. Norr till vänster i bild.*

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en planprocess kan inledas för att möjliggöra att Ladugården 1 och 2 styckas i ytterligare två fastigheter.

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 skafttomter 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 inom Ladugården 1. Med hänsyn till ytligt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

berg och platsens topografi blir även dagvattenhanteringen en viktig fråga att hantera under planprocessen.

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas. Planläggningen kan ske i form av en ändring av gällande detaljplan om det bedöms mest fördelaktigt utifrån befintliga förutsättningar och lämpliga bestämmelser.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Föreslagen åtgärd bedöms inte ha negativ påverkan på barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Vid ett positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8) i Stocksund, Beslut om planuppdrag
2. Ansökan, 2020-08-27
3. Ansökan, bilaga 1
4. Ansökan, bilaga 2
5. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 6 september 2023 (§ 140), Begäran om planbesked för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8) i Stocksund
6. Miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande 2023-08-30, Begäran om planbesked för fastigheterna Ladugården 1 och 2 (Gårdsvägen 6 och 8) i

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsen