

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Invernessbacke 8, Beslut om plansamråd och kungörelse av ställningstagande om miljöbedömning

Ärende

Byggnadsnämnden har gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att medge ett flerfamiljshus inom fastigheten Invernessbacke 8. Planen handläggs med standardförfarande.

I översiktsplanen anges att området är ett bebyggelseområde. Fastigheten omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö men är belägen inom bevarandeområde B58 Inverness i Danderyd kommuns kulturmiljöhandbok.

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 kvm.

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten. I bebyggelseförslaget presenteras ett flerbostadshus i tre-fyra våningar innehållande 12 lägenheter. Entrén är placerad på byggnadens baksida (sydvästra fasaden). Parkering för bil och cykel ska lösas inom den egna fastigheten föreslås förläggas i garage under mark. Ett miljöhus föreslås placeras vid infarten till fastigheten. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och dess karaktär samt anpassas till fastighetens topografi.

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

Kommunledningskontoret föreslår att samråd genomförs med bilagda planhandlingar.

Anna-Britta Järliden

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för Invernessbacke 8.
2. Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

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 PBL (2010:900) i sin lydelse från den 2 januari 2015.

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 kvm). Inom fastigheten får uthus och eller annan gårdsbyggnad uppföras på en yta om 40 kvm. 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 att området är ett bebyggelseområde. Fastigheten omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö men är belägen inom bevarandeområde B58 Inverness i Danderyd kommuns kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarandet är den tidstypiska miljön där området är välbevarat med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil.

Förslag till detaljplan

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten. Den nya planen medger bostadsändamål, liksom i tidigare plan. För uppförandet av ett flerbostadshus med separat miljöhus medges största byggnadsarea 340 kvm, varav 15 kvm för miljöhus.

Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 29,5 meter ovan angivet nollplan och komplementbyggnader högsta nockhöjd 3,5 meter.

Detaljplanen medger en större byggrätt än vad som tillåts i gällande plan, vilket bedöms vara förenligt med den blandning av bostadstyper som finns i Inverness. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad (miljöhus) får uppta maximalt 15 kvm och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Anna-Britta Järliden

I bebyggelseförslaget presenteras ett flerbostadshus i tre-fyra våningar innehållande 12 lägenheter samt garage under mark. Huvudentré är placerad på byggnadens baksida (sydvästra fasaden) och entré till garaget på husets framsida mot Invernessvägen. I garaget ska anordnas med plats för minst 8 bilar. En plats för handikapparkering placeras inom gårdsområdet bakom huvudbyggnaden. Hela parkeringsbehovet för bil och cykel ska tillgodoses inom planområdet. Ett miljöhus föreslås placeras vid infarten till fastigheten.

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. Mindre stödmurar kan även tillkomma vid infarten bakom föreslagen byggnad. För att säkerställa att planen inte leder till alltför stora ingrepp i topografien tillåts markförändringar på maximalt 1,5 meter. Undantag medges vid infart till garage under mark.

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 belastningen på recipienten inte ökar som konsekvens av ett genomförande av planförslaget.

Behovsbedömning – motiverat ställningstagande

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

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret har bedömt att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planen redovisas i planbeskrivningen.

Kommunledningskontoret föreslår att samråd genomförs med bilagda planhandlingar.

Dag Björklund
Tf. Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt



Datum
2021-10-12

Diarienummer
BN 2016-01235
(KS 2015/0325)

Anna-Britta Järliden

Bilagor
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Bullerutredning
Dagvattenutredning
Solstudie