

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Brunnen 1 (Klostervägen 1A), i Stocksund

Ärendet

Bostadsrättsföreningen inom fastigheten Brunnen 1 har inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt flerbostadshus. Fastighetsägaren önskar att ytterligare två våningar ska få byggas på så att fem nya lägenheter kan inrymmas.

Brunnen 1 är belägen i Inverness i Stocksund och omfattar 2 250 kvadratmeter. Fastigheten ligger i ett område som bedöms vara särskilt värdefullt ur kulturmiljöhänseende. Även byggnaden bedöms vara särskilt värdefull.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att en planprocess inte bör inledas för att möjliggöra den önskade åtgärden eftersom ett genomförande kan innebära en negativ påverkan på kulturmiljön och att parkeringsbehovet inte kan tillgodoses inom fastigheten på ett lämpligt sätt.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att föreslagen utveckling inte är lämplig. Enligt förslaget kan inte sökanden tillgodose sitt parkeringsbehov inom fastigheten vilken är en förutsättning för ett fortsatt arbete. En utbyggnad enligt förslaget riskerar även påverka kulturmiljön och fastigheten negativt.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen inom fastigheten Brunnen 1 har inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra en tillbyggnad på ett befintligt flerbostadshus. Fastighetsägaren önskar att två våningar ska få byggas på så att fem nya lägenheter kan inrymmas. Förslaget som ligger till grund för ansökan har föreningen tagit fram tillsammans med en byggaktör och arkitekt. Ansökan är förankrad bland föreningens medlemmar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan anger att området ska utgöras av en sammanhållen bostadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

För Brunnen 1 gäller detaljplan S414 (ändrad 2024 med syfte att upphäva tomtindelingsplanen för fastigheten Sikreno 7) från 1985. Detaljplanen anger användningarna bostäder och garage. Bostadshuset får vara i fyra respektive fem våningar medan garage får vara i ett plan. Den obebyggda marken inom fastigheten består av prickmark och får ej byggas.

Gällande tomtindelning för Brunnen 1 är fastställd 1947.

Planeringsförutsättningar

Förslag på utveckling

Brunnen 1 är belägen i Inverness i Stocksund och omfattar 2 250 kvadratmeter. Tomten sluttar lätt från norr till söder. Inom fastigheten finns två byggnadskroppar i fyra respektive fem våningar med totalt 29 lägenheter. Ett parkeringsgarage med 18 bilplatser finns i vinkeln mellan huskropparna. Ovanpå parkeringsgaraget finns en upphöjd gård. I den västra delen av fastigheten finns en gemensam grönyta med träd och buskar.

De två byggnadskropparna inom fastigheten är placerade i form av ett L och står lätt förskjutna till varandra. Enligt ansökan önskar fastighetsägaren att två tillkommande våningar byggs på den lägre och smalare byggnadskroppen.



Bilaga till ansökan. Till vänster: bild på befintlig byggnad. Till höger: fotomontage med föreslagen tillbyggnad i två våningar.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Förslaget innebär att fem nya lägenheter, varav fyra ska betraktas som radhus, kan inrymmas. För att inte förvanska byggnadens kulturmiljövärden avser fastighetsägaren anpassa tillbyggnaden till byggnadens befintliga utformning. Hur den slutgiltiga gestaltningen ska se ut är inte bestämd enligt ansökan.

Beskrivning av området, natur/bebyggelse/omgivning (nuläge)

Brunnen 1 är belägen i Invernessområdet i Stocksund och omfattar 2 250 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes år 1947 och är i funktionalistisk stil efter ritningar framtagna av arkitekt Bertil Hultén på Vattenbyggnadsbyrån, VBB. Den omkringliggande bebyggelsen utgörs av flerbostadshus, radhus och villor. Norr om fastigheten finns ett naturområde där det finns en påtaglig höjdskillnad mellan fastigheten och bebyggelsen i Mörbylund.

Området ligger söder om Danderyds sjukhus och väster om E18. Mörby centrum ligger cirka 1,8 kilometer från området. Söder om Brunnen 1 pågår ett detaljplanearbete för fastigheten Invernessbacke 8 där ett flerbostadshus planeras.



Fastigheten Brunnen 1.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöhandbok ligger Brunnen 1 inom ett särskilt värdefullt område och byggnaden är utpekad som särskilt värdefull. Motivet för bevarandet är den tidstypiska miljön med flerbostadshus i funktionalistisk stil. Enligt riktlinjerna i kulturmiljöhandboken ska planering av om- och tillbyggnader av värdefulla byggnader ske på ett sådant sätt så kulturhistoriska värden inte minskar.

Förvaltningen bedömer att omfattningen på tillbyggnaden riskerar att bli för dominant över den byggnadskropp som idag är den mest framträdande. Tillbyggnaden riskerar således att förvanska byggnadens befintliga värden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Parkering

Bostadsrättsföreningen består i dagsläget av 29 lägenheter och har 18 parkeringsplatser i föreningens garage. Ytterligare möjlighet till uppställning av ca 1–2 fordon finns strax söder om garaget inom kvartersmark.

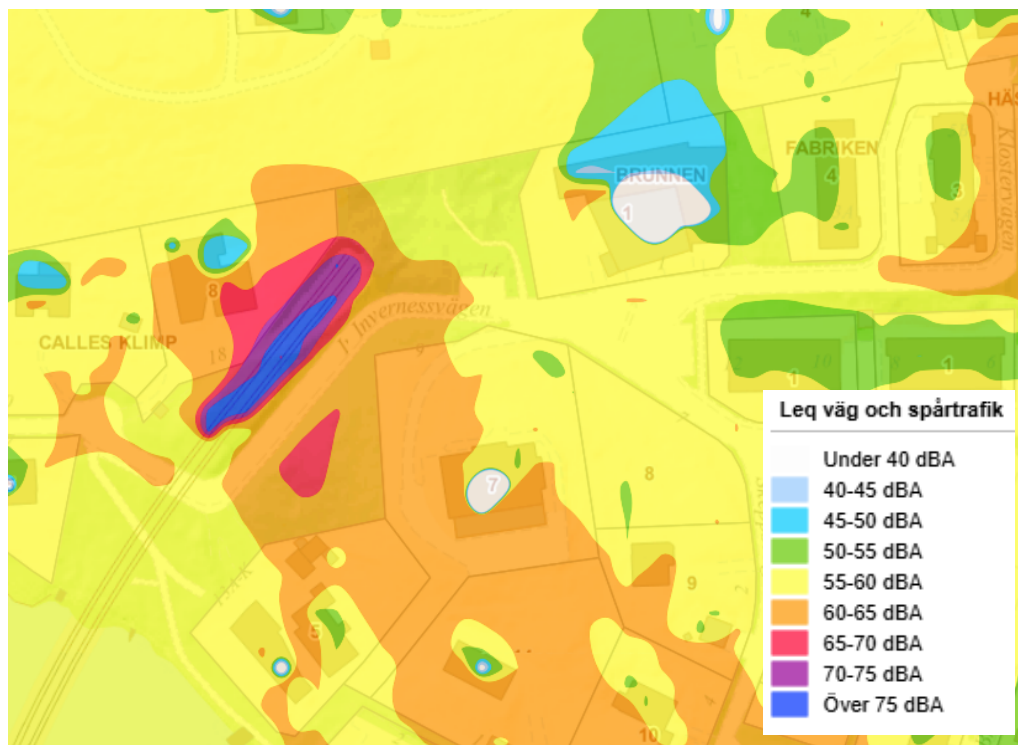
Sökanden föreslår i sin ansökan att parkering för att tillgodose parkeringsbehovet för tillkommande lägenheter kan ske strax väster om fastigheten Brunnen 1. Där finns en parkeringsyta som skulle kunna byggas ut. Marken är planlagd för parkeringsändamål och ägs av kommunen.

Kommunens riktlinje är att parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom den egna fastigheten. Att upplåta kommunala ytor för enskilt bruk bedöms inte lämpligt då kommunen behöver behandla alla enligt likabehandlingsprincipen. Alla ska ha möjlighet att parkera på kommunens platser enligt gällande parkeringsregler. Kommunen får regelbundet in klagomål avseende tillgången till parkering på kommunal mark samt framkomlighet i Invernessområdet.

Parkeringstalet inom fastigheten bedöms bli för lågt om tillkommande bostäder ska nyttja redan befintliga platser inom fastigheten.

Buller

Brunnen 1 påverkas av buller från både tunnelbanan strax väster om fastigheten och från E 18. Utan åtgärder överskrids både ekvivalenta och maximala ljudnivåer.



Bilden visar ekvivalent ljudnivå från vägar och spårtrafik.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Vatten och avlopp

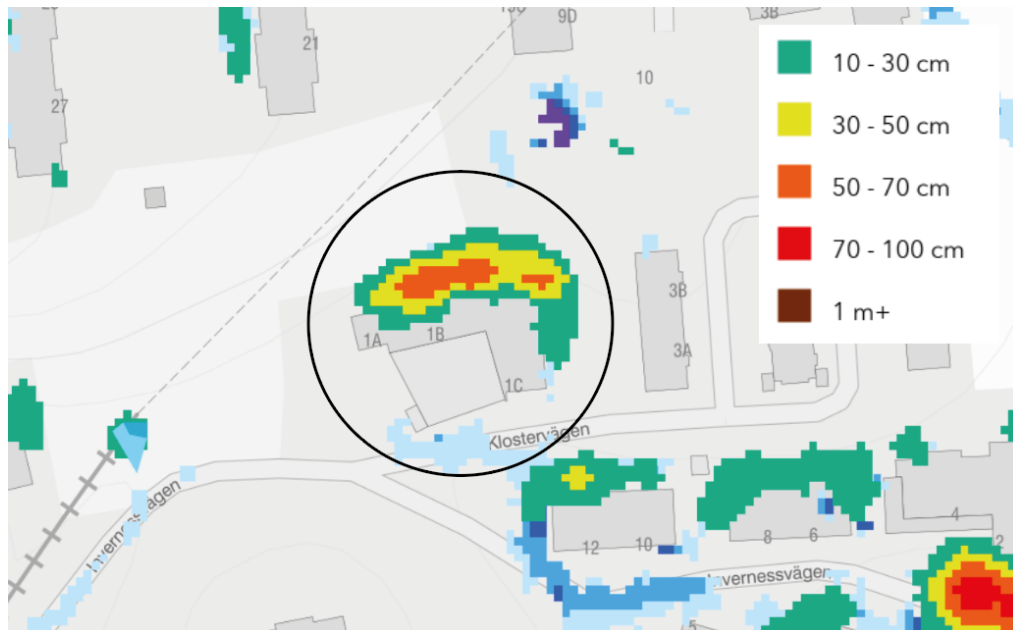
Det finns begränsningar i kapaciteten kopplat till kommunens vatten- och avloppsnät i området. Bedömningen är att nätet klarar ytterligare fem lägenheter (utöver de som föreslås för projektet Invernessbacke 8).

Brandsäkerhet

För utrymning vid brand saknas möjlighet till angöring med stegbil till föreslagen tillbyggnad då framkomligheten inom fastigheten är låg. Höjden på föreslagen tillbyggnad är för hög för att utrymning ska kunna ske via lös stege. Det krävs därmed två oberoende utrymningsvägar för att tillgodose möjligheten till utrymning för föreslagna våningar. Sökanden menar att kravet uppfylls genom att de befintliga trapphusen behålls och förlängs till översta planet.

Översvämning

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns risk att upp mot 70 cm vatten blir stående intill byggnadens norra fasad vid skyfallsregn. Den föreslagna åtgärden i ansökan påverkar inte den nuvarande situationen. Vid en detaljplaneprocess behöver översvämningsrisken utredas för att situationen ska kunna förbättras.



Kartbild över maxdjup vid skyfall enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att inleda en planprocess enligt den inkomna ansökan. Ett negativt beslut om planbesked föreslås därför till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning är att omfattningen av det bifogade förslaget riskerar att förvanska det kulturmiljövärde som fastigheten har.

Inom fastigheten bedöms inte det tillkommande parkeringsbehovet kunna tillgodoses i enlighet med kommunens riktlinjer. Detta kan ses som en förutsättning för att kunna bedriva projektet vidare.

Avseende buller och skyfall bedöms ett detaljplanearbete kunna medföra en förbättrad situation i jämförelse med nuläget då krav på förbättrad dagvattenhantering samt bulleråtgärder kan ställas i detaljplaneprocessen.

Vatten- och avloppsnätet bedöms ha tillräcklig kapacitet för utvecklingen.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga. I samband med att en planprocess inleds görs en bedömning av hur genomförandet påverkar barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Handläggningen av ansökan ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för planbesked. Vid ett eventuellt positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren, som bekostar planarbetet.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2–5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900)

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Brunnen 1 (Klostervägen 1A), i Stocksund, daterad 2025-05-02
2. Ansökan om planbesked för Brunnen 1 inklusive bilagor, daterad 2025-01-23

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen