

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Gruppledare planenheten
Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2025-05-20

Detaljplan för norra Ella gård. - Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för norra Ella gård (renovering av S47) inom kommundelen Ella gård i Täby kommun.

Stadsbyggnadsnämndens beslut för egen del

2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att upphäva riktlinjer norra Ella gård, beslutade av miljö- och byggnadsnämnden den 18 augusti 1992, § 271

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar avgränsningen för detaljplan S47 från år 1960 och del av detaljplan S195 från år 1982.

Syftet med detaljplanen är att göra det enklare att tolka och bedöma vad som är lämpliga förändringar inom planområdet. Den nya detaljplanen ska även ge de gällande riktlinjerna, *Riktlinjer norra Ella gård*, antagna av dåvarande miljö- och byggnadsnämnden den 18 augusti, 1992, § 271, juridisk tyngd genom att de arbetats in som planbestämmelser. Detaljplanen innebär ingen förändring gällande markanvändningen.

Genomförandet av planen medför inte några kostnader för kommunen, planavgift tas ut i samband med bygglov.

Planförslaget överensstämmer med *Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet*.

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen tas fram genom processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §

Ärendet

Bakgrund

Detaljplanen omfattar avgränsningen för gällande detaljplan S47 från år 1960 som innefattar kedjehusbebyggelse och ett antal friliggande småhus. Även en liten del av detaljplan S195 från år 1982 ingår.

Planområdet omfattar fastigheterna längs Dalvägen, Stallvägen, Skiftesvägen, Klövjevägen, Ladugårdsvägen, Polovägen, Åvavägen, Lievägen och Spadvägen. Del av fastigheten Ella gård 2:1 (Ellavallen) samt fastigheterna Giggen 1 och Giggen 2 ingår inte i planområdet.

En kulturmiljöutredning har tagits fram för att avgöra vilka byggnadsdetaljer som bidrar till karaktären och därför är av vikt att bevara.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 14 maj 2024, § 56.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) (PBL) 4 kap. 34 § och miljöbalk (1998:808) (MB) 6 kap. 5 § har upprättats där bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i PBL samt MB. Beslut är fattat enligt stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt 4.2b.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om miljöpåverkan (på delegation) den 19 september 2024.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om granskning den 10 december 2024, § 125.

Detaljplanen tas fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL, 5 kap. 7 §. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens mark-användningskarta och vägledning för planområdet.

Planförslagets innehåll

Syftet med detaljplanen är att göra det enklare att tolka och bedöma vad som är lämpliga förändringar inom planområdet. Den nya detaljplanen ska även ge de gällande riktlinjerna, *Riktlinjer norra Ella gård*, antagna av dåvarande miljö- och byggnadsnämnden den 18 augusti, 1992, § 271, juridisk tyngd genom att de

arbetats in som planbestämmelser. Riktlinjerna upphävs i sin helhet när detaljplanen får laga kraft.

Detaljplanen befäster befintlig användning och befintliga byggrätter. Ingen ny byggnation planeras i området och befintliga grönområden bibehålls.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen tas fram för att säkerställa områdets kulturhistoriska värden i samband med exempelvis om- och tillbyggnader. De riktlinjer som tidigare gällt vid bygglovsgivning omvandlas till planbestämmelser och ges därmed juridisk verkan.

Remiss

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 10 januari 2025 till 31 januari 2025. Under granskningstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på kommunens hemsida. Under granskningen inkom totalt sju yttranden, varav två från sakägare.

Länsstyrelsen lämnade inga synpunkter på förslaget. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar inför antagande

Efter granskningen och inför beslut om antagande har följande justeringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Fem bestämmelser för utnyttjandegrad har lagts till, vilket innebär att cirka 70 fastigheter har fått ökad byggrätt. Justeringen har gjorts för att bättre överensstämma med befintliga förutsättningar. De två sakägare som yttrat sig berörs av justeringen.
- För kvarteret Slagan har bestämmelsen för utnyttjandegrad justerats till "e12: Största byggnadsarea är 25% av fastigheten inom användningsområdet". Bebyggelsen inom kvarteret består av fristående hus på stora tomter med en större variation beträffande fastighetsstorlek.
- Fastigheten Norsen 4 har lagts till i grundkartan och i plankartan. Norsen 4 angränsar till planområdet och är sakägare.
- Redaktionella justeringar har gjorts.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats och reviderats under rubriken om motiv till detaljplanens regleringar, se underrubrik *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* och *Ändrad lovplikt för del av kvartersmark*.
- Redaktionella ändringar har genomförts.

Ekonomiska överväganden

Kommunen är initiativtagare till planarbetet, varför inget plankostnadsavtal upprättats. Kommunens intäkter utgörs av planavgifter enligt taxa i samband med bygglov. Detaljplanen bedöms inte föranleda några kommunala investeringar.

Osäkerheter kring antalet fastighetsägare som kommer att använda outnyttjade byggrätter genom tillbyggnad/nybyggnad medför att det inte går att räkna fram vilka intäkter kommunen får genom detaljplanen. Eventuella intäkter förväntas inte i närtid utan sprids ut över längre tid.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 18 november 2024, reviderad den 7 april 2025
2. Planbeskrivning, daterad den 18 november 2024, reviderad den 7 april 2025
3. Samrådsredogörelse, daterad den 18 november 2024
4. Granskningsutlåtande, daterat den 7 april 2025

Expedieras

Kommunstyrelsen

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda