

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Maria Kling

Detaljplan för södra Ella gård (renovering av S67 och S70), Ella gård

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Granskningen har föregåtts av ett samrådsskede. Yttranden från samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Under tidigt skede av planarbetet hölls ett öppet informationstillfälle där alla fastighetsägare och sakägare var inbjudna. Mötet hölls i Ellagårdsskolans matsal den 5 december 2018. På mötet informerades deltagarna om syftet med ny detaljplan för området och vilka delar fastighetsägarna ska vara uppmärksamma på gällande innehållet. På mötet deltog cirka 70 personer.

Samrådshandlingar godkändes för samråd på delegation av planchefen den 6 maj 2019 efter att stadsbyggnadsnämnden informerats om detaljplanen den 24 april 2019. Planförslaget var föremål för samråd under perioden 13 maj 2019 - 9 juni 2019. Ett öppet samrådsmöte med cirka 25 deltagare hölls den 22 maj 2019 i Ellagårdsskolans matsal. På mötet presenterades kulturmiljöutredningen samt nyttan med ny detaljplan. Frågorna från deltagarna på mötet gällde bland annat vad ny detaljplan innebär, planområdets gränsdragning i östra delen, vad förändringen kommer att bli samt vilka bygglovbefriade åtgärder som kommer att påverkas med ny detaljplan.

Efter samrådstiden reviderades planhandlingarna (se samrådsredogörelsen) och godkändes för granskning 2019-11-26 på delegation av planchefen. Information om förslaget sändes ut till sakägare, remissinstanser och övriga den 28 november 2019. Sista dag för granskning var den 23 december 2019. Kommunen remitterade det statliga lantmäteriet, istället för det annars brukliga, kommunala lantmäteriet på grund av en annars befarad jävsituation. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten gavs förlängd svarstid med godkännande att inkomma med synpunkter under januari 2020.

Inkomna synpunkter från privatpersoner har under granskningen i huvudsak berört inskränkningen av bygglovbefriade åtgärder, färgsättning på fasad och vindskivor, panelmaterial (hyvlad/ohyvlad) samtnockhöjd på lägre byggnadsdel. Vidare har frågan kring grannars påverkan att hindra tillbyggnad av atriet lyfts fram. För de friliggande villorna uppmärksammades att ett flertal huvudbyggnader är placerade närmare tomtgräns än 4 m.

Länsstyrelsen har haft synpunkter på möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten och efterfrågat en bättre beskrivning och analys av detta i planhandlingarna.

INKOMNA YTTRANDEN

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Storstockholm Brandförsvär

Region Stockholm Trafikförvaltningen

E.ON. Värme

Svenska Kraftnät

SÖRAB

Anmärkning

Synpunkter

Synpunkter

Synpunkter

Ingen erinran

Ingen erinran

Ingen erinran

Ingen erinran

Privatpersoner (sakägare enligt ff och övriga)

Anmärkning

Fastighetsbeteckning, namn och adress är ersatta av nummer.

Nr 1

Synpunkter

Nr 2

Synpunkter

Nr 3

Synpunkter

Nr 4

Synpunkter

Nr 5

Synpunkter

Nr 6

Synpunkter

Nr 7

Synpunkter

Nr 8

Synpunkter

Nr 9

Synpunkter

SAMMANFATTNING AV YTTRANDET, MED KOMMENTARER

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i Stadsbyggnadsnämndens diarium.

Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan innebära att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

I granskningsyttrandet framför Länsstyrelsen även synpunkter om översvämning som rådgivande synpunkter enligt 2 kap. PBL även om dessa synpunkter inte infaller under Länsstyrelsens prövningsgrunder.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Föreslagna dagvattenåtgärder

I planbeskrivningen anges att det finns en dagvattendamm i Enhagsparken idag, men att en ytterligare dagvattendamm ska möjliggöras för att förbättra vattenkvalitén. I samrådsredogörelsen anges att dagvattendammen bör ligga något lägre än fotbollsplanen och övriga parkområden så att vattnet rinner mot dagvattendammen. För det fall denna damm påverkar möjligheten att följa MKN vatten, se även bedömningen i nästa avsnitt, anser Länsstyrelsen att dagvattendammens placering och höjdregering såväl behöver säkerställas med planbestämmelser som återges i planbeskrivningen.

Vidare har kommunen i samrådsredogörelsen och planbeskrivningen gjort hänvisningar till den kommunala dagvattensstrategin, där det anges förslag på minsta åtgärdsnivå för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Dessa är dock inte fullt ut implementerade i planförslaget. På samma sätt som med dagvattendammen anser Länsstyrelsen att för att säkerställa att dessa åtgärder genomförs behöver ytterligare bestämmelser i plankartan införas.

Bedömningen i övrigt

Länsstyrelsen anser att även om ovanstående åtgärder regleras framgår det inte av handlingarna i övrigt på vilka grunder kommunen har bedömt hur genomförandet av planen påverkar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Av 5 kap. 4 § miljöbalken följer nämligen bl.a. att en kommun inte får tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som har en sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm. Med ordet äventyra avses att det handlar om att se till att verksamheten eller åtgärden inte innebär ett allvarligt hot mot möjligheterna att uppnå rätt kvalitet på vattenmiljön. Det är således den förväntade påverkan från den aktuella planen som ska vägas mot det åtgärdsbehov som finns för recipienten.

Saknas en sådan analys vid antagandet av en detaljplan innebär detta enligt Länsstyrelsen ett sådant förbjudet äventyrande som avses i 5 kap. 4 § miljöbalken (jfr t.ex. prop. 2017/18:243 s 194). Det förhållandet att det aktuella området redan är planlagt och bebyggt påverkar inte den bedömningen.

Innan planen antas måste således kommunen redovisa på vilka grunder som kommunen anser att genomförandet av planen kommer att leda till att miljökvalitetsnormer för vatten kommer att följas. Kommunen kan utifrån detta komma att behöva reglera möjliga åtgärder med ytterligare planbestämmelser.

Rådgivande synpunkter

Nedan följer Länsstyrelsens synpunkter som kvarstår gällande råd om tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap. plan- och bygglagen, PBL. Dessa infaller inte under Länsstyrelsens prövningsgrunder.

Översvämning

I planförslaget finns en illustration från den skyfallskartering som gjorts för den fördjupande översiktsplanen för Täby stadskärna (WSP 2017-10-04). I illustrationen framgår att delar av planområdet med byggnader och gator kommer att ha stående vatten vid ett 100-årsregn. En hänvisning görs också i planbeskrivningen till skyfallskarteringen där det anges att dagvattendammar i Enhagsparken ska möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten vid skyfall. Det framgår dock inte hur dessa kommer förbättra översvämningssituationen vid ett 100-årsregn för byggnader och gator i planområdet eller om det finns andra förslag på åtgärder för att förhindra och minska påverkan vid ett skyfall. Detta behöver förtydligas

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats gällande

dagvattenhanteringen i Enhagsparken. I Enhagsparken, öster om planområdet, finns idag en öppen utjämningsanläggning vars främsta syfte är att fördröja vatten som avleds från den nya stadsdelen Roslags-Näsby söder om Ella gård. Anläggningen har byggts ut med kapacitet för att omhänderta vatten från Roslags-Näsby.

Dagvatten från planområdet avleds idag i huvudsak via tunnel till recipienten Stora Värtan. I nuläget är det stora bebyggda ytor inom aktuell plan som alltså inte leds till Enhagsparken. I Täby kommuns handlingsplan för god ytvattenstatus liksom i fördjupade översiktsplan för Täby stadskärna anges att en större dagvattenanläggning (damm/dammar) bör anläggas i Enhagsparken. Detaljplaneförslaget för södra Ella gård skapar

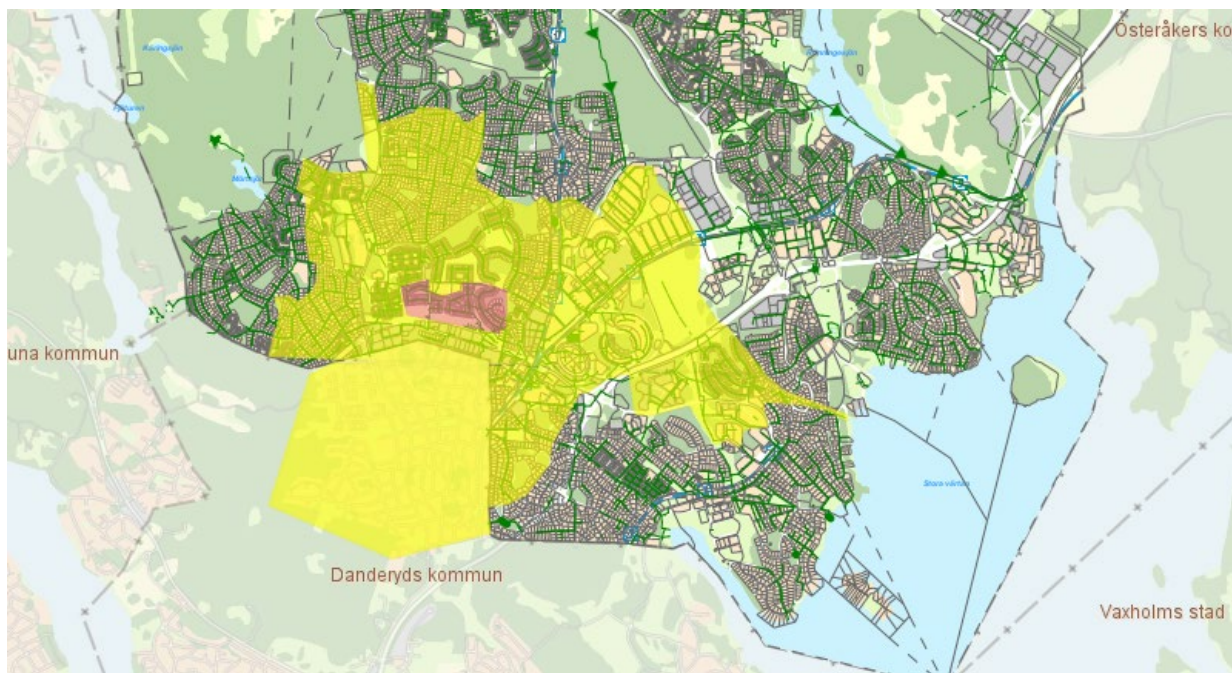
förutsättningar för att denna dagvattenanläggning ska kunna anläggas. Dvs den omöjliggör inte en sådan utbyggnad.

Vid framtida projektering ska möjligheterna att leda om dagvatten från en hela avrinningsområde ses över. Om vi i detta skede, dvs i aktuell detaljplan, låser fast höjder och ytor i planbestämmelser riskerar vi att omöjliggöra en optimal lösning för det renings- och fördröjningsbehov som hela området har.

När åtgärder genomförs i Enhagsparken kommer även dagvatten från Södra Ella Gård att få en förbättrad rening, vilket i sin tur innebär att planområdets påverkan på recipienten på sikt kommer att minska.

Planen möjliggör för rening och fördröjning av dagvatten i Enhagsparken. Det ger en möjlighet att förbättra MKN för vatten och minska översvänningsrisken i hela området.

Kommunen har i planbeskrivningen förtydligat på vilka grunder vi bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Planens förväntade påverkan beskrivs och vägs mot det totala åtgärdsbehovet som finns för recipienten Stora Värtan.



Det aktuella detaljplaneområdet är rödmarkerat i bilden och ingår i det gulmarkerade tillrinningsområdet.

Hela det aktuella tillrinningsområdet bidrar årligen med ca 440 kg fosfor till Stora Värtan enligt "Lokalt åtgärdsprogram för Täby kommun -Förbättrad ytvatten-kvalitet" (WSP 2018-06-21). Av detta utgör bidrag från detaljplaneområdet en mycket liten del. Ytmässigt utgör detaljplaneområdet mindre än 5 % av tillrinningsområdet. Fosforbidraget är ännu lägre, då

området endast består av småhusbebyggelse och parkmark. Enligt beräkningar från Vattenmyndigheten och Naturvatten behöver fosforinflödet minska med mellan 25 och 30 %, vilket motsvarar 300 till 400 kg/år, för att Stora Värtan ska uppnå god status.

I "Lokalt åtgärdsprogram för Täby kommun" har betydande påverkanskällor identifierats och förslag på lämpliga åtgärder lämnats för varje sjö och vattendrag i Täby kommun. Lämpliga åtgärdsförslag per påverkanskälla har redovisats och prioriterats utifrån ett kostnads-nyttoperspektiv.

Ur ett avrinningsområdesperspektiv har inte några åtgärder föreslagits för att rena dagvattnet från just södra Ella gård ytterligare. Detta då planområdet till allra största del består av småhusbebyggelse och en stor andel grönytor, vilket i sin tur innebär att belastningen från området är förhållandevis liten i jämförelse med andra områden inom avrinningsområdet och där åtgärdsbehoven är mycket större.

Genomförs åtgärder i Enhagsparken kommer även dagvatten från Södra Ella Gård att få en förbättrad rening, vilket i sin tur innebär att planområdets påverkan på recipienten på sikt kommer att minska. Detaljplanen innebär inte tillskapande av nya byggrätter utan istället syftar den till att bekräfta nuvarande markanvändning/bebyggelse. Det innebär att detaljplanen inte ger någon ytterligare påverkan och belastning på ytvattenkvaliteten i Stora Värtan. Den förväntade påverkan från den aktuella planen äventyrar därmed inte möjligheten att uppnå den status som vattnet ska ha enligt miljökvalitetsnormerna.

Skyfall - Kommunen har påbörjat ett omfattande arbete att utvärdera, åtgärda och förbättra kapaciteten i dagvattenledningsnätet samt för att kunna hantera skyfall på ett bättre och mer kontrollerat sätt. Arbetet kommer att pågå under lång tid och åtgärder kommer att prioriteras för de hårdast drabbade platserna först. Kommunen är medveten om problematiken i området.

Lantmäterimyndigheten

I plankartan står det att Genomförandetiden börjar 0000-00-00 och slutar 0000-0000. Säkert är det kopplat till när detaljplanen vinner laga kraft. Möjligen har Lantmäteriet missat att det finns en förklaring i övriga planhandlingar avseende genomförandetidens längd eller så har det blivit en miss här. Genomförandetiden är viktig och skall anges.

Lantmäteriet har fått detaljplanen i granskningsskedet då en befarad jävssituation skulle kunna uppstå (om ärendet hanterats av det kommunala lantmäteriet). Detaljplanen avser ett område som är färdigbyggt och har anpassats till befintliga förhållanden. Lantmäteriet anser att både plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning på ett tydligt sätt förklarar hur markanvändning och byggnation är tänkt och har därför inte några synpunkter i övrigt.

Kommentar: Info om genomförandetiden kommer att läggas till plankartan efter att detaljplanen antagits. Genomförandetiden är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft. Det framgår av de administrativa bestämmelserna på plankartan.

Storstockholm brandförsvar

Hänsyn behöver tas till tillgång av brandvatten. Utifrån SSBF:s underlag ser det ut som att brandpostsystemet i västra delen av planområdet är glest. SSBF anser följaktligen att behovet av nya brandposter i området måste ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd om 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om SSBF:s syn gällande brandvatten finns i vägledningsdokument VL2014-12 (VL2014-12 Brandvatten, <http://www.storstockholm.brand.se/dokumentcenter/vagledningsdokument>).

Kommentar: Ella gård är ett område som faller under alternativ-systemet för brandvattenförsörjning, dvs högst 500 m körsträcka från objekt till BP (i praktiken 1000 m mellan BP). Omkring skola (Ellagårdsskolan) ska dock det konventionella systemet tillämpas (75 m körsträcka, dvs 150 m mellan BP). Runt Ellagårdsskolan finns vattenledningar på norra och västra sidan där det idag finns tre VBP/VPO, vilket kommunen anser uppfyller kraven. Skolan ingår dock inte i detaljplaneområdet. Även i västra delen av området uppfylls kraven med hänsyn tagen till 500 m från objekt till BP (bara småhus).

Region Stockholm Trafikförvaltningen

Planbeskrivningen har sedan samrådsskedet kompletterats med förtydligade om eventuella störningar från busstrafiken gällande störningar. Trafikförvaltningen har därmed ingen erinran på gällande planförslag.

E.ON. Värme

E.ON Värme har inga fjärrvärmeledningar i närheten i dagsläget. En undersökning pågår för att se över möjligheten att bygga ut fjärrvärmenätet mot området. För intresse av framtida anslutning av fjärrvärme kontakta christian.lundholm@eon.se Tfn: 072 524 51 83

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2019-06-04 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag.

SÖRAB

Ingen erinran.

Privatpersoner

Yttrande nr. 1

Fastighetsägaren föreslår att reglerna för friggebod- och attefallshus, ska gälla fullt ut.

Kommentar: Bygglovsbefriade åtgärder får i normalfallet utföras helt utan tillämpning av gestaltungsbestämmelser (kulör, form, material) så länge de ryms inom måtten för de bygglovsbefriade åtgärderna. Kommunen har utifrån den framtagna kulturmiljöinventeringen bedömt att områdets värde i form av sammanhållen bebyggelse kan ta skada av dessa åtgärder varför kommunen valt att utöka lovplikten för friggebod, attefallshus, attefallstillbyggnader, solceller och solpaneler.

Det är främst områdets karaktäristiska repetition av bebyggelse mot gata som bedöms påverkas negativt av fristående stugor eller tillbyggnader varför tomten mot gata reglerats med prickmark (marken får inte förses med byggnad). Eventuella tillbyggnader och komplementbyggnader föreslås istället placeras på trädgårdssidan.

Då alla tillbyggnader och komplementbyggnader inom detaljplaneområdet kräver bygglov innebär det också att byggrätt för dessa ska fördelas enligt den byggrätt som anges för fastigheten i detaljplanen, dvs samma ytor som ges för tillbyggnad av bostadshuset. Bygglöven för förråd och mindre komplementbyggnad hanteras på samma sätt som en tillbyggnad. Att de bygglovsbefriade åtgärderna getts utökad lovplikt innebär att de kräver bygglov och måste följa de bestämmelser som anges i detaljplanen. Förslaget kommer att bedömas utifrån detaljplanens bestämmelser om byggrätt och gestaltning (kulör, volym, material).

Yttrande nr. 2

Det är av stor vikt för fastighetsägarna i området att Täby kommun i detaljplanen tar höjd för det faktum att en granne kan motsäga sig en utbyggnad, till exempel genom att inte vilja avtala om ett servitut, eller att ha en önskan om att lägga in orimliga krav i ett servitut. Det kan varken vara en bygglovsökande eller en granne som har det sista ordet i en bygglovsprocess, det skall vara Täby kommun.

Detaljplanen kommer att ersätta befintliga riktlinjer för området, och då måste planen innehålla en formulering runt hur en utbyggnad skall vara möjlig i det fall att en granne inte samtycker till en utbyggnad, inte bara reglera takvinklar och tillåten byggnadsarea. Om en granne inte samtycker till en utbyggnad, måste ändå ett alternativ som inte ansluter utbyggnad med anslutning till grannen vara möjlig.

Finns en tydlighet i planen så undviks förhoppningsvis att varje enskild fastighetsägare hamnar i en långdragen process med bygglovsenhet och grannar. En otydlighet i detaljplan skall inte riskera ett avslag på en bygglovsansökan.

Kommentar: Planens syfte är att bevara den sammanhållna karaktären av området vid om- och tillbyggnad. Syftet är också att möjliggöra för moderna funktioner utan att karaktären påverkas negativt. Det övergripande syftet är alltså bevarande därför har de karaktärsskapande detaljerna getts stort utrymme i planhandlingarna. Föreslagen detaljplan reglerar framtida förändringar och tillbyggnader med hänsyn till flera av de karaktärsskapande detaljerna. Ny detaljplan har anpassats efter förändringar som genomförts och som kan anses fungera utan att bidra negativt för karaktären. För en fortsatt sammanhållen karaktär har generella bestämmelser bedömts lämpligt, det innebär att bestämmelser om byggrätt, minsta fastighetsstorlek och karaktär har hållits så generella som möjligt.

Möjligheterna till tillbyggnad regleras med ytterligare byggrätt och bestämmelser om hur dessa tillbyggnader får utföras. Om de sedan går att utföra beror på förutsättningarna för respektive fastighet. Detaljplanen är ingen garanti för att ytterligare byggrätt kan utnyttjas för alla fastigheter.

Förhållandet mellan fastighetsägare är civilrättsligt och kan inte regleras med en detaljplan som reglerar det offentliga rättsförhållandet. Respektive fastighetsägare har rätt att göra tillbyggnader på sin fastighet enligt vad som ryms inom detaljplanen men om tillbyggnaden innebär påverkan på annan fastighet eller svårigheter för granne att sköta sin fastighet krävs ett civilrättsligt avtal mellan grannarna. Det innebär att grannen kan ha det sista ordet om tillbyggnad kan göras om det innebär påverkan på dennes fastighet. Den möjligheten kan inte skrivas bort i detaljplanen eftersom det regleras i olika lagrum.

Detaljplanen möjliggör tillbyggnader mot trädgårdssidan, vilket kan vara ett alternativ till att bygga igen atriet. Viktigt är dock att anslutning av tak görs under takfoten på den högre byggnadsdelen. Som alltid gäller att bygglovet ska vara lämpligt och är i linje med gällande detaljplan.

Yttrande nr. 3

Fastighetsägaren till en fastighet med friliggande hus har följande frågor om planen. Enligt förslaget till ny detaljplan kommer byggnaden begränsas av villkor enligt:

- 1.) Max byggnadshöjd 6,5 m utan angivande av tillåtet antal våningar
- 2.) Bestämmelsen v1 som medger en lägenhet
- 3.) Byggnad måste ligga minst 4 m från tomtgräns

1.) I tidigare detaljplan angavs 2 plan (II) och 6,5 m byggnadshöjd. Betyder det att 2 plan är ok i nya detaljplanen?

2.) Huset har sedan länge ett rum inrett med eget pentry i nedervåningen. Det har använts som generationsboende för mamman till kvinnan jag köpte huset av. Säljaren är idag ca 90 år. Det bör alltså ha pågått redan på 70-talet. Fastighetsägaren undrar om att det kan få fortsätta

fungera som generationsboende som eventuellt kan hyras ut till någon student med toa och pentry.

3.) Vidare ligger huset klart närmre den norra tomtgränsen än 4 m. Om det betyder att en ev. tillbyggnad måste ligga 4 m från samma gräns måste huset få en egendomlig form. Eller kan en eventuell tillbyggnad få ligga på samma avstånd som idag? Avståndet till fastighetsgräns är mellan 2,0 och 2,5 m idag

Kommentar: De friliggande byggnadernas höjder begränsas till 6,5 meter byggnadshöjd, liksom tidigare, dvs högsta höjd mätt mellan medelmarknivån och taket där ett 45 gradigt plan möter taket. Antal våningar begränsas inte i ny detaljplan. Två våningsplan är ok om byggnadens höjd hålls inom bestämmelsen för högsta byggnadshöjd.

Bestämmelsen v₁ har tagits bort till antagandet eftersom bestämmelsen om högst en lägenhet/fastighet gäller för hela detaljplaneområdet med undantag för flerbostadshuset på fastigheten Mangården 1. Trots att detaljplanen reglerar högst en lägenhet med bestämmelse i ny detaljplan kan två lägenheter inredas per fastighet eftersom att attefallsbestämmelsen som möjliggör att ytterligare en lägenhet kan inredas fortsatt gäller. Då krävs en anmälan om inredning av ytterligare en lägenhet enligt attefallsbestämmelserna. För att det ska räknas som två bostäder krävs egen entré, kök och badrum.

För de friliggande byggnaderna gäller bestämmelsen att huvudbyggnad ska placeras på ett avstånd om minst 4 meter från fastighetsgräns. Eftersom flera friliggande hus är placerade närmare fastighetsgräns än 4 meter har bestämmelsen ändrats till antagandet till att endast avse nybyggnad och tillbyggnader. Befintliga huvudbyggnader kan alltså vara placerades på ett kortare avstånd till fastighetsgräns dock ska ny tillbyggnad placeras på ett minsta avstånd om 4 meter.

Yttrande nr. 4

En fastighetsägare till ett av kedjehusen har följande synpunkter på planens begränsningar för kulör i området. Avseende färgen på huset har fastighetsägaren i över 20 års tid haft den något ljusare och alternativa, gula nyansen på Ellagårdsfärg jmf med NCS S 2050-Y20R.

Fastighetsägaren har uppfattat färgen som legitim (har en färgbeteckning som Ellagårdsfärg i färghandeln). Större delen av fasaden byttes för fåtalet år sedan och är ej i behov av ommålning nu, fastighetsägaren avser inte att måla om huset till den mörkare färgen som nämns ovan.

Kommentar: Planbestämmelserna i ny detaljplan anger vilka bebyggelsegrupper i området som ska ha röd respektive gul kulör. Olika nyanser av dessa kulörer är ok. Planbeskrivningen redogör för vilka kulörer som är originalkulörer men det innebär inte någon begränsning eller krav till dessa i området. Ett hus som redan är uppfört i ljusare kulör kan fortsatt underhållas i den aktuella kulören och kulören behöver inte ändras på grund av ny detaljplan. Viktigt är att bebyggelsegruppen fortsatt har gult eller rött så att

dessas färger inte blandas inom samma grupp. Skrivningen om kulör i planbeskrivningen har förtydligats och preciserats.

Yttrande nr. 5

Den rätvinkliga hyvlade panelen som efterfrågas är svår att få tag på. Detta har medfört att flera hus i området bytt till ohyvlat Z-panel. Det känns obefogat att kräva en hyvlat panel som måste specialbeställas till ett högre pris när det finns liknande paneler att köpa i byggvaruhusen. Speciellt eftersom färg fäster bättre på sågat trä än hyvlat, vilket i sig är fog nog för att inte kräva hyvlat trä.

Vad gäller krav på originalfärgen på de gula husen så kan en vandring i området visa att många boenden inte uppskattar färgen. Att begära att de gula husen i området ska vara guldockra när många redan, under de många år som gått sedan husen uppfördes, målat om i andra nyanser av gult känns bakåtsträvande. I samband med friare tyglar vad gäller kulör på fasaderna bör även vita vindskivor vara tillåtet som alternativ för att bättre matcha fönsterbrädor samt den nyans av gul/röd som huset har.

Arrendevägens södra del, samt allmänningen som omsluts av samma väg, har risk för översvämning vid skyfall. Inga åtgärder finns beskrivna för att hantera denna risk. När det ska göras åtgärder för Enhagsparken, är Arrendevägen inkluderad i detta för att minimera risk för översvämning i detta område?

Sammanfattningsvis:

- slopa krav på hyvlat panel slopa krav på originalfärgerna och behåll endast krav på gul eller röd kulör
- slopa krav på svarta vindskivor
- åtgärda risk för översvämning på/i anslutning till Arrendevägen

Kommentar: Planbestämmelsen om panelbrädan har justerats till antagandet. Detaljplanen ställer inte längre krav på hyvlat spårpanel utan ohyvlat/sågad spårpanel går också bra.

Planbestämmelserna anger vilka bebyggelsegrupper i området som ska ha röd respektive gul kulör. Olika nyanser av dessa kulörer går bra. Planbeskrivningen redogör för vilka kulörer som är originalkulörer men det innebär ingen begränsning till dessa i området. Skrivningen om kulör i planbeskrivningen har förtydligats och preciserats.

De svarta vindskivorna var tänkta som en kontrast till de mörkgula kulörerna i originalutförandet. Många har nu målat sina hus i ljusare gul kulör och i samband med det också bytt till vitmålade vindskivor. Kulturmiljöutredningen betonar det som en viktig del i originalutförandet och bestämmelsen innebär inget hinder för att fortsatt underhålla sina vita vindskivor, däremot kommer inte fler bygglov medges med vita vindskivor.

Kommunen har påbörjat ett omfattande arbete att utvärdera, åtgärda och förbättra kapaciteten i dagvattenledningsnätet samt att kunna hantera skyfall på ett bättre och mer kontrollerat sätt.

Arbetet kommer att pågå under lång tid och åtgärder kommer att prioriteras för de hårdast drabbade platserna först. Kommunen är medveten om problematiken på Arrendevägen och frågan kommer att hanteras vidare i kommunens övergripande dagvattenhantering.

Yttrande nr. 6

Bra att ni i planbeskrivningen tydliggör att det är färre än hälften av fastigheterna, som i dag har inbyggt atrium (och inte drygt hälften som missvisande hävdats i en del sammanhang). Det är också bra att ni klargör det grundläggande faktum att för att bygga igen atriets krävs fortsatt godkännande från angränsande fastighet. Bygglovsenheten måste ha som skriftlig rutin att, som en förutsättning för att överhuvudtaget påbörja ett bygglovsärende, kontrollera att detta godkännande finns. Det skulle bidra till tydlighet och man skulle undvika onödiga och tråkiga situationer mellan grannar.

Det är mycket förvånande att ni väljer att höja den lägre byggnadsdelens maximala taknockshöjd till fyra meter jämfört med samrådshandlingens 3,5 meter. Maximalnockhöjd borde tvärt om sänkas till 3 meter. Mindre än hälften av fastigheterna har i dagsläget byggt in innergården (sitt atrium). Av dessa har i sin tur det stora flertalet en låg inbyggnad, vilket talar för att tre meters nockhöjd på tillbyggnaden bör vara den rådande gestaltungsprincipen. Ellagård ingår i kommunens bevarandeplan och är kulturhistoriskt värdefullt.

I planbeskrivningen anges att: "Nockhöjd anges också för de lägre byggnadsdelarna (garage/förråd/tillbyggnad), dessa kan uppföras till en nockhöjd om 4,0 meter över omgivande marknivå". Fastighetsägaren förutsätter att man här avser att en nockhöjd på fyra meter bara avser inbyggnaden av gården och att nuvarande garage och förråd ska ha samma mått i längd- och höjddled som i nuläget. Det bör tydliggöras så man inte kan misstolka att även garage och förråd skulle kunna uppföras med en nockhöjd om 4,0 meter. Planbeskrivningen anger som "...viktigt att förråd och garage underordnar sig huvudbyggnadens takfot."



Hus i originalutförande.



De två bilderna ovan skulle se helt annorlunda ut om husen haft en tillbyggnad mednockhöjd 4 meter, och /eller en tillbyggnad enl. bilden nedan..



Om- och tillbyggda hus. Förhöjda tak på garagedel för ljusinsläpp i det tidigare atriets.

Denna typ av tillbyggnad rimmar inte med riktlinjerna "...Bygga igen gården mellan garage och förråd... Åtgärden syns inte ..."

Fastighetsägaren har svårt att se hur området får en fortsatt sammanhållen karaktär, om bara den högre byggnadsdelens storlek och volym repeteras och man kan ha flera olika varianter på tillbyggnad.

Eftersom man vill måna den sammanhålla karaktären i området bör de tillbyggnader som framgent kan beviljas bygglov, hålla sig inom nuvarande förråds resp. garages ursprungliga höjd och längdmått samt ha nockhöjd tre meter. Detta bör tydliggöras.

Det står i planbeskrivningen att "...komplementbyggnader ska placeras på trädgårdssidan...". Det är inte bara gestaltungsfrågor som är viktiga, utan även brukarnas boendemiljö. Då det är främst på trädgårdssidan (och på innergården) man normalt vistas utomhus, är det väsentligt att ev. komplementbyggnader inte stör omgivande fastigheter. Markytan bakom förrådet bör prickmarkeras för att tydliggöra att ursprungligt förråd inte kan förlängas på baksidan.

I övrigt se registrerade samrådscommentarer. Möjligheten till tillbyggnad i förslag till ny detaljplan ändrar områdets karaktär väsentligt. Att reglera färgsättning av vindskivor o dyl. har en betydligt mindre påverkan för det sammanhållna utseendet än vad, framförallt höga, tillbyggnader skulle ha.

Kommentar: Förhållandet mellan fastighetsägare är civilrättsligt och kan inte regleras med en detaljplan som reglerar det offentliga rättsförhållandet. Respektive fastighetsägare har rätt att göra tillbyggnader på sin fastighet enligt vad som ryms inom detaljplanen men om tillbyggnaden innebär påverkan på annan fastighet eller svårigheter för granne att sköta sin fastighet krävs ett civilrättsligt avtal mellan grannarna. Kommunen har vid bygglovsprövning inte någon skyldighet att kontrollera att dessa typer av avtal finns upprättade mellan grannar.

Att lägre byggnadsdel kan ges en nockhöjd på 4,0 meter innebär att högsta del för lägre byggnadsdel får vara 4,0 meter. Taklutningen för lägre byggnadsdel är reglerad till 5-8 grader och taket måste ansluta under den högre byggnadsdelens takfot. Utöver det har bestämmelsen preciserats till antagandet med formuleringen att taknocken på den lägre byggnadsdelen ska placeras inom området för den högre byggnadsdelens gavel samt att takfall för den lägre byggnadsdelen ska placeras i samma riktning som den högre byggnadsdelens takfall. Det innebär att den lägre byggnadsdelens taknock endast kan placeras inom området som tidigare utgjort byggnadens atrium.

För att skydda miljön på fastigheternas gatusida föreslås en mer generös placering av tillbyggnader på fastigheternas trädgårdssida. Kommunen ser ingen anledning att ytterligare begränsa möjligheten till tillbyggnad i anslutning till befintligt hus på baksidan. Utformning, ytor och placering styrs av detaljplanens utformningsbestämmelser.

Yttrande nr. 7

I huvuddokumentet är gränsdragningen för området som detaljplanen rör och området till söder och öster om förskolan/skolan draget på olika sätt. I bild på sid 7, 8, 10 (2 st bilder) och 27 så ser det ut som att parkmarken mellan skolan och fastigheterna tillhör skolan, stämmer det? Finns det planer på att skolan/förskolan ska bygga ut på denna mark?

Den gula färgen (NCS S 2050-Y20R) som är specad på sid 33 känns väldigt omodern och används inte på merparten av husen. Skulle önska att ni lade ner lite mer på att utreda färgfrågan. Det skulle vara bättre att specad en mer gul färg. Alternativt tillåta olika färger. Fastighetsägarens huslänga med gula hus har en färg som är mer mot herrgårdsgul.

I formuleringen kring färg på sid 33 framgår det inte om man måste använda dessa färgkoder (luddig formulering). Vad händer om man inte följer dessa och när måste man i så fall byta färg, vid ommålning?

Fastighetsägaren berättar att dennes hus är gult idag, men tidigare var grönt. Tror att det var grönt när det byggdes, så att säga att den gula och röda färgen är original känns inte helt rätt.

Fastighetsägaren tycker det fortfarande inte känns motiverat att ta bort friggebodsrätten. Detta blir väldigt opraktiskt om man behöver utökad förrådsyta och påverkar inte områdets karaktär mer negativt än vad stora parkerade bilar/släpvagnar och höga häckar/träd gör.

Kommentar: Kartorna i planbeskrivningen har justerats. Parkmarken mellan skolan och fastigheterna är allmän plats (ägs av kommunen) och ingår i den nya detaljplanen. Skolans framtida utveckling hanteras inte i den här detaljplanen. Vilken nyans av gul eller röd kulör som används på byggnaderna begränsas inte i detaljplanen däremot *beskrivs* originalkulörerna för området i planbeskrivningen, det är dock inget krav att följa originalkulör

vid ommålning. Bestämmelsen reglerar kulören till röd eller gul, varianter inom dessa kategorier får förekomma. Skrivningen gällande kulör i planbeskrivningen har förtydligats och preciserats. Enligt ursprungsdokument framgår det att gröna hus endast funnits i norra Ella gård.

En bil eller släpvagn är flyttbar och ingår inte som en del av fastigheten. Detaljplan reglerar vad som kan uppföras inom fastigheten. Möjligheten att bygga förråd eller komplementbyggnader finns kvar men det krävs bygglov för detta.

Bygglovsbefriade åtgärder får i normalfallet utföras helt utan tillämpning av gestaltungsbestämmelser (kulör, form, material) så länge de ryms inom måtten för de bygglovsbefriade åtgärderna. Kommunen har utifrån den framtagna kulturmiljöinventeringen bedömt att områdets värde i form av sammanhållen bebyggelse kan ta skada av dessa åtgärder varför kommunen valt att utöka lovplikten för friggebod, attefallshus, attefallstillbyggnader, solceller och solpaneler.

Yttrande nr. 8

I yttrandet framgår följande synpunkter på förslaget:

Hur bestäms fastighetsstorleken?

Vad är index för avgifterna?

Bestrider behovet för bygglov för tidigare bygglovsbefriade åtgärder.

Kommentar: Bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek har angetts för att en fastighet inte ska kunna styckas av till två nya fastigheter. Tidigare reglerades fastighetsgränserna med fastighetsplaner. Fastighetsplanerna kommer att upphävas i samband med att ny detaljplan antas. Minsta fastighetsstorlek för kedjehusen har begränsats till 440 kvm för de mindre fastigheterna och 500 kvm för de större fastigheterna beroende på ursprungsstorleken. De verkliga fastighetsstorlekarna varierar mellan cirka 440 kvm och 900 kvm.

Plan- och bygglovavgift tas ut i enlighet med kommunens aktuella taxa. Information om gällande taxa finns på kommunens hemsida. Eftersom detaljplanen tas fram för befintligt område läggs planavgiften till bygglovet.

Bygglovsbefriade åtgärder får i normalfallet utföras helt utan tillämpning av gestaltungsbestämmelser (kulör, form, material) så länge de ryms inom måtten för de bygglovsbefriade åtgärderna. Kommunen har utifrån den framtagna kulturmiljöinventeringen bedömt att områdets värde i form av sammanhållen bebyggelse kan ta skada av dessa åtgärder varför kommunen valt att utöka lovplikten för friggebod, attefallshus, attefallstillbyggnader, solceller och solpaneler.

Det är främst områdets karaktäristiska repetition av bebyggelse mot gata som bedöms påverkas negativt av fristående stugor eller tillbyggnader varför tomten mot gata reglerats med

prickmark (marken får inte förses med byggnad). Eventuella tillbyggnader och komplementbyggnader föreslås istället placeras på trädgårdssidan.

Då alla tillbyggnader och komplementbyggnader inom detaljplaneområdet kräver bygglov innebär det också att byggrätt för dessa ska fördelas enligt den byggrätt som anges för fastigheten i detaljplanen, dvs samma ytor som ges för tillbyggnad av bostadshuset. Byggloven för förråd och mindre komplementbyggnad hanteras på samma sätt som en tillbyggnad. Att de bygglovbefriade åtgärderna getts utökad lovplikt innebär att de kräver bygglov och måste följa de bestämmelser som anges i detaljplanen. Förslaget kommer att bedömas utifrån detaljplanens bestämmelser om byggrätt och gestaltning (kulör, volym, material).

Yttrande nr. 9

Tack för en gedigen genomgång av den nya detaljplanen för Ellagård (Dnr SBN 2018/280-20). Det känns mycket positivt med direktiv kring vad man kan och inte kan göra med nya tillbyggnader/ombyggnationer.

Fastighetsägaren har dock uppmärksammat ett problem som de själva stått inför när de har behövt byta en del av fasadpanelen. Den nu föreslagna planhyvlade panelen går ej att finna i den vanliga handeln (K-Rauta, ByggMax, Bauhaus, XL bygg). Fastighetsägaren har även hört sig för i Ellagårds byalag och många har uttryckt stora svårigheter med att hitta panelen. Det är just den planhyvlade delen som är det svåra. Falsad/Z-panel är lätt att hitta i olika bredder (om än inte samma som originalet). För att få den planhyvlad behöver man specialbeställa den till mycket höga priser, vilket blir ekonomiskt ohållbart. Man behöver också gå mycket nära för att se skillnaden på den hyvlade och den icke hyvlade, vilket gör att kravet på hyvlad panel ej motiverar den höga merkostnaden och det extra arbetet som kravet medför.

Gällande den gula färgsättningen finns det idag en mängd kulörvariationer på husen. Att vidmakthålla den gamla kulörten blir då ett märkligt beslut som inte kommer följas, och heller inte har följts senaste decennierna. Världigt få som målat om sina gula hus väljer den gamla originalfärgen då den generellt anses som förlegad, dyster och är inte uppskattad, vilket många diskussioner i de olika grupperna för området på Facebook kan visa. Den röda färgen är väldigt homogen då det är en neutral och fin färg som många har valt även när de målar om, väldigt få nyansskillnader kan ses. Detta ser man inte på de gula husen, vilket talar för att missnöjet kommer kvarvara och ägarna kommer fortsätta välja andra kulörter än den förespråkade. Syftet att uppnå en enhetlighet kring den gula kulörten kommer inte uppnås om man vidhåller en kulört få vill ha.

Det kan också noteras att många som renoverar sina fasader väljer vita vindskivor då det anses modernare och ger ett mer positivt och upplyftande utseende av husen, varför även detta bör vara valbart.

Fastighetsägaren föreslår därför följande:

1. Fasaderna ska utföras med stående falsad spårpanel av trä (ta bort hyvlad).

2. Fasadkulörten ska fortsatt vara en gul respektive röd nyans, men den gula behöver moderniseras för att regelverket ska efterföljas.
3. Vindskivor får målas svarta eller vita. Antingen matchar de med fönstren och den gula färgen eller så matchar de med takplåten.

Kommentar: Bestämmelsen om hyvlad panel har justerats till antagandet till att reglera falsad spårpanel i trä. Det innebär att hyvlad och ohyvlad/sågad panel medges. Planbeskrivningen redogör för områdets originalkulörer. Planbestämmelserna reglerar dock endast röd eller gul kulör, inte exakt nyans. Det viktiga är att respektive bebyggelsegrupp har en och samma kulör så att röda hus inte blandas med de gula husen. Skrivningen om kulör har förtydligats och preciserats till antagandet. Bestämmelsen om svarta vindskivor kvarstår, men det hindrar inte att fastighetsägare kan underhålla och ha sina vita vindskivor kvar. Dock medges inte framtida bygglov med vita vindskivor.

ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Inför antagandet görs följande ändringar i detaljplanen:

Justeringar av plankarta:

- Bestämmelsen v1, om antal lägenheter per fastighet, har tagits bort, då en generell skrivning anger att det är högst en lägenhet per fastighet som gäller med undantag för flerbostadshuset på fastigheten Mangården 1.
- Bestämmelsen p1 om de friliggande husens placering och minsta avstånd till fastighetsgräns om 4,0 meter har justerats till att avståndet avser nybyggnad eller tillbyggnad. Befintliga hus som inte uppfyller bestämmelsen påverkas därför inte.
- Bestämmelsen fasadmateriell har ändrats till att också medge sågade panelbrädor som alternativ till de hyvlade.
- Bestämmelsen f1 har kompletterats med en skrivning om att taknock för lägre byggnadsdel ska placeras inom område för den högre byggnadsdelens gavel och att den lägre byggnadsdelens takfall ska placeras i samma riktning som den högre byggnadsdelens takfall. Det innebär att den lägre byggnadsdelensnock ska placeras mellan kedjehusens högdelar.
- Byggrätter har justerats utifrån redan givna lov för följande fastigheter: Lövängen 6, Lövängen 3, Hagen 9, Hagen 5, Hagen 4, Inägan 11, Inägan 10 och Backstugan 13.
- Ytterligare en byggrätt om 270 kvadratmeter (största byggnadsarea) har lagts till för ett av de friliggande husen
- Bestämmelsen p1 har tagits bort för fastigheten Backstugan 13 eftersom byggnaden inte kan räknas som friliggande.
- Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek har justerats för fastigheterna Bonden 12 och Loftboden 4 för att bättre stämma överens med befintliga ytor.

Justeringar i planbeskrivningen:

- Förtydligande för vad som gäller för bestämmelser om kulör. Planen reglerar endast gul respektive rött för de olika bebyggelsegrupperna. I beskrivningen redogörs för de olika ursprungskulörerna.

- Förtydliganden om dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer har lagts till planbeskrivningen.
- Illustrationskartor för att beskriva planområdet har justerats till korrekta områden.
- Förtydligande skrivning om tillåten utformning för lägre byggnadsdel bland annat gällande hur tak ska utföras har lagts till planbeskrivningen.

I övrigt har justeringar gjorts av redaktionell karaktär.

Maria Kling
Planarkitekt