

DIARIENUMMER:
MSN 2023/32
(KS 2015/0325)

Samrådsredogörelse Detaljplan för Invernessbacke 8 i Danderyds kommun

2025-04-01



Innehållsförteckning

Ärendeinformation	3
Inkomna yttranden	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget.....	3
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	3
Remissinstanser	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	4
Föreningar, boende och övriga	10
Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning	10
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda	11
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda	12

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-12-07, § 122, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Invernessbacke 8. Inför plansamrådet har förslag till detaljplan utarbetats.

I enlighet med byggnadsnämndens beslut den 27 oktober 2021 § 152 har samråd hållits om förslag till detaljplan. Samrådet har ägt rum under tiden den 19 november t.o.m. 20 december 2021. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser enligt sändlista. Handlingarna har under samrådstiden visats på Kontaktcenter Danderyd, samt på kommunens hemsida, <http://www.danderyd.se/detaljplan>.

Ett öppet hus har hållits den 7 december 2021 kl 17-19 i kommunens lokaler.

Samrådsredogörelsen syftar till att sammanställa de synpunkter som inkommit under samrådstiden samt redogöra för kontorets åtgärder med beaktande av synpunkterna. Totalt har 34 samrådsyttranden inkommit. Utöver yttrandena har även en protestlista lämnats in, med fler än 100 namnunderskrifter och krav på att planförslaget ska tillåta max två våningar på en ny byggnad, alternativt att gällande plan ska fortsätta att gälla.

Inkomna samrådsyttranden samt protestlista i sin helhet finns att ta del av på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

Vattenfall Eldistribution AB (S1)
Käppalaförbundet (S2)
Naturskyddsföreningen (S11)
Svenska kraftnät (S17)
Lokalpolisområde Södra Roslagen (S18)
Lantmäteriet (S19)
E.ON Energidistribution AB (S31)

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Kontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.

Remissinstanser

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

██████████ (S3)

██████ påtalar att tomten i planuppdraget planerades bebyggas med ett 2-3 våningar högt hus, men att planen nu är att bygga ett hus som är 3-4 våningar högt. Vidare påtalas att trafiksituationen i denna korsning är redan ansträngd. ML motsätter sig inte att tomten bebyggs, men inte med ett hus i den storleken. *En tomt med träd och grönt kommer helt att ersättas av en hög mur som stänger ute både luft och rymd – orsakerna till att vi valde att bosätta oss här.*

Kommentar: Utifrån befintlig bebyggelse samt läget i området bedöms föreslagen byggnation ha en lämplig volym. Utformningsbestämmelser sätts för att säkerställa att byggnaden ska anpassas till den befintliga bebyggelsen.

██████████ (S4)

██████ anser att den föreslagna bebyggelsen är olämplig och att planbeskrivningen är missledande. Invernessområdet är en tidstypisk miljö, med mindre flerfamiljshus och stora villor, där det vid nybyggnation är av stor vikt att ta hänsyn till områdets karaktär. Enligt den nuvarande planen kan fastigheten bebyggas med en villa i två plan med högsta boytan 295 kvadratmeter, medan planförslaget möjliggör uppförande av ett flerfamiljshus i 3-4 våningar med byggnadsarean 340 kvadratmeter. Ett sådant hus skulle uppfattas som mycket större och högre än omkringliggande hus, samt ge konsekvenser för sol och utsikt för de boende i på flera fastigheter. Bilderna i planbeskrivningen är missvisande, då de ger intrycket att det planerade huset ligger i nivå med grannhusen. Den föreslagna utvecklingen skulle även ha negativ påverkan på trafik- och parkeringsmöjligheter i området.

Jag anser därför att den nya bebyggelsen enligt planbeskrivningen skulle ha stor negativ påverkan på kulturmiljön och uppfattas som mycket avvikande från områdets karaktär och att den därför inte kan godkännas.

Kommentar: Storleken på den föreslagna bebyggelsen bedöms lämplig utifrån storleken på den kringliggande bebyggelsen samt läget invid en brant slänt. Planförslaget har kompletterats med utformningsbestämmelser för att säkerställa att den nya byggnaden anpassas till den kringliggande bebyggelsen. Materialet i planbeskrivningen har uppdaterats sedan samrådsskedet och utgår från de befintliga byggnadernas verkliga höjder. Materialet har även kompletterats med en solstudie som visar att den föreslagna byggnaden har begränsad påverkan på den kringliggande

bebyggelsen. Den trafik som kan väntas tillkomma bedöms inte påverka trafiken i området i stort. En parkeringsplats per lägenhet föreslås anordnas i garage inom planområdet.

██████████ (S5)

Vi boende i ██████████ har inte fått något underlag om ny detaljplan, trots att det står i ett infoblad från Danderyds Kommun att närboende ska få det (vi bor mittemot tomten). Utan vi har fått information av andra närboende.

Vilket fall som helst så anser jag att detta planförslag gällande ett stort flerbostadshus med 4 våningar är helt felaktigt. Naturligtvis ska ägaren få bygga ett hus men i så fall som tidigare dvs villa med max två våningar, enligt gällande detaljplan.

Kommentar: Information har skickats till Brf Livbojen 1 som anges som fastighetsägare och som förväntas informera föreningens medlemmar. Information har även satts upp i anslutning till kringliggande flerbostadshus entréområden. Storleken på den föreslagna byggnaden bedöms lämplig utifrån den kringliggande bebyggelsen samt läget i området.

██████████ (S6)

██████ vill ha löpande information om planarbetet.

Som de flesta andra berörda i området upplever jag det utskick som har gjorts som "vinklat", och att de illustrationer som gjort inte speglar det intryck ett sådant bygge skulle ge i verkligheten.

Ser ingen anledning att förändra den plan som ligger, sedan tidigare, för tomten.

Kommentar: Det material som tidigare fanns med i planhandlingarna har bytts ut och ersatts med nya illustrationer och fotomontage.

██████████ 7 (S7)

██████ vill ha löpande information om planarbetet och påtalar att information om planprocessen inte har skickats ut till boende på Skeppsvägen 1-7, trots att de som bor där bör räknas som sakägare. Materialet i planbeskrivningen upplevs som missvisande, främst fasadritningarna på föreslagen bebyggelse och dess höjd i förhållande till omgivande byggnader, som inte visas från ett gatuperspektiv. Det är också redan nu svårt att hitta parkering i området. Genom förslaget försvinner ytterligare parkeringsplatser.

Kommentar: Information har skickats till [REDACTED] som anges som fastighetsägare och som förväntas informera föreningens medlemmar. Information har även satts upp i anslutning till kringliggande flerbostadshus entréområden. Det material som tidigare fanns med i planhandlingarna har bytts ut och ersatts med nya illustrationer och fotomontage. Materialet i planbeskrivningen har uppdaterats sedan samrådsskedet och utgår från de befintliga byggnadernas verkliga höjder.

[REDACTED] (S8)

[REDACTED] har inte fått något material som närboende till planområdet utan har fått information av andra närboende. SK anser att planförslaget som tillåter ett flerbostadshus med fyra våningar är felaktigt och att ett eventuellt hus ska byggas enligt gällande detaljplan med max två våningar.

Kommentar: Information har skickats till Brf Livbojen 1 som anges som fastighetsägare och som förväntas informera föreningens medlemmar. Information har även satts upp i anslutning till kringliggande flerbostadshus entréområden. Storleken på den byggnad som föreslås bedöms lämplig utifrån den kringliggande bebyggelsen samt läget i området.

[REDACTED] (S9)

Föreningen inser behovet av nya bostäder i kommunen och motsätter sig inte att rubricerad fastighet utvecklas för bostadsbyggande. Dock motsätter sig föreningen den föreslagna bebyggelseutformningen då det föreslagna flerbostadshuset är illa anpassat till den omgivande bebyggelsen, som kännetecknas av småskalig radhusbebyggelse. Den föreslagna byggnadshöjden anses inte förenlig med kraven i plan- och bygglagens andra kapitel, som säger att byggnader ska utformas med hänsyn till stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden på platsen. Vidare ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, vilket enligt föreningen bör utmynna i att den föreslagna bebyggelsen begränsas till två våningar mot gatan.

Kommentar: I området finns en blandning av såväl flerbostadshus som radhus och villor, där villor och mindre bebyggelse förekommer i högre utsträckning närmare Stocksundet. Storleken på den föreslagna bebyggelsen bedöms lämplig utifrån storleken på den kringliggande bebyggelsen samt läget invid en brant slänt. Planförslaget har kompletterats med utformningsbestämmelser för att säkerställa att den nya byggnaden anpassas till befintlig bebyggelse och kulturmiljö.

[REDACTED] (S13)

[REDACTED] framhåller att det är orimligt att den nya byggnaden får uppföras 2 meter närmare fastighetsgränsen än enligt gällande plan och att därmed en skyddsvärd gammal tall riskerar att skadas. Vidare bör byggnadens höjd inte tillåtas bli högre än i befintlig plan

då det inkräktar på den personliga integriteten och inte harmonierar med omgivande byggnader. Vid planprocessens start nämndes att byggnaden skulle uppföras i souterräng för att anpassas till topografin, samt att byggnadens skulle vara i höjd med den egna. Två våningar alternativt tre kan godkännas om byggnaden uppförs i souterräng. Vidare är området redan nu hårt belastat vad gäller vägnät och antal p-platser. Endast en väg finns in till området. Planen kommer att öka antalet bilar i området samt även trafiken vid den problematiska korsningen in till området. Nuvarande planförslag tar inte hänsyn till rådande trafikförhållanden i Inverness. Största byggnadsarea för ny byggnation bör sättas till 300 kvadratmeter, vilket också var förslaget vid planuppdraget. Tidigare byggnad med ca 220 kvadratmeter byggnadsarea gav ett harmoniskt intryck på platsen. En vändzon invid den egna fastighetsgränsen, enligt förslag i illustration kommer inte att godtas.

Kommentar: Plankartan har uppdaterats så att byggnad inte får placeras närmare gräns till annan bostadsfastighet än sex meter och byggnadens entréområde har flyttats till framsidan av byggnaden. Höjden på den föreslagna byggnaden bedöms lämplig utifrån storleken på den kringliggande bebyggelsen samt läget i området. Den trafik som kan väntas tillkomma i området som resultat av planen bedöms inte påverka trafiken i sin helhet. Den parkering som planeras för den tillkommande bebyggelsen dimensioneras för att kunna rymma 14 bilar.

██████████ (S14)

Samma skrivelse som S13.

██████████ (S15)

Samma skrivelse som S4.

██████████ (S20)

*Måste med bestämdhet säga NEJ till det stora planerade bygget
Huset är alldeles för stort. Bevara villastaden.*

██████████ (S22)

██████ hänvisar till en motsvarande satsning för ca 30 år sedan, då kommunpolitikerna bjöds hem och informerades om det samhälle som Inverness utgör. Politikerna reviderade i samband med det sin syn på området. Fler och fler hus har klämts in och grönområden har tagits bort. Den lilla del av villastad som återstår bör bevaras. I stället för nu liggande förslag vore det önskvärt att något i stället byggs för rekreation och trevnad. Alternativt kan fastigheten bebyggas med ett mindre hus, med max två

våningar. En garageinfart enligt ritningen är fullständigt katastrof och antalet parkeringsplatser inte tillräckligt. VO påtalar en rad kringliggande projekt i området och hänvisar till Villaägareföreningen i Danderyds beskrivning av området. Återigen påtalas att skalan är oönskad. *Exploatörer ska inte beviljas fördelar på de boendes bekostnad.*

Kommentar: Nya arkitektritningar har tagits fram sedan samrådsskedet och utformningen av bebyggelsen regleras genom flera nya bestämmelser i planen. Syftet med det är att få in en byggnad som passar in med den befintliga bebyggelsen. Utifrån läget vid en brant slänt och angränsande till befintliga flerbostadshus bedöms platsen lämplig för föreslagen bebyggelse.

██████████ (S23)

██████ anser att planen inte är förenlig med områdets befintliga utformning och att husets planerade höjd och placering har kraftfullt negativ inverkan på områdets funktionalistiska uttryck. Utifrån en nollpunkt placerad i korsningen Invernessvägen/Skeppsvägen konstateras att planområdet redan i nuläget ligger på en höjd motsvarande en våning. Utifrån nollpunkten kommer den föreslagna byggnaden upplevas som fem våningar, samtidigt som angränsande bebyggelse har en fallande skala. Grannar i angränsande hus kommer helt att förlora sin utsikt. Gällande detaljplan bör följas strikt vad gäller byggnadens höjd. Vidare kommer trafiksituationen i Inverness gå från ansträngd till värre.

Kommentar: Nya arkitektritningar har tagits fram sedan samrådsskedet och utformningen av bebyggelsen regleras genom flera nya bestämmelser i planen. Syftet med det är att få in en byggnad som passar in med den befintliga bebyggelsen. Utifrån läget vid en brant slänt och angränsande till befintliga flerbostadshus bedöms platsen lämplig för föreslagen bebyggelse. Den trafik som kan väntas tillkomma i området som resultat av planen bedöms inte påverka trafiken i sin helhet. Den parkering som planeras för den tillkommande bebyggelsen dimensioneras för att kunna rymma 14 bilar.

██████████ (S29)

PS anser att det är av stor vikt att bevara området i den gamla stilen. Detta skulle förändras och förstöras med ett flerfamiljshus i tre till fyra våningar. Fler boende innebär också fler bilar och fler parkeringsplatser. Den föreslagna detaljplanen tillför inte heller något till området och bör därmed skrotas.

Kommentar: Nya arkitektritningar har tagits fram sedan samrådsskedet och utformningen av bebyggelsen regleras genom flera nya bestämmelser i planen. Syftet med det är att få in en byggnad som passar in med den befintliga bebyggelsen. Den trafik som kan väntas tillkomma i området som resultat av planen bedöms inte påverka

trafiken i sin helhet. Den parkering som planeras för den tillkommande bebyggelsen dimensioneras för att kunna rymma 14 bilar.

■■■■■ (S33)

■■■ påtalar att Invernessbacke 8 inte ligger inom något utvecklingsområde i kommunens översiktsplan och att det då inte kan ses som ett allmänt intresse att ta i anspråk fastigheten för föreslagen bebyggelse. Däremot ligger fastigheten inom ett område med värdefull kulturhistorisk bebyggelse, vilken ska tas hänsyn till när ny bebyggelse planeras. De beskrivningar av planområdet som finns i planbeskrivningen är inte tillräckliga. Vidare konstateras att Sveriges kommuner har planmonopol på att utforma planer för ny bebyggelse och markanvändning. Frågan som måste ställas är vad kommunen vill då ställning endast tar utgångspunkt i exploatörens framförda vilja. Kommunen har inte uttryckt någon vilja att utveckla området i översiktsplanen, men däremot i gällande plan, där bebyggelsen tillåts ha två våningar, inte fyra. LK hänvisar vidare till planuppdraget där framgår att den nya byggnaden kan få en något ökad byggnadsarea samt att bebyggelsen ska uppföras i souterräng för att anpassas till platsens topografi. Kommunen har nu frångått sitt eget beslut vilket är oacceptabelt. *Så går inte en demokratisk process till.* ■■■ påtalar att det tog fyra år från det att planuppdrag gavs till det att planavtal skrevs och menar att det är uppenbart att fastighetsägaren ville försäkra sig om att kommunen var beredd att ta fram en plan som gillades av fastighetsägaren innan påskrift. Sådana avtal bör inte ingås. Vidare påtalas att planer måste vara långsiktigt genomtänkta och att den gällande planen inte är föråldrad. Utifrån liggande planförslag kan kommunen inte sägas värna om vare sig villastaden eller en blandad bebyggelse, då endast en villa kvarstår i området. De arkitekturritningar som har tagits fram är missvisande då den byggnad som senare byggs kan bli en helt annan. Återigen påtalas att den byggnad som föreslås är för stor. Det är också osannolikt att parkeringsbehovet kommer att klaras inom fastigheten. Vidare ifrågasätts hur spillvattenledningen kan klara den tillkommande bebyggelsen, huruvida fastighetsägaren är seriös samt varför tid ska ägnas på att sätta sig in i och komma med invändningar på en planbeskrivning som ändå inte kan överklagas.

Kommentar: Varje detaljplanprocess baseras på ett politiskt beslut. Förslaget kan därefter ändras under processens gång utifrån det underlag som tas fram och utifrån de avvägningar som görs mellan det enskilda och allmänna intresset. Nya arkitekturritningar har tagits fram sedan samrådsskedet och utformningen av bebyggelsen regleras genom flera nya bestämmelser i planen. Syftet med det är att få in en byggnad som passar in med den befintliga bebyggelsen. Höjden på den föreslagna byggnaden bedöms lämplig utifrån storleken på den kringliggande bebyggelsen samt läget i området. Det parkeringsgarage som planeras i det uppdaterade materialet dimensioneras för att ha plats för 14 bilar.

Föreningar, boende och övriga

■ (S27)

■ anser att de skisser som tagits fram som underlag för samrådshandlingarna är kraftigt missvisande avseende höjden på den föreslagna bebyggelsen i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Höjder på kringliggande bebyggelse redogörs för. JS menar vidare att kommunen är väl medveten om avvikelserna samt att det knappast kan vara lagstiftarens eller tillsynsmyndighetens intentioner att en kommun ska kunna använda formellt felaktiga uppgifter i ett formellt samråd. Det är dessutom enligt JS ännu mer allvarligt att ett enhälligt beslut togs i byggnadsnämnden. JS kräver att planförslaget dras tillbaka p.g.a. en stor mängd felaktigheter.

Kommentar: Nya arkitektritningar har tagits fram sedan samrådsskedet. Utifrån läget vid en brant slänt och angränsande till befintliga flerbostadshus bedöms platsen lämplig för föreslagen bebyggelse.

■ (S28)

Underlaget är missvisande eftersom de illustrationer som använts i underlaget ger en direkt felaktig bild av föreslaget bygge i förhållande till grannfastigheterna. JL anser därför att hela beslutet bör inhiberas och korrekt underlag presenteras för nämnden inför ett eventuellt nytt beslut. Planprocessen bör startas om med ett nytt underlag där det föreslagna huset visas från flera perspektiv. Den blandade bebyggelsen blir allt mindre blandad i takt med att villatomt efter villatomt de senaste 20 åren bebyggs med flerfamiljshus. På vilka grunder det bedöms lämpligt att en villa ersätts med ett flerbostadshus framgår inte av underlaget. Vidare ifrågasätts att det föreslagna huset i underlaget presenteras som 3-4 våningar. Exploatörens rimliga förväntan borde vid förvärv vara att exploatera fastigheten i enlighet med gällande detaljplan. De flesta kommunpolitikerna talar om vikten av att bevara villastaden. Trots detta tar ett förslag fram där ett enbostadshus ersätter ett flerbostadshus. JL resonerar kring hur det kan komma sig. Vidare påtalas att Inverness hör till kommunens mest exploaterade områden. Grönytan krymper och parkeringsproblemen ökar. Infart till parkeringsgaraget ligger i en skymd korsning. Slutligen påtalas att ett stort antal folkbokförda i området aktivt har protesterat mot planförslaget.

Kommentar: Nya arkitektritningar har tagits fram sedan samrådsskedet och utformningen av bebyggelsen regleras genom flera nya bestämmelser i planen. Syftet med det är att få in en byggnad som passar in med den befintliga bebyggelsen och omgivningen. Utifrån läget vid en brant slänt och angränsande till befintliga flerbostadshus bedöms platsen lämplig för föreslagen bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under samrådet har avvägts mot intresset att planlägga området. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

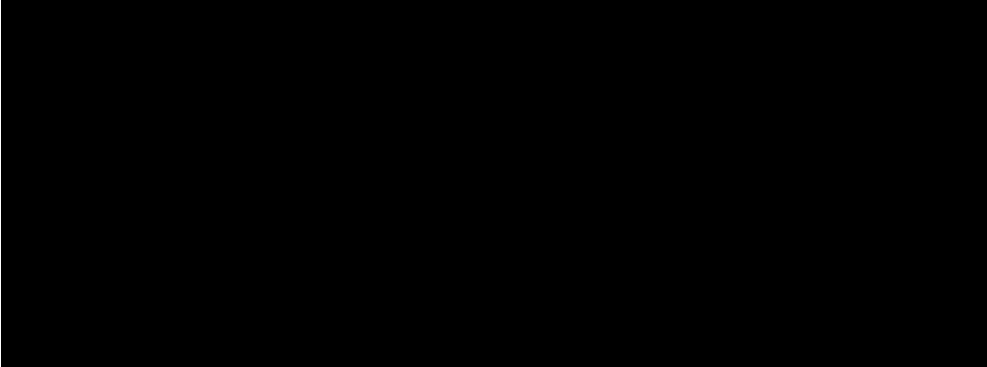
Sedan samrådsskedet har Invernessbacke 8 (planområdet) fått en ny ägare och nya arkitekturritningar har tagits fram som underlag för planförslaget. Entréområdet ligger inte längre bakom byggnaden utan vetter mot Invernessvägen. Området bakom byggnaden lämnas nu i högre utsträckning oexploaterad. Total tillåten byggnadsyta har ökat från 340 till 350 kvadratmeter och antalet tillåtna lägenheter har utökats från 12 till 14. Även parkeringsgaraget har utökats med plats för 14 bilar. Tillåtet avstånd till fastighetsgräns mot bostadshus har utökats från fyra till sex meter. Inför granskning har följande utredningar tagits fram:

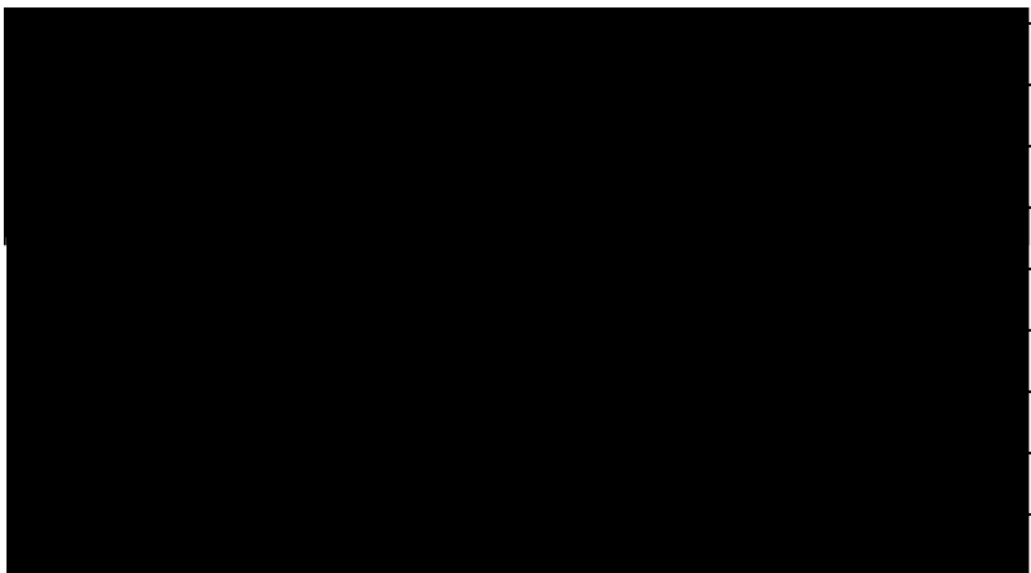
- Arkitektunderlag med solstudie
- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Trafikbullerutredning

Framtagna arkitekturritningar och ovan utredningar har resulterat 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 gamla ek som står inom grannfastigheten, men som sträcker sig över planområdet.

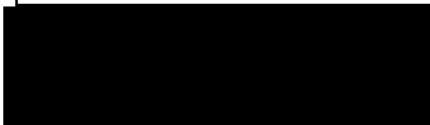
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare och boende som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till/boende inom fastighet (fastighetsbeteckning)
	



Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet och inte fått dem tillgodosedda

Namn		Ägare till fastighet (fastighetsbeteckning)
Danderyds villaägareförening		-
		-
		-

Jonas Bark
Planchef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt