

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Invernessbacke 8 (Invernessvägen 7) i Stocksund, Beslut om granskning och ställningstagande om miljöbedömning

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gett miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att medge ett flerfamiljshus inom fastigheten Invernessbacke 8. Planen handläggs med standardförfarande.

I översiktsplanen anges planområdet ligga inom område för sammanhållen bostadsbebyggelse. Fastigheten omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö men är belägen inom område som är utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok (rev. 2024) som särskilt värdefullt område.

Gällande detaljplan anger bostadsändamål i två våningar. En huvudbyggnad som maximalt får inrymma en lägenhet får uppföras. Byggnaden får inte uppta större yta än 1/5 av fastighetens areal. Inom fastigheten får uthus och eller annan gårdsbyggnad uppföras på en yta om 40 kvadratmeter.

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten. I bebyggelseförslaget presenteras ett flerbostadshus i tre våningar samt en indragen takvåning, innehållande totalt 14 lägenheter. Entrén är placerad på byggnadens framsida mot Invernessvägen. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten i garage under mark. Miljörum föreslås placeras inne i byggnaden. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och dess karaktär samt anpassas till fastighetens topografi.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har bedömt att någon miljöbedömning enligt miljöbalken eller miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen inte erfordras.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att granskning genomförs med bilagda planhandlingar.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att granskning ska genomföras för förslag till detaljplan för Invernessbacke 8
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte kan väntas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Bakgrund

Byggnadsnämnden har gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Invernessbacke 8. Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med plan och bygglagen (2010:900).

Gällande detaljplan för området är S414 från 1985. Detaljplanen anger bostadsändamål i två våningar. En huvudbyggnad som maximalt får inrymma en lägenhet får uppföras. Byggnaden får inte uppta större yta än 1/5 av fastighetens areal (ca 295 kvadratmeter). Inom fastigheten får uthus och eller annan gårdsbyggnad uppföras på en yta om 40 kvadratmeter. Komplementbyggnad får inte innehålla bostad. Bebyggelsen begränsas till en maximal byggnadshöjd om 7,6 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. För fastigheten gäller en tomtindelning fastställd 1937.

I översiktsplanen anges planområdet ligga inom område för sammanhållen bostadsbebyggelse. Fastigheten omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö men är belägen inom område som är utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok (rev. 2024) som särskilt värdefullt område (område 24. Funktionalism i Stocksund) som innefattar nästan hela Inverness samt västra delen av Sikreno.

Ett planförslag har tagits fram och plansamråd genomfördes under tiden 19 november t.o.m. 20 december 2021. Öppet hus hölls i kommunens lokaler den 7 december 2021.

Under samrådsskedet har sammanlagt 34 yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna berör främst volymen för det föreslagna flerbostadshuset samt rådande trafiksituation och parkeringsproblem inom området. En samrådsredogörelse, med en sammanställning av de inkomna yttrandena, bifogas. I samband med samråd lämnades även en protestlista in med över 100 namnunderskrifter.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Förslag till detaljplan

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten. Den nya planen medger bostadsändamål, liksom tidigare plan. För uppförandet av ett flerbostadshus medges största byggnadsarea 350 kvadratmeter. Byggnaden får ha en högsta nockhöjd på 29,5 meter ovan angivet nollplan. Räknat från gatans nivå framför entrén motsvarar detta en höjd av ca 14 meter. Planförslaget medger en större byggrätt än gällande plan, vilket bedöms vara förenligt med den blandning av bostadstyper som finns i Inverness. Huvudbyggnad ska placeras minst sex meter från gräns till annan bostadsfastighet och fyra meter från gräns mot gata.

I bebyggelseförslaget presenteras ett flerbostadshus med tre våningar samt en indragen terrassvåning, innehållande totalt 14 lägenheter samt garage under mark. Huvudentré och entré till garaget är placerad på husets framsida mot Invernessvägen. Avfallsrum placeras inne i byggnaden och nås liksom entré och garage från framsidan på huset. Hela parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom planområdet. Förslaget parkeringsgarage rymmer 14 bilar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och dess karaktär samt anpassas till fastighetens topografi. Bergskärningar kommer dock krävas för att kunna anordna garage under mark. För att säkerställa att planen inte leder till alltför stora ingrepp i topografin begränsas möjligheten till markförändringar inom planområdet genom en planbestämmelse.

Befintlig tomtindelning upphör att gälla för planområdet, men fortsätter att gälla för kringliggande fastigheter. Detaljplanen föranleder ingen fastighetsreglering.

Framtagen dagvattenutredning redovisar att åtgärder kan vidtas så att status för recepienten (Edsviken) inte kan väntas försämrats som konsekvens av ett genomförande av planförslaget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan – motiverat ställningstagande

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken (MB 1998:808) 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken.

Samråd har skett med Länsstyrelsen i Stockholms län som delade miljö- och stadsbyggnadskontorets uppfattning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Sedan samrådsskedet har Invernessbacke 8 (planområdet) fått ny ägare och nya arkitekturritningar har tagits fram som underlag för planförslaget. Entréområdet ligger inte längre bakom byggnaden utan vetter mot Invernessvägen. Området bakom byggnaden lämnas nu i högre utsträckning oexploaterad. Total tillåten byggnadsyta har ökat från 340 till 350 kvadratmeter och antalet tillåtna lägenheter har ökat från 12 till 14. Även parkeringsgaraget har ökat till att rymma 14 bilar. Tillåtet avstånd till fastighetsgräns mot bostadshus har ökat från fyra till sex meter.

Inför granskning har följande utredningar tagits fram:

- Arkitektförslag med solstudie
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Trafikbullerutredning

Framtagna arkitekturritningar med tillhörande utredningar har resulterat i nya bestämmelser som ställer krav på utformning av den nya byggnaden samt omhändertagande av dag- och skyfallsvatten. Ett skydd har även införts för den särskilt skyddsvärda ek som står inom grannfastigheten, men som sträcker sig inom planområdet.

De synpunkter som framförts under samrådet har avvägts mot intresset att planlägga området. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Miljö- och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen samt att planförslaget bör ställas ut för granskning.

Konsekvenser för barn och unga

Planförslaget kan inte antas få några negativa konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Arbetet med att ta fram detaljplanen bekostas av fastighetsägaren i enlighet med befintligt planavtal.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Invernessbacke 8 (Invernessvägen 7) i Stocksund, Beslut om granskning och ställningstagande om miljöbedömning, 2025-05-07
2. Plankarta med bestämmelser, 2025-04-01
3. Planbeskrivning, 2025-04-01
4. Samrådsredogörelse, 2025-04-01
5. Arkitektunderlag med solstudie, TB-gruppen/Brunnberg & Forshed, 2025-02-27
6. Dagvattenutredning, Funkia, 2025-02-26
7. Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2025-01-24
8. Trafikbullerutredning, Efterklang, part of AFRY, 2025-03-14
9. BN 2016-12-07 § 122, Beslut om planuppdrag
10. Beslut om plansamråd, BN 2021-10-27 § 152