

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Talludden 2 (Inverness strand 4) i Stocksund**

### **Ärendet**

Ägarna till fastigheten Talludden 2 har inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra att en garagebyggnad kan uppföras. Fastigheten ligger i Inverness och omfattar 2 264 kvadratmeter. Talludden 2 är idag bebyggd med två enbostadshus. All övrig mark inom fastigheten är belagd med prickmark.

Gällande detaljplan anger användningen QB; område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål.

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Talludden 2 ligger däremot i utkanten av bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Talludden 2. Förslaget innebär att en del av den befintliga prickmarken tas bort så att en garagebyggnad kan uppföras inom den östra delen av fastigheten. Detta bedöms inte riskera att resultera i någon negativ påverkan på befintliga kulturvården. Den förslagna byggnaden kan snarare få positiv påverkan på såväl upplevelsen av befintlig kulturmiljö som på bullersituationen, genom sin avskärmande effekt mot området öster om fastigheten, där såväl bil- som tågbro sträcker sig över Stocksundet.

För framtagandet av en ny detaljplan kan standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) tillämpas. Planläggningen kan ske antingen genom en ändring av befintlig detaljplan eller att en ny detaljplan tas fram. Planprocessen kan inledas i slutet av 2023 och färdigställas under 2024.

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens gällande översiktsplan.

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

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

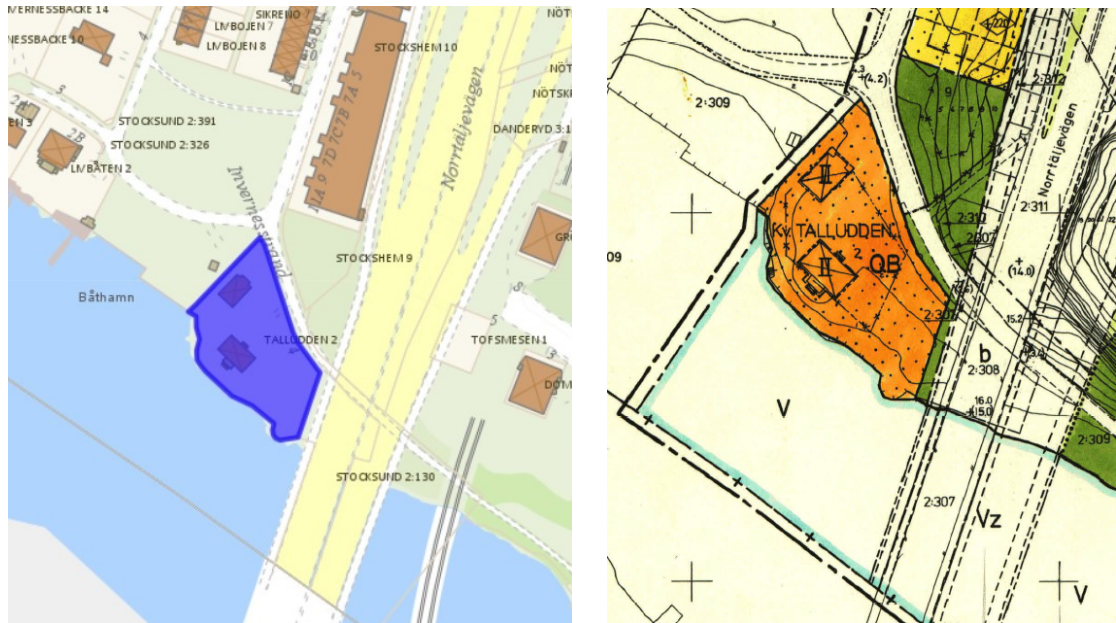
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

### **Bakgrund**

Ägarna till fastigheten Talludden 2 har inkommit med en ansökan om ändring av detaljplan för att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom östra delen av fastigheten, vilken i nuläget är belagd med prickmark. Fastigheten ligger i Inverness,

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

angränsande till Stocksundet, och omfattar 2 264 kvadratmeter. Fastigheten angränsar till Stocksundet i söder, allmän grönyta i väster och lokalgatan Inverness strand i norr. Direkt öster om fastigheten sträcker sig vägbron med E18 över Stocksundet.



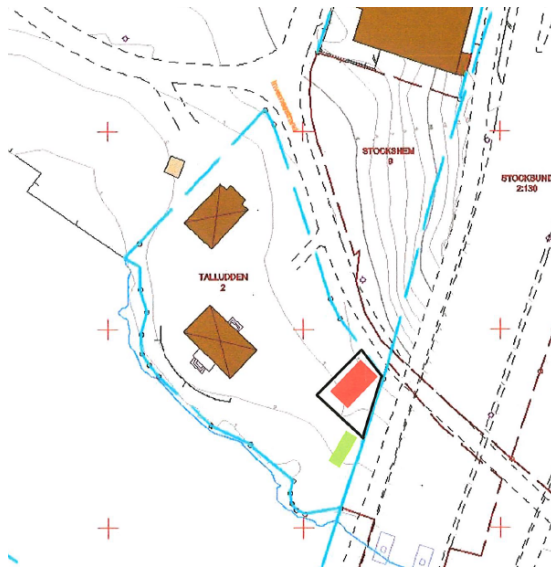
Talludden 2, översikt (t.v.) samt urklipp ur gällande detaljplan S411 (t.h.).

Gällande detaljplan är S411 från 1985. Detaljplanen anger användningen QB; område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostadsändamål. Byggnad får uppföras i två våningar, med en högsta höjd om 7 meter. Gällande tomtindelning/fastighetsplan är fastställd 1937 och omfattar endast den aktuella fastigheten.

I översiktsplanen anges att området ska användas för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Talludden 2 är idag bebyggd med två enbostadshus. All övrig mark inom fastigheten är belagd med prickmark och får enligt gällande plan inte bebyggas. Fastighetsägarna önskar att en del av marken ”avprickas” så att det går att uppföra en garagebyggnad med plats för två bilar. De påtar i sin ansökan att flera förändringar skett i anslutning till fastigheten sedan gällande detaljplan fastställdes. Den nuvarande vägbron över Stocksundet är betydligt massivare och dominerande än den vägbro som fanns tidigare och den moderna karaktären står i stark kontrast till den kulturmiljö som formas av bebyggelsen inom Talludden 2. På 90-talet byggdes även Roslagsbanans nya bro bortanför vägbron, men lägre och därmed mer synlig från fastigheten. Fastighetsägarna påtar även det byggarbete som pågår öster om fastigheten med att uppföra ett ventilationsschakt med tillhörande ventilationstorn och menar att detta ytterligare kommer att degradera befintlig kulturmiljö. En ny garagebyggnad om ca 50 kvadratmeter skulle rymma två bilar och den nya byggnaden skulle även innebära ett skydd mot den ”hårda” miljön öster om fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden



Urklipp ur situationsplan bifogad ansökan. Marken inom den svarta ramen föreslås "avprickas". Föreslagen ny garagebyggnad har ritats in med röd färg och befintlig friggebod med grön färg.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Planeringsförutsättningar

#### *Mark och bebyggelse*

Fastigheten Talludden 2 är bebyggd med två enbostadshus uppförda under 1800-talet, senare upprustade till ursprunglig karaktär. Husen har gulmålad panel och tak med svart plåt respektive rött tegel. Inget garage finns inom fastigheten. En mindre friggebod med mörkt bruna fasader finns uppförd utmed fastighetens östra gräns och ett växthus finns placerat närmare befintlig huvudbyggnad.

Fastigheten är relativt flack med växtlighet i form av träd och buskar. Utöver fruktträd finns uppvuxna tallar och ekar. Inom södra delen av fastigheten, som vetter mot Stocksundet, finns främst buskvegetation och anlagda rabatter.

Det finns inga bostadshus direkt angränsande till fastigheten. Den närmaste bostadsbebyggelsen ligger norr om fastigheten och består av flerbostadshus från 1980-talet. Väster om fastigheten ligger öppen grönyta utmed vattnet. Öster om fastigheten pågår för närvarande byggarbeten för att uppföra ett ventilationsschakt med tillhörande ventilationstorn, som en del av den underjordiska elförbindelsen Anneberg-Skanstull.



Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden



*Befintliga bostadshus inom fastigheten*

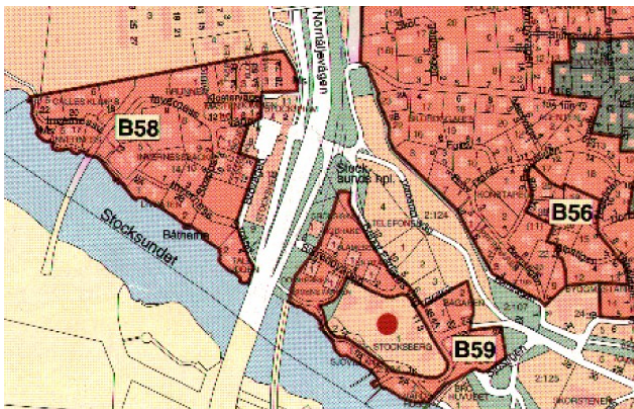


*Foton mot föreslagen plats för ny garagebyggnad. Sökandens egen vinterbild till höger.*

### *Kulturmiljö*

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården. Talludden 2 ligger däremot i utkanten av bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Av kulturmiljöhandboken framgår att området har en tidstypisk miljö med flerfamiljshus och villor i funktionalistisk stil. Områdets vägnät följer den kuperade terrängen och växtligheten består främst av stora träd och buskar. I handboken påtalas även att det inom kvarteret Talludden finns välbevarade äldre hus.

För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det viktigt att stor hänsyn tas till områdets karaktär vid förändringar.



*Översikt från kommunens kulturmiljöhandbok, område B58.*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten eller närområdet.

#### *Strandskydd*

Inget strandskydd gäller för fastigheten, men enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddsfrågan behöver därför uppmärksammas i planarbetet. Vid ändring av detaljplaner återinträder inte strandskyddet då den underliggande planen fortsätter att gälla.

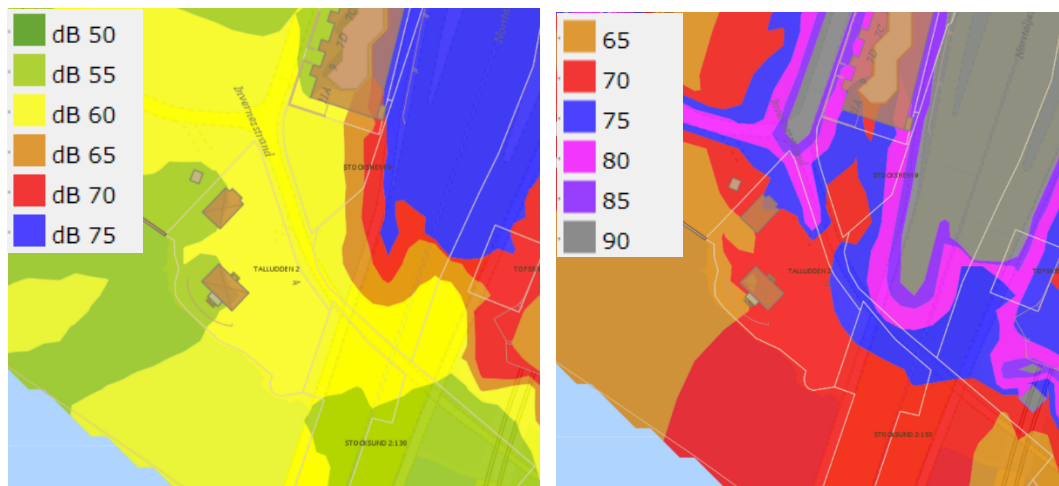
#### *Trafik och kommunikationer*

Fastigheten angränsar till lokalgatan Inverness strand i norr. Denna övergår från lokalgata till gång- och cykelväg framför fastigheten. Direkt öster om fastigheten sträcker sig vägbron med E18 över Stocksundet och parallellt bortom den, i lägre höjd, en bro för Roslagsbanans tågtrafik.

Parkeringsyta, med plats för två bilar, finns inom fastigheten på gårdsplanen framför bostadshuset. Fastigheten nås via Inverness strand strax innan lokalgata övergår i gång- och cykelväg, med vidare stäckning österut under vägbron för E18.

#### *Miljö, hälsa och säkerhet*

Fastigheten är utsatt för höga bullernivåer från såväl bil- som tågtrafik. Enligt befintliga riktvärden för buller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Dessa nivåer kan inte säkerställas inom fastigheten.



Ekvivalent bullernivå (t.v.) respektive maximal bullernivå (t.h.) inom fastigheten, enligt kommunens översiktliga bullerkarta.

Inga kända föroreningar finns inom fastigheten eller dess närområde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Talludden 2. Förslaget innebär att en del av den befintliga prickmarken tas bort så att en garagebyggnad kan uppföras inom den östra delen av fastigheten. Detta bedöms inte riskera att resultera i någon negativ påverkan på befintliga kulturvärden. Den förslagna byggnaden kan snarare få positiv påverkan på såväl upplevelsen av befintlig kulturmiljö som på bullersituationen, genom sin avskärmande effekt mot området öster om fastigheten. Bullernivåerna på platsen är på en nivå som inte självklart gör bostadsanvändningen lämplig, vilket behöver beaktas i planprocessen. Vid en ändring av gällande plan behöver inte markens lämplighet för den aktuella användningen utredas.

Lämplig placering och utformning av föreslagen garagebyggnad studeras under planprocessen. Särskild hänsyn behöver tas till befintliga kulturmiljövärden vid framtagandet av nya planbestämmelser. Vidare behöver säkerställas att in- och utfart till den nya garagebyggnaden förläggs på ett trafiksäkert sätt, med hänsyn till befintlig häck samt angränsande gång- och cykelstråk.

Handläggning av planen bör hanteras med standardförfarande. Planläggningen kan ske i form av en ändring om det bedöms mest fördelaktigt utifrån befintliga förutsättningar och lämpliga bestämmelser. Under förutsättning att beslut om planuppdrag fattas av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan planarbetet inledas före årsskiftet 2023/2024. Planprocessen bedöms pågå under ca ett år så att ställningstagande om antagande kan göras före årsskiftet 2024/2025.

Förslaget strider inte mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

### **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. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Vid ett positivt beslut om plan upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

### **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 fastigheten Talludden 2 (Inverness strand 4) i Stocksund daterat 2023-08-30

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Anna-Britta Järliden

2. Ansökan daterad 2023-03-21
3. Bilaga 1 till ansökan, Brev
4. Bilaga 2 till ansökan, Karta
5. Bilaga 3 till ansökan, Foto

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsen