

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Invernessbacke 8 (Invernessvägen 7), Beslut om antagande av detaljplan

Ärendet

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).

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.

Ett planförslag har tagits fram och var ute på samråd under vintern 2021 och granskning under våren 2025. De inkomna synpunkterna berör i hög utsträckning byggnadens föreslagna volym samt oro för trafik- och parkeringssituationen i området. Yttrandena finns sammanställda och besvarade i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande som bifogas ärendet. 32 sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. I samband med samråd lämnades även en protestlista med fler än 100 underskrifter in.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig markanvändning för ändamålet, är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen samt i linje med översiktsplanen och föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

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

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 togs fram och var ute på samråd under tiden 19 november t.o.m. 20 december 2021. Ett öppet hus hölls den 7 december 2021 i kommunens lokaler.

Under samrådsskedet inkom sammanlagt 34 yttranden från boende i området samt remissinstanser. De inkomna synpunkterna från boende i området berörde främst volymen för det föreslagna flerbostadshuset samt rådande trafiksituation och parkeringsproblem inom området. I samband med samråd lämnades även en protestlista in med över 100 namnunderskrifter. Samrådsyttrandena finns sammanställda i en samrådsredogörelse som en utökad service då detta inte är ett krav i standardförfarandet.

Efter samrådsskedet fick Invernessbacke 8 (planområdet) en ny ägare och nya arkitektritningar togs fram som underlag inför granskning. Entréområdet ligger inte längre bakom byggnaden utan vetter mot Invernessvägen. Området bakom byggnaden lämnas nu i högre utsträckning oexploaterad. Total tillåten byggnadsyta har ökats från 340 till 350 kvadratmeter och antalet tillåtna lägenheter har utökats från 12 till 14. Även parkeringsgaraget har utökats till att rymma 14 bilar. Tillåtet avstånd till fastighetsgräns mot bostadshus har utökats från fyra till sex meter.

Följande utredningar togs fram:

- Arkitektförslag med solstudie
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Trafikbillerutredning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Det framtagna arkitekturritningarna med tillhörande utredningar resulterade 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.

Det uppdaterade planförslaget skickades ut på granskning som på-gick under tiden 21 maj t.o.m. 17 juni 2025. Under granskningstiden inkom sammanlagt 35 yttranden. Synpunkterna berör liksom tidigare i hög utsträckning byggnadens föreslagna volym samt oro för trafik- och parkeringssituationen i området. 32 sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts.

Samrådsredogörelsen samt granskningsutlåtandet, innehållande en sammanställning av de inkomna yttrandena under planprocessen, bifogas.

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 högstanockhöjd 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.

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 recipienten (Edsviken) inte kan väntas försämrats som konsekvens av ett genomförande av planförslaget.

Konsekvenser för barn och unga

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig markanvändning för ändamålet, är väl avvägt mellan allmänna och enskilda intressen samt i linje med översiktsplanen.

Frågan om trafik och parkering har engagerat många boende som anser att läget i Inverness är problematiskt. Då trafik och parkering på kommunens mark är frågor som samhällsutvecklingsförvaltningen ansvarar för, vidarebefordras de dit för eventuell vidare hantering.

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

Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till några mindre ändringar i planhandlingarna. Kontoret bedömer att revideringarna inte är så omfattande att planförslaget behöver skickas ut på remiss på nytt. Kontoret föreslår att nämnden antar planförslaget.

Planhandlingarna biläggs ärendet.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Invernessbacke 8 (Invernessvägen 7), Beslut om antagande av detaljplan, 2025-08-21
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
Övriga handlingar:
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Arkitektunderlag med solstudie, TB-gruppen/Brunnberg & Forshed, 2025-02-27
7. Dagvattenutredning, Funkia, 2025-02-26
8. Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2025-01-24
9. Trafikbulerutredning, Efterklang, part of AFRY, 2025-06-18

Expedieras
Sökanden