

Anna-Britta Järliden



Planbeskrivning

Detaljplan för Invernessbacke 8

i Stocksund, Danderyds kommun

GRANSKNINGSHANDLING

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

2025-04-01

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning.....	4
Planområdet	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksidresse	5
Översiktsplan.....	5
Kulturmiljö	5
Detaljplaner och fastighetsplaner	5
Vattendirektiv.....	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Planförslaget och planbestämmelser	6
Natur, mark och vatten	9
Bebyggelse.....	10
Trafik och kommunikationer	13
Teknisk försörjning	13
Tillgänglighet	14
Hälsa och säkerhet.....	14
Planförslagets konsekvenser	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	18
Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Genomförandetid.....	19
Fastighetsplan/tomtindelning.....	20

2025-04-01

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i sin lydelse från den 2 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende och markägare i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd: Kvartal 4 2021
- Granskning: Kvartal 2 2025
- Beslut om antagande: Kvartal 3 2025

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Utredningar:

- Arkitektunderlag med solstudie, TB-gruppen/Brunnberg & Forshed, 2025-02-27
- Dagvattenutredning, Funkia, 2025-02-26
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2025-01-24
- Trafikbulerutredning, Efterklang, part of AFRY, 2025-03-14

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten Invernessbacke 8. Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelsekaraktär samt anpassas till fastighetens topografi.

Planförslaget innebär i huvudsak att fastigheten bebyggs med ett flerbostadshus i tre våningar samt en indragen terrassvåning, innehållande totalt 14 lägenheter och med en tillåten byggnadsarea på 350 kvadratmeter.

2025-04-01

Behovsbedömning

Enligt 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. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808). De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Planområdet

Planområdet är beläget i Stocksund och utgörs av fastigheten Invernessbacke 8 på adressen Invernessvägen 7. Arealen är 1 473 kvadratmeter. Fastigheten är privatägd.



Karta över planområdet

2025-04-01

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-12-07, § 122, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Invernessbacke 8.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I Danderyds kommuns gällande översiktsplan från 2022 anges planområdet ligga inom område för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

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.

Motiv till bevarande ur kulturmiljöhandboken:

Sikreno och Inverness utgör trots en del senare förändringar en väl sammanhållen bebyggelsemiljö som på ett pedagogiskt sätt speglar funktionalismens stilideal inom såväl stadsplanering som arkitektur. Bebyggelsen utgör ett tydligt stilbrott mot de byggnadstraditioner som tidigare varit rådande i kommundelen och skiljer sig gentemot övrig bebyggelse i Stocksund. I området finns även byggnader som exemplifierar övergången mellan 1920-talsklassicism och funktionalism. Bebyggelsemiljön utgör en värdefull årsring i Stocksunds bebyggelseutveckling.

Inom den angränsande villafastigheten Invernessbacke 9 samt radhusfastigheten Livbojen 1 har befintlig bebyggelse klassats som särskilt värdefull. Den övriga angränsande bebyggelsen har bedömts ha visst kulturhistoriskt värde.

Detaljplaner och fastighetsplaner

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 (Akt: 01-INV-65/1937).

2025-04-01

Vattendirektiv

Danderyds kommun svarar gentemot Vattenmyndigheten för Norra Östersjön. Vattenmyndigheten har en gällande förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt för perioden 2021–2027 som det åligger kommunen att följa. Föreskrifterna och miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Miljökvalitetsnormerna är juridiskt bindande för kommunerna vilket innebär att de ska genomföra nödvändiga åtgärder för att uppnå god status eller god potential i alla vattenförekomster. Verksamheter inom kommunens gränser som riskerar att försämra ett vattens status ska inte få tillstånd att genomföra sin verksamhet. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

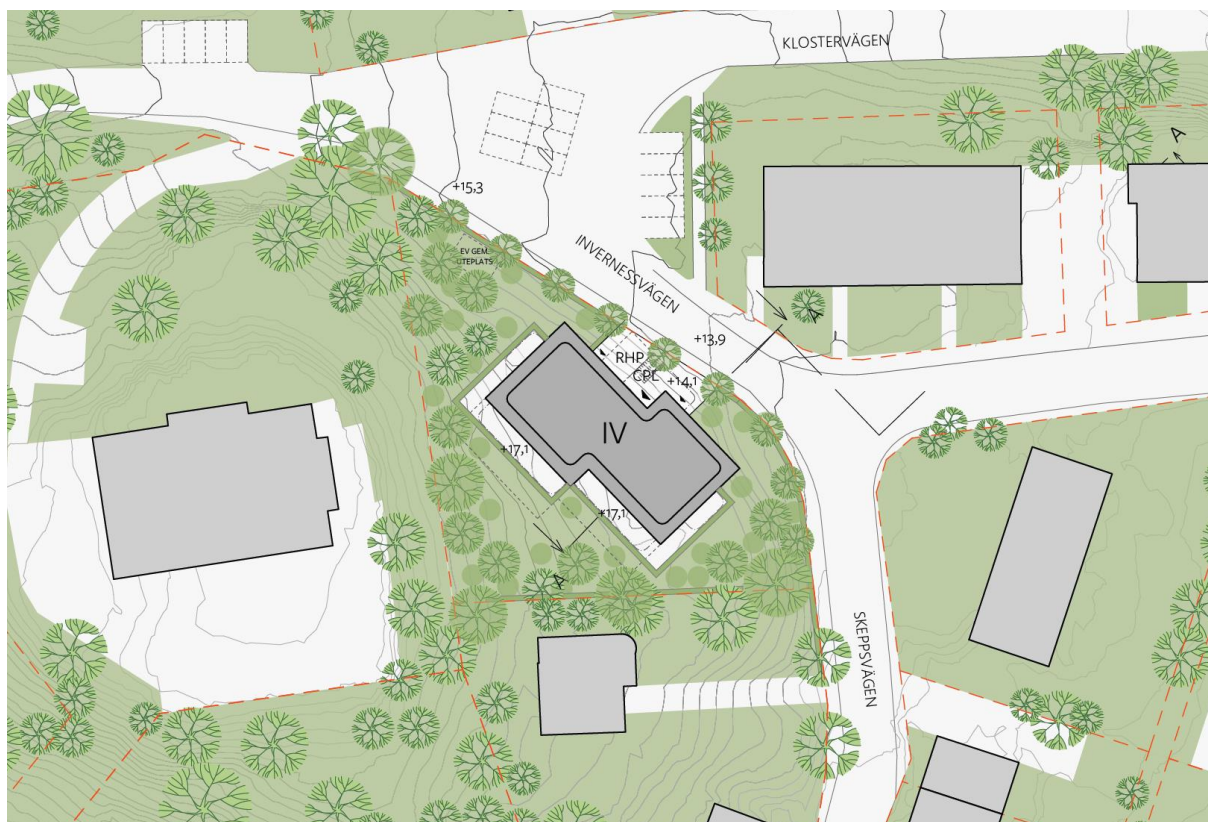
Edsviken (SE659024-162417) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och övergödning. Edsviken har i dag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Åtgärder behöver genomföras för att miljökvalitetsnormen god ekologisk status ska nås till inom den förlängda tidsfristen till 2039. Enligt miljökvalitetsnorm ska god kemisk ytvattenstatus uppnås. God status avseende Antracen, Tributyltenn föreningar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med mindre stränga krav för Bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget och planbestämmelser

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus inom fastigheten. Den nya planen medger bostadsändamål, i likhet med 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. Detaljplanen medger en något större byggrätt än vad som tillåts i gällande plan, vilket bedöms vara förenligt med den blandning av bostadstyper som finns i Inverness. Huvudbyggnad får innehålla maximalt 14 lägenheter och ska placeras minst fyra meter från gata och sex meter från gräns till annan bostadsfastighet.

2025-04-01



Planillustration. TB-gruppen/Brunnberg & Forshed

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. En gemensam bullerdämpad uteplats kan vid behov anordnas inom norra delen av planområdet.

Den nya byggnaden ska utformas med hänsyn till omkringliggande bebyggelse och dess karaktär samt till fastighetens topografi.

För att säkerställa att byggnaden anpassas till omgivningen sätts en bestämmelse att fasad ska utformas med puts i ljusa kulörer. Inslag av trä medges. Byggnaden ska utföras i två volymer med en förskjutning, för anpassning till den mer småskaliga bebyggelsen i närområdet. Balkonger får utföras med största djupet två meter och får inte glasas in.

2025-04-01



Visualisering, vy från öster på Invernessvägen. TB-gruppen/Brunnberg & Forshed



Visualisering, vy från nordväst på Invernessvägen. TB-gruppen/Brunnberg & Forshed

2025-04-01

Bergskärningar kommer krävas vid föreslagen garageinfart. För att säkerställa att detaljplanen inte leder till några omfattande ingrepp i topografin tillåts markförändringar på maximalt 0,5 meter. Undantag medges för området närmast fasaden samt vid byggnadens entréområde med infart till garage under mark.

Bestämmelser sätts också för att säkerställa att dagvatten omhändertas så att belastningen på recipienten inte ökar som konsekvens av planens genomförande. Vidare regleras markens lutning för att undvika stående vatten vid eventuella skyfall. Se vidare under "Natur, mark och vatten".

I plankartan anges även en n-bestämmelse för att skydda den ek som står inom angränsande fastighet. Se under "Natur, mark och vatten".

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Marken inom planområdet består till största del av gräs med mindre buskar och ett fåtal träd. Endast ett par meter från fastighetens nordligaste spets, inom Invernessbacke 7, står en stor ek vars grenar och rötter sträcker sig över planområdet och Invernessvägen. Eken har biotopskydd genom miljöbalken. För att säkra att eken inte tar skada genom den nya detaljplanen sätts en n-bestämmelse för att förhindra att ekens grenar och rötter skadas.

Fastigheten är kuperad och sluttar från sydväst nedåt mot Invernessvägen i nordost. I mitten av fastigheten, där tidigare en villa var placerad, är marken relativt plan och på ytan saknas högre vegetation. Söder om planområdet, vid vattnet, finns en park med lekplats.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges geologiska undersökning, SGU, utgörs planområdet till största del av urberg med ett ytlager av morän.

Planområdet ingår inte i något utpekat riskområde för ras, skred eller erosion. Utifrån befintligt underlag bedöms marken vara lämplig för uppförande av föreslagen bebyggelse.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet. Takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor.

I den för planen framtagna dagvattenutredningen (Funkia, 2025-02-26) konstateras att det med planförslaget finns förutsättningar att hantera erforderliga dagvattenvolymer, förslagsvis genom anläggande av regnbäddar. Enligt åtgärdsnivån 20 millimeter krävs en hantering av 11 kubikmeter dagvatten, vilket kan uppnås med 20 kvadratmeter regnbädd. Det totala utflödet med föreslagen lösning beräknas till 9 l/s vid ett 10-årsregn, vilket motsvarar förutsättningarna i gällande detaljplan. På grund av fastighetens lutning antas en del av den avrinning som uppstår avrinna direkt mot gata. Den volymen har dock kompenserats för i dimensioneringen av föreslagna regnbäddar som tar emot avrinning från tak och övriga hårdgjorda ytor.

2025-04-01

Den föreslagna bebyggelseutvecklingen med lokalt omhändertagande av dagvatten genom föreslagna regnbäddar beräknas medföra en sänkning av alla belastande föroreningar, förutom kvicksilver. Detta bedöms öka något jämfört med befintliga förutsättningar, men ligger fortfarande under riktvärdet på 0,03 mikrogram/liter. Avrinningen från planområdet förmodas dock utgöra en så liten del av den totala dagvattenvolym som når Edsviken att eventuell påverkan blir försumbar. Möjligheten att uppnå Edsviken miljö kvalitetsnormer förutsätts därför inte påverkas negativt genom planförslaget.

Den största identifierade översvämningsrisken i samband med skyfall är att skyfallsvatten avrinner från den övre slänten i väster och samlas längs den föreslagna byggnadens västra långsida. Därför ska marken utmed fasaden höjdsättas så att vattnet avrinner mot respektive kortsida och vidare ned mot Invernessvägen och Skeppsvägen. Detta vatten bedöms inte medföra översvämningsproblem nedströms, då de närmaste skyfallsvägarna går via lokalgator till Edsviken.

En bestämmelse om maximal andel hårdgjord yta sätts för att säkerställa att möjligheten till naturlig infiltration av vatten inte går förlorad inom planområdet. Denna bestämmelse kompletteras med en bestämmelse om dagvattenanläggning som ska kunna omhänderta vatten på en erforderlig nivå.

Bebyggelse

Planområdet angränsar till två fastigheter som idag är bebyggda. Den ena fastigheten, Invernessbacke 7, ligger flera meter högre i terrängen än planområdet och är bebyggd med ett flerbostadshus i sex våningar. Inom den andra fastigheten, Invernessbacke 9, finns ett enbostadshus i två våningar plus entréplan i souterrängvåning. Övriga omkringliggande fastigheter är bebyggda med flerbostadshus, radhus och enbostadshus i två till fem våningar.

Inom planområdet fanns tidigare ett enbostadshus i två plan, byggt på 1940-talet. Huvudbyggnaden var sammanbyggd med ett garage och total byggnadsarea inom fastigheten uppgick till cirka 220 kvadratmeter. Byggnaden var uppförd med sadeltak och ljus putsfasad. Byggnaden revs år 2017 då den var i dåligt skick och fastigheten har därefter stått obebyggd.

Kulturmiljö och gestaltning

Det föreslagna huset förhåller sig till sin omgivning, bestående av både högre och lägre bebyggelse, och tar fasta på funktisstilen med vita putsade ytor och geometriska volymer. Den föreslagna byggnaden består av två delar, förskjutna i djupled och en indragen terrassvåning med avvikande fasadmateriäl för att bryta ned skalan.

2025-04-01



Fasader på föreslagen ny bebyggelse, TB-gruppen/Brunnberg & Forshed

Byggnaden följer den befintliga terrängen och placeras så att schaktning minimeras. Slänten mot Invernessbacke 7 bevaras. Nya träd och planteringar kompletterar den befintliga grönskan och koncentreras till slänten mot grannfastigheterna. Även i gränsen mot gatan planteras nya träd och häckar för att ge en grön inramning åt både huset och gatan.

2025-04-01



Visualisering, vy från ovan. TB-gruppen/Brunnberg & Forshed



Visualisering, vy från Klostervägen. TB-gruppen/Brunnberg & Forshed

Uteplatser placeras längs gavelfasaderna och baksida.

Bilparkering placeras i garage under mark, för att så mycket grönyta som möjligt ska kunna bevaras inom fastigheten.

2025-04-01

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Trafik och kommunikationer

Gator, trafik och parkering

Planområdet angörs i nuläget vid fastighetens norra del från Invernessvägen, som är en lokalgata där hastigheten är begränsad till 30 km/h. Längs Invernessvägen är parkering tillåten.

Enligt planförslaget placeras nytt entréområde, med infart till garage under mark, på byggnadens framsida, utmed fastighetens östra gräns. Garaget ska kunna innehålla parkeringsplats för 14 bilar, vilket motsvarar en parkeringsplats per lägenhet. Behovet har bedömts utifrån storleken på lägenheterna och planområdets läge. En plats för handikapp-parkering anläggs vid byggnadens entréområde. Minst tre cykelplatser per lägenhet ska tillhandahållas. Cykelparkering föreslås placeras dels i garaget, dels vid byggnadens entréområde.

Gång- och cykelvägar

Kommunens huvudcykelstråk går längs Mörbygårdsvägen strax öster om planområdet och längs vattnet, söder om planområdet, finns en strandpromenad som sträcker sig längs en stor del av kommunens kuststräcka.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 800 meter från Danderyds sjukhus tunnelbanestation och bussar. Avståndet till Roslagsbanans station Stocksund är ca 250 meter och området ligger även i närhet till busshållplats på Bengt Färjares väg. Med utgångspunkt i planområdets läge, nära såväl busshållplats som tunnelbana och Roslagsbanan, finns goda förutsättningar för hållbara transporter i samband med resor, både lokalt och regionalt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Invernessvägen. Befintlig spillvattenledning har en begränsad kapacitet, men bedöms klara tillkomsten av spillvatten från föreslagna lägenheter.

Värme

Norrenergi har fjärrvärmeledningar i Invernessvägen som angränsar till planområdet. Många av fastigheterna i området är anslutna till fjärrvärmenätet.

El och elektronisk kommunikation

E.ON och Skanova är nätägare inom området och har ledningar inom fastigheten.

2025-04-01

Tillgänglighet

För att säkerställa en god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Ett tillskott av bostäder inom planområdet är positivt sett ur ett kollektivtrafikperspektiv då närheten till miljövänliga transportmedel kan skapa förutsättningar för hållbart resande.

Enligt länsstyrelsens översiktliga lågpunktskarta är planområdet inte beläget så att det riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd.

Buller

Med anledning av närheten till E18 samt SL:s tunnelbanespår har en bullerutredning upprättats (Efterklang, part of AFRY 2025-01-22). Utredningen konstaterar att med befintligt bebyggelseförslag innehålls trafikbullerförordningens riktvärden för nya bostäder för prognosåret 2040 och därmed även för nuläget, med lägre befintliga bullernivåer.

Den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån från väg- och spårtrafik 2040 blir högst 60 dBA vid fasad, med ett överskridande med 1 dB på översta våningen. Det utsatta rummet planeras dock ha tillgång till en luddämpad sida mot norr.



Gul punkt markerar överskridande med en decibel.

Vidare visar utredningen att en gemensam uteplats där trafikbullerförordningens riktvärden innehålls kan anordnas i marknivå. För föreslagen placering i samband med bullerutredningen krävs lokala bullerskydd. Uteplatsen har efter att utredningen genomfördes fått en ny föreslagen placering längre norrut i planområdet. Där är bullernivåerna lägre, men planförslaget hindrar inte att bullerskydd uppförs om behov skulle uppstå.

2025-04-01

Planområdet ligger precis inom 700 meter från Danderyds sjukhus helikopterflygplats, där trafikbullerförordningens riktvärde för maximalnivån 70 dBA kommer att överskridas i samband med transporter till och från sjukhuset enligt befintlig utredning (WSP 2022-12-16). Förordningen anger vidare att om riktvärdet för maximalnivå överskrids bör nivån inte överskridas mer än vid 16 tillfällen per dygn, eller tre tillfällen per natt (kl. 22:00-06:00). Antalet flygrörelser kan komma att uppgå till 1 250 per år som mest, vilket i genomsnitt innebär 3,4 gånger per dygn varav 1,5 beräknas ske nattetid. Därmed kommer antalet överskridanden av riktvärdet för maximal ljudnivå för flygbuller inte överstiga det som medges som avstegsfall.

Med utgångspunkt i befintligt underlag bedömer kommunen att bullerkraven för ljudnivå vid fasad och uteplats kan uppfyllas i planförslaget.

Markföroreningar

Planområdet ligger ca 50 meter från fastigheten Fabriken 4, där tidigare grafisk industri har bedrivits. Med anledning av det har en miljöteknisk markundersökning (Sweco 2025-01-24) utförts med syfte att utreda eventuell förekomst av föroreningar i jord och grundvatten inom planområdet.

Den utförda undersökningen visar inte på en föroreningspåverkan från kringliggande fastigheter och en spridning bedöms inte sannolik på grund av de topografiska och geologiska förutsättningarna i området.

Däremot visar analysresultaten på förhöjda halter av kvicksilver samt PAH över riktvärdena för känslig samt mindre känslig markanvändning. Föroreningarna har påträffats i fyllnadsmaterial i yttlig jord och bedömningen är att fyllnads- och/eller rivningsmaterial är källan till förorening.

Föroreningarna har anmälts till kommunens miljöavdelning och ska avlägsnas i samband med att planen genomförs.

Avfall

Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten. Ett miljörum om 18 kvadratmeter föreslås placeras inne i byggnaden, angränsande till husets entréområde och nås både inifrån byggnaden och utifrån, från Invernessvägen.

Risker

E18 utgör en primär transportled för farligt gods. Föreslagen byggnad har ett avstånd på mer än 150 meter från E18 varför en riskanalys inte bedöms nödvändig.

Radon

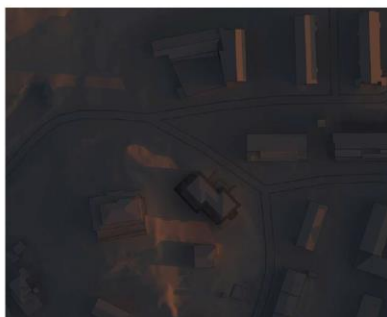
Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon. Lokala förekomster av högradonmark kan dock finnas. Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert.

2025-04-01

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medger att ett flerbostadshus innehållande max 14 lägenheter uppförs inom Invernessbacke 8, där gällande plan medger ett enbostadshus. Total tillåten byggnadsyta på marken utökas med ca 15 kvadratmeter. Byggnaden tillåts bli cirka 1,5 våning högre än i gällande detaljplan, vilket motiveras med planområdets läge mot en brant slänt samt i förhållande till den kringliggande bebyggelsen.

Av befintlig solstudie (*TB-gruppen/Brunnberg & Forshed, 2025-02-07*) framgår att den föreslagna byggnaden får begränsad påverkan på omkringliggande bebyggelse. Läget i förhållande till angränsande bebyggelse är fördelaktigt såväl vad gäller väderstreck som avstånd och befintliga höjdskillnader i området.



2025-03-20 kl 06:00



2025-03-20 kl 09:00



2025-03-20 kl 12:00



2025-03-20 kl 15:00

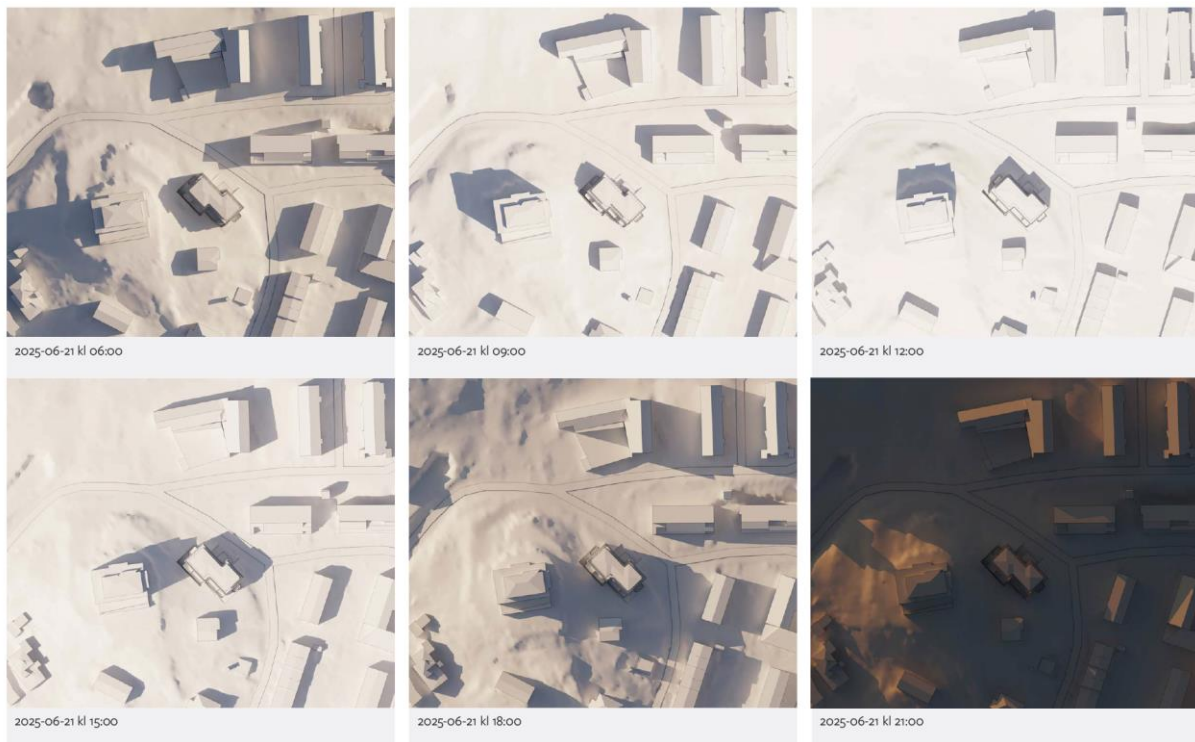
Vår-/höstdagjämning



2025-12-21 kl 12:00

Vintersolstånd

2025-04-01



Sommarsolstånd

Den gällande detaljplanen reglerar inte utformningen av vare sig byggnad eller mark inom planområdet. I planförslaget sätts utformningsbestämmelser för tak och fasad, med syfte att byggnaden ska anpassas efter sin omgivning. För att säkerställa att bebyggelsen anpassas till den befintliga terrängen begränsas möjligheten till schaktning. Planförslaget innehåller även ett extra skydd för den ek som har grenar och rötter inom planområdet.

Att planen medger ett flerbostadshus innebär att antalet boende med bilar inom området kan väntas öka. För att inte belasta en redan ansträngd parkeringssituation inom området tar planen höjd för att en parkeringsplats per lägenhet ska kunna inrymmas i garage under mark inom planområdet.

Framtagen dagvattenutredning redovisar att åtgärder kan vidtas så att belastningen på recipienten inte ökar som konsekvens av planens genomförande. För att säkerställa detta sätts bestämmelser som syftar till att dagvatten ska tas om hand på ett hållbart sätt samt att området utformas så att eventuella framtida översvämningar inte ska få en negativ påverkan inom planområdet eller på kringområdet. Detta är en skillnad mot gällande plan som inte innehåller några bestämmelser för omhändertagande av dag- och skyfallsvatten.

Detaljplanen väntas inte bidra till någon negativ påverkan på bullernivåerna inom området.

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

2025-04-01

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledning (enskild ledning in till det egna huset).

Kommunen ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

Den gamla ek som står angränsande till planområdet, inom Invernessbacke 7, ska skyddas så att dess grenar och rötter, som sträcker sig in i planområdet, inte tar skada i samband med genomförandet av detaljplanen. Skyddsåtgärder vidtas i enlighet med SLU:s skrift *Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0* (Rapport 2018:02).

Inför genomförande av planen behöver påträffade markföroreningars utbredning avgränsas och åtgärdas enligt de krav som ställs. Inför markarbeten/schakt krävs en anmälan till kommunen enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan ska lämnas till tillsynsmyndigheten minst sex veckor innan markarbeten påbörjas.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Invernessbacke 8 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Gällande tomtindelning från 1937 (aktnummer 01-INV-65/1937) för Invernessbacke 8 m.fl. upphör att gälla för Invernessbacke 8. Utanför planområdet fortsätter tomtindelningen att gälla även efter att detaljplanen har fått laga kraft. Nya fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Invernessbacke 8 ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Inga kända servitut eller ledningsrätter belastar fastigheten idag.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Fastigheten angörs från Invernessvägen.

2025-04-01

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, spill-, och dagvattennätet.

Befintliga VA-ledningar samt förbindelsepunkt till Invernessbacke 8 finns i Invernessvägen.

Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning.

Vid planens genomförande behöver höjdsättning av marken anpassas så att de krav som ställs på dagvattenhantering och omhändertagande av skyfallsvatten kan uppnås.

Uppvärmning, el och tele

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området. Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. E.ON och Skanova är ledningsägare.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten samt planens genomförande.

Detaljplanekostnader

Planavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år räknat från det datum då planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförandetiden för nu gällande detaljplan har löpt ut.



2025-04-01

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1937 upphävs för Invernessbacke 8 i samband med att denna plan får laga kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret