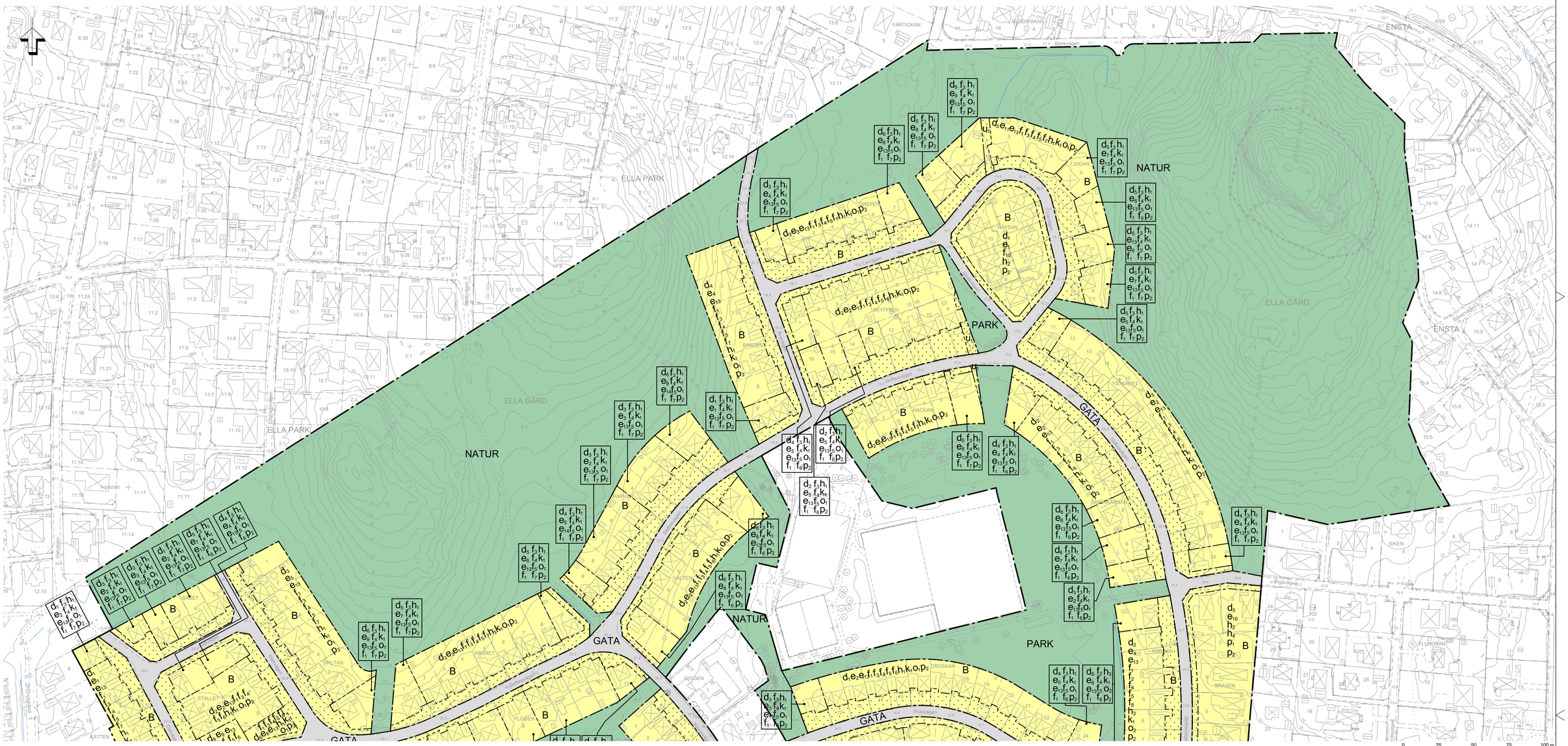


PLANKARTA

Skala 1:1000 Originalformat A0

0 25 50 75 100 m

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA	Gata
NATUR	Natur
PARK	Park

Kvartersmark

B	Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur

Fastighetsstorlek

d_1	Minsta fastighetsstorlek är 400 m²
d_2	Minsta fastighetsstorlek är 500 m²
d_3	Minsta fastighetsstorlek är 600 m²
d_4	Minsta fastighetsstorlek är 700 m²
d_5	Minsta fastighetsstorlek är 800 m²
d_6	Minsta fastighetsstorlek är 900 m²

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på den högre delen av huvudbyggnaden är 7 meter över medelmarknivån. Högsta nockhöjd på den lägre delen av huvudbyggnaden är 4 meter över medelmarknivån. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter över medelmarknivån.
h_2	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter och på komplementbyggnad 4 meter över medelmarknivån.
h_3	Högsta nockhöjd på den högre delen av huvudbyggnaden är 6 meter över medelmarknivån. Högsta nockhöjd på den lägre delen av huvudbyggnaden är 4 meter över medelmarknivån. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter över medelmarknivån.
h_4	Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter över medelmarknivån.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

f_1	Högst en lägenhet per fastighet tilläts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska vara friliggande och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
p_2	Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Takvinkel

o_1	Takvinkeln för huvudbyggnadens högre byggnadsdel ska vara 37 grader.
o_2	Takvinkeln för huvudbyggnadens högre byggnadsdel ska vara 30 grader.

Utformning

f_1	Högre byggnadsdel ska vara utformad med sadeltak och ha en taktäckning av terrakottafärgade, en- eller tvåkupiga takpannor. Takkupor och takfallsfönster får uppföras på den högre byggnadsdelen. Varje högdel får vara utformad med högst två takkupor per takfall. Respektive takkupa får ha en yttre bredd om maximalt 2,35 meter och om dessa sammanbyggs så får de maximalt ha en yttre bredd om 4,10 meter. Kupor ska vara utformade med tak och sidor av svart plåt. Takfallsfönsters bredd respektive längd ska vara maximalt 1,2 meter. Takfallsfönster får ej placeras i anslutning till takfot eller taknock. Den högre byggnadsdelen ska vara utformad med svarta vindskivor som ska placeras dikt an gavel.
f_2	De lägre kedjehusen ska ha minimum 1/3 synligt tak mellan takfot och takkupa.
f_3	De högre kedjehusen ska ha minimum 1/4 synligt tak mellan taknock och takkupa och mellan takfot och takkupa
f_4	Lägre byggnadsdel får uppföras med en nockhöjd om maximalt 4 meter över medelmarknivå. Taknocken ska placeras inom område för den högre byggnadsdelens gavel. Takfall för den lägre byggnadsdelen ska vara i samma riktning som den högre byggnadsdelens takfall. Kupolfönster får uppföras på den låga delens tak. Kupolfönster ska ha kvadratisk form och en sida om maximalt 1,2 meter. Den lägre byggnadsdelens tak ska ha en takvinkel på minst 6 grader och får ej bryta takfallet på den höga byggnadsdelen. Takmaterial ska vara takpapp eller dubbelfalsad plåt och vara mörka.
f_5	Solpaneler ska uppföras i sammanhållna block. Solpaneler placeras så att det ursprungliga takmaterialet är tydligt avläsbart vid nock och takfot. Solpaneler monteras utanpåliggande och ska följa byggnadens volym och form (taklutning och höjd).
f_6	Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i gul kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
f_7	Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i röd kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
f_8	Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i grön kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
f_9	Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i ljus kulör med varm färgton. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
f_{10}	Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä. Gavelfasad får vara av puts. Vindskiva ska vara placerad dikt an gavel.

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea är 150 m² per huvudbyggnad
e_2	Största byggnadsarea är 165 m² per huvudbyggnad
e_3	Största byggnadsarea är 180 m² per huvudbyggnad
e_4	Största byggnadsarea är 190 m² per huvudbyggnad
e_5	Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad
e_6	Största byggnadsarea är 215 m² per huvudbyggnad
e_7	Största byggnadsarea är 230 m² per huvudbyggnad
e_8	Största byggnadsarea är 240 m² per huvudbyggnad
e_9	Största byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad
e_{10}	Största exploatering per fastighet är 250 m² byggnadsarea
e_{11}	Största byggnadsarea är 270 m² per huvudbyggnad
e_{12}	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.
e_{13}	Komplementbyggnad om 15 m² får uppföras
e_{14}	Komplementbyggnad om 30 m² får uppföras

Varsamhet

k_1	Grupphusbebyggelsens karaktärsdrag ska bibehållas. Bebyggelsen ska fortsatt utgöras av en växelvis högre och en lägre byggnadsdel. Den lägre byggnadsdelen underordnas den högre byggnadsdelen och ska vara utformad med ett tak som ansluter under den högre byggnadsdelens takfot. Byggnaderna ska vara placerade med taknocken parallellt med gatan och gavlar mot angränsande hus. Fönster och dörrar ska till form, indelning och proportioner bibehållas i sin ursprungliga utformning. Tillbyggnader får uppföras mot fastighetens trädgårdssida, i anslutning till befintlig byggnad och ska i uttryck och höjd underordna sig den högre delen. Tillbyggnader ska utföras i kulör likt huvudbyggnaden. Tak ska ansluta under den höga byggnadsdelens takfot och ska utföras med takmaterial likt den låga byggnadsdelen. Högsta nockhöjd för tillbyggnader är 4 meter.

Ändrad lovplikt för del av kvartersmark

Bygglov krävs även för följande bygglovbefriade åtgärder: friggebod, attefallsåtgärder, omfärgning av fasad, anläggande av solpaneler samt för byte av taktäckningsmaterial och fönster, för de områden som reglerats med f1, f2, f3, f4 eller f5.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

UPPLYSNINGAR

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Tråget 0160-0118/1957, Bingen 0160-0102/1957, Kätten 0160-0119/1957, Stallet 0160-0111/1957, Båset 0160-0110/1957, Spillan 0160-0112/1957, Krubban 0160-0101/1957, Ärdret 0160-0113/1957, Plogen 0160-0105/1957, Harven 0160-0104/1958, Vålten 0160-0105/1958, Spaden 0160-0106/1958, Grepen 0160-0102/1958, Skyffeln 0160-0103/1958, Tjugan 0160-0112/1958, Råfsan 0160-0108/1960, Hackan 0160-0108/1957, Ystkaret 0160-0111/1960, Ystkaret 0160-0114/1960, Ystkaret 0160-0111/1960, Smörkärnan 0160-0106/1957, Kardan 0160-0103/1955, Braxen 0160-0110/1955, Gäddan 0160-0104/1955, Skäktan 0160-0102/1955, Slagan 0160-0109/1955, Mörten 0160-0112/1955, Mörten 0160-0107/1959, Trillan 0160-0106/1959, Trillan 0160-0109/1960, Karossen 0160-0110/1960, Skrindan 0160-0106/1958, Kärran 0160-0105/1955, Droskan 0160-0104/1959, Landån 0160-0108/1955, Lidret 0160-0104/1956, Logen 0160-0103/1956, Höskullen 0160-0105/1956, Ladugården 0160-0106/1956 och Ladan 0160-0102/1956 upphör i sin helhet att gälla när beslut att anta detaljplan fått laga kraft.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras.

Planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

INFORMATION

Till planen hör:
-planbeskrivning
-kulturmiljöutredning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 (efter 2 januari 2015)

GRUNDKARTA

Upprättad enligt fotogrammetrisk metod inom Samhällsutvecklingskontoret Geodataenheten i november 2024

Grundkartebeteckningar upprättade enligt Lantmäterimyndigheten föreskrifter, HMK

Viktigare grundkartebeteckningar

Kommungräns
Trakt/gräns
Kvarterstraktgräns
Fastighetsgräns
Väg
Staket
Mur
Dike

ELLA GÅRD 2:1
HARVEN 5
0.0

Bef byggnader, husliv inmätt
Bef byggnader, takkant inmätt
Nivåkurvor i meter ÖVer havets mnv
Koordinatkryss
Trakt- eller kvartersnamn och Registernummer för fastighet
Fornlämning
Fornlämningsområde
Avvikgt gatuhöjd
Mätklass II
Koordinatsystem: Plan=SWEREF 99 18 00 Höjd=RH2000

RÄTTELSE

Rättelse beslutad 2025-XX-XX med stöd av 36 § förvaltningslagen (2017:900).
Att siffervariabler i planbestämmelserna för fastighetsorlek (d1-d6), takvinkel (o1-o2) och utnyttjandegrad (e1-e9 och e11-12) på den antagna plankartan fallit bort beror på ett tekniskt missöde vid framtagande av den plankartan som ingick i antagandebeslutet.
Felet är uppenbart vid en jämförelse med plankarta från samråds- och granskningsskedet som föregått antagandebeslutet samt planhandlingarna i övrigt.

Text "angivet värde i" i den antagna plankartan ersätts med röda siffror.

TÄBY

Detaljplan för norra Ella gård,

(renovering av detaljplan S47), (del 1/2)

Standardförfarande

Upprättad januari 2025 på samhällsutvecklingskontoret av

Annelie Mellin
planarkitekt

Natassa Stankovic
planarkitekt

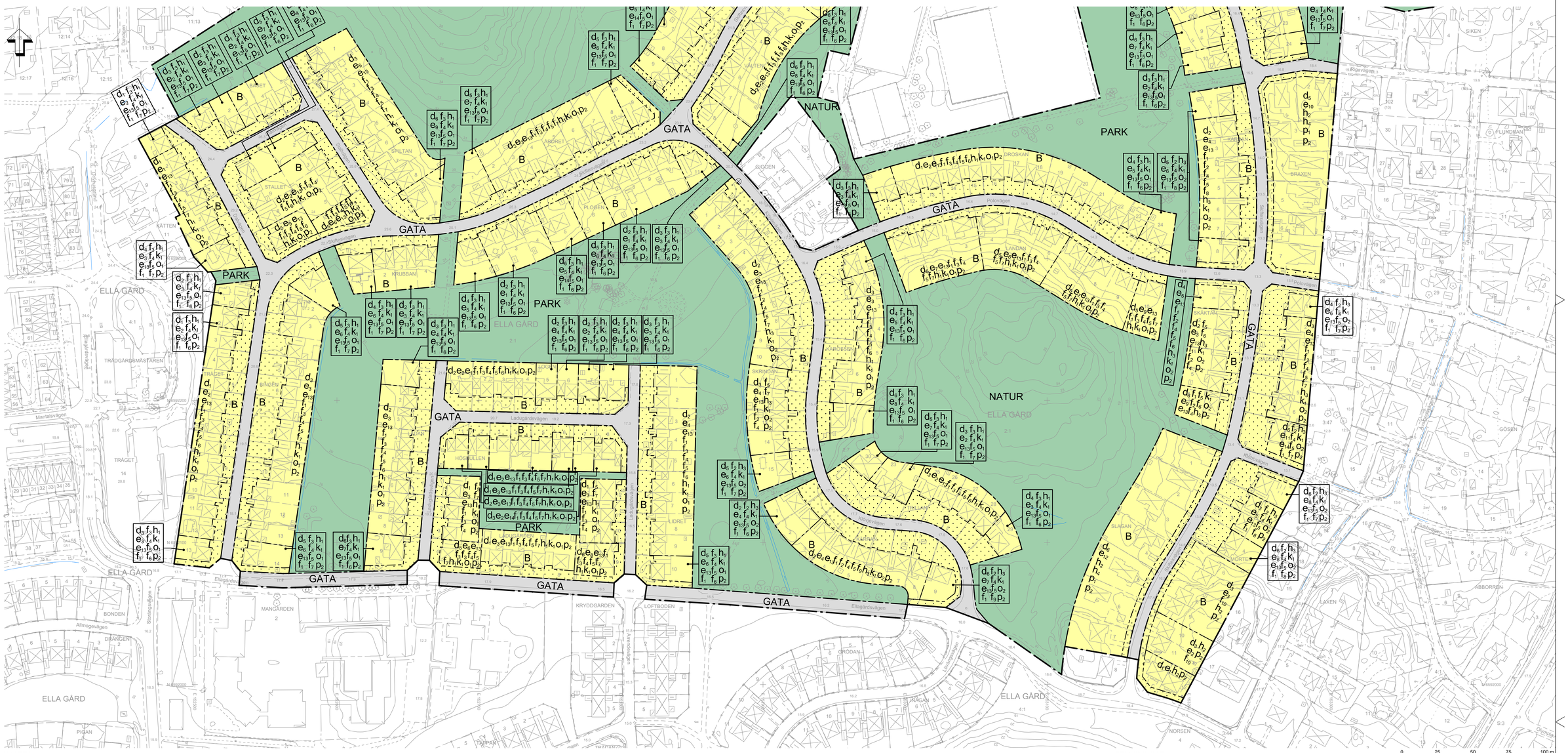
Reviderad
2025-04-07

	Instans	Datum		Instans	Datum
Start-PM	SBN	2023-04-20	Godkänd för antagande	SBN	2025-05-20
Godkänd för samråd	SBN	2024-05-14	Antagen	KF	2025-06-16
Godkänd för granskning	SBN	2024-12-10	Laga kraft		2025-07-16

Genomförandetiden börjar 2025-07-16 och slutar 2030-07-15

D 355

Dnr SBN 2023/42-20


GATA
PARK
NATUR
B
ELLA GÅRD
TRÄDGÅRDSMÄSTAREN
TRÄGET
KATTEN
STALLET
ÅRDRET
SPILTAN
KRUBBAN
PLOGEN
VÄLTEN
SPADEN
GRÖDAN
DROSKAN
LANDAN
SKRINDAN
HÖSKULLEN
LIDRET
SLAGAN
MORTEN
BRAXEN
ÅKERN
SKÄKTAREN
LAXEN
ABBORREN
GÖSEN
SIKEN
FLUNDRAN
NORSEN
MANGÅRDEN
KRYDDGÅRDEN
LOFTBODEN
BONDEN
DRÄNGEN
PIGAN
TRÄDGÅRDSGATAN
Ladugårdsgränd
Ladugårdsvägen
Elsagatan
Stenängsvägen
Almogevägen
Ekbacksvägen
Ekbacksgränd
Ekbacksvägen
Ålstorpsvägen
Ålstorpsgränd
Ålstorpsvägen
Ålstorpsgränd
Ålstorpsvägen
Ålstorpsgränd