

STADSBYGGNADSKONTORET

Hans Guldevall

## **Detaljplan för Kvarteren Skalden och Poeten, Täby Kyrkby - enkelt förfarande**

### **HANDLÄGGNING**

Detaljplanen var föremål för samråd under perioden 2016-10-20 till 2016-11-21. Ett reviderat planförslag upprättades 2017-03-21 och tillställdes samtliga berörda markägare 2017-03-23 med begäran om yttrande senast 2017-04-10. Inkomna yttranden redovisas nedan.

### **INKOMNA YTTRANDE**

**Sakägare**

Anders Carlsson och Ann Arfwedsson  
Fredrik Nilsson  
Mikael Sjödin och Susanne Danielsson

**Anmärkning**

Synpunkt  
Synpunkt  
Synpunkt

**Myndigheter och andra remissinstanser**

Länsstyrelsen

Ingen erinran

**Föreningar**

Inga inkomna

**Övriga**

Preem

### **SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER**

Inkomna yttranden redovisas på kommande sidor i sammanfattad och förkortad form med stadsbyggnadskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

**Sakägare****Anders Carlsson och Ann Arfwedsson, Poeten 5**

*Anders Carlsson och Ann Arfwedsson framhåller att det i plan- och bygglagen anges att "hänsyn skall tas till den enskilda människans frihet..." och "hänsyn skall tas till det allmännas och enskildas intressen".*

*De vidhåller formuleringen i tidigare yttrande att "Utbyggnad på husets baksida utformas enligt husets förutsättningar" är en bra formulering. Att härutöver begränsa byggrätten till 15 kvm + 15 kvm inglasad altan bedömer vi vara ett onödigt tillägg. Om det absolut krävs en siffra på byggrätten så bör den kunna vara mera generös än så. Detta för att optimera de enskildas möjligheter att utforma tillbyggnad praktiskt och estetiskt vid resp. hus.*

*I planen listas "tillbyggnader och ombyggnader" som genomförts i området. I listan saknas den tillbyggnad som medgivits för fastigheten Disavägen 4 (där huset förlängts i två plan).*

*De hänvisar till tidigare yttrande att det bör ligga i kommunens intresse att optimera möjligheten att skapa förrådsutrymmen och därmed frigöra garage. Garage kan därmed användas till garage och antalet parkerade bilar på gatan kan reduceras. Genererar fördel för trafik, snöröjning, etc.*

**Kommentar:** Kommunen har i utifrån de riktlinjer som finns framtagna för Karlslundsområdet samt i samråd med bebyggelseantikvarie på Stockholms läns museum gjort bedömningen att föreslagen byggrätt är lämplig för att bevara de tidstypiska arkitekturvärdena som finns i området. Att möjliggöra tillbyggnad i två plan; ombyggnad av B-hus till A-hus (exemplet Disavägen 4) överensstämmer inte med riktlinjerna och den antikvariska bedömningen.

Planen utgör inget hinder för uppförande av friggebod som kan nyttjas som förrådsutrymme. En friggebod får uppföras på s.k. "prickmark".

**Fredrik Nilsson**

*Fredrik Nilssons synpunkter har inte hanterats i samrådsskedet. Nilssons yttrande är därför samma som under samrådet.*

*Nilsson framhåller följande kommentarer:*

- *Tillbyggnad om 20 m<sup>2</sup> plus en inglasad altan 15 m<sup>2</sup> är eftertraktat och önskvärt.*
- *Tillbyggnad inte ska begränsas till 1 våning och baksida. En del fastigheter har utmärkta förutsättningar för att bygga till 1 1/2 våningsplan i husets förlängning, dvs bygga till på gaveln och förlänga huset. Nilsson menar att ingreppet knappt skulle synas och uppnå de egenskaper som man eftersträvar, dvs behålla områdetets karaktär.*
- *Ifrågasätter den utökade bygglovsplikten. Nilsson menar det i kvarteret Skalden finns 37 fastigheter och av dessa har minst 17 st takkupor. Av dessa är två eller flera redan i dag 3,6 meter breda. Minst 8 olika modeller av takkupor kan urskiljas. Eftersträvar man enhetlighet så torde det redan vara för sent och då blir utökad bygglovsplikt bara ett onödigt hinder och helt i strid med intentionen för PBL kap 9 4 a-4 b §§, s.k. Attefallsregler, som syftade till att förenkla just tillbyggnad av mindre takkupor.*

*Nilsson framhåller följande kommentarer på plankartan:*

- *Anser att planen ska tillåta utbyggnad i två våningsplan på gavel där så är möjligt.*
- *Anser att planen inte ska begränsa takkuporna till 1 på varje sida. Det finns redan fastighet med två kupor åt ena hållet. Vill man ha en begränsning av takkupor borde det räcka med att skriva två stycken, oavsett vilket håll de ligger åt.*
- *Nilsson framhåller vidare att det är ett vilseledande mått på takkupans bredd. Maximal längd/bredd på 2,5 meter känns väldigt snävt tilltaget. Låt oss leka med tanken på att man gör två små kupor, utan avvaxlingar av bärande element, enligt intentionernas PBL kap 9 4 a-4 b §§, s.k. Attefallsregler. 120 cm mellan takstol och 20-30 cm väggjocklek, ger ca 160-180 cm per takkupa. Det skulle då ge en total bredd på åtminstone 320-360 cm. Personligen kan jag sedan inte förstå varför man inte skulle kunna bygga bredare där så finns möjlighet. Alla hus har olika förutsättningar. Vår hustyp A10, har ett utmärkt rum på övervåningen där en bred takkupa på ca 4 meter skulle skapa ett utmärkt funktionellt rum, med en minimal påverkan på utsidan (vänt bort från väg). Notera att det*

*redan idag finns takkupor som är minst 3,60 meter breda i området, varav en begränsning av längd/bredd känns onödig. Tidigare rättsfall har pratat om att inte omvandla 1 1/2 plan till 2 våningshus och då har det accepterats i storleksordningen kupbredder på 30% av husets längd.*

**Kommentar:** Kommunen har i dialog med bebyggelseantikvarie på Stockholms läns museum gjort bedömningen att det är viktigt att hålla fast vid skillnaden mellan A-hus och B-hus. Planen möjliggör således inte tillbyggnad av B-hus till A-hus eller tillbyggnad i två plan.

Efter samråd justerades planbestämmelsen som reglerar takkuporna och det är möjligt att bygga takkupa på valfri sida.

De mått som anges för takkupor bygger på vad som anges i de framtagna riktlinjerna. Föreslagna mått har stämts av med bebyggelseantikvarie på Stockholms läns museum och de har bedömts vara lämpliga med hänsyn till kulturmiljövärdena. Den utökade bygglovsplikten bedöms vara viktig för att säkerställa storlek och utformning av takkupor.

### **Mikael Sjödin och Susanne Danielsson, Poeten 6**

*Sjödin och Danielsson framhåller att det under rubrik Bebyggelseområden och vid underrubriken Bostäder/bebyggelse saknas information om vilka olika utbyggnader som gjorts och att detta ska rättas till. De påpekade detta vid samrådet samt i tidigare yttrande till Täby kommun 2016-11-18.*

*Sjödin och Danielsson vill även uppmärksamma att hus Disavägen 4, är ett A-hus (det mindre huset) som har beviljats att göra en tillbyggnad så att det blivit ett B-hus. Denna tillbyggnad har gjorts på gaveln i två plan. De anser att även detta ska vara möjligt utifrån aspekten att det inte påverkar området eller husens karaktär.*

*De invänder även mot är att storleken på tillbyggnaderna har minskats. Samrådsförslaget med byggrätter om 20,4 kvm för B-hus och 22 kvm för A hus, borde gälla. Den nya storleken i det senaste förslaget gör det svårt att bygga till på baksidan och använda befintliga dörrar ut med de mindre byggrätterna i det nya förslaget. Det gör det svårare att bygga till och skapar onödigt stora*

*förändringar när dörrar måste flyttas i fasad om du ska få bra proportioner på rummen/ tillbyggnaden.*

*Slutligen önskar de att friggebodar ska få uppföras där ägaren till respektive fastighet själv önskar uppföra dessa.*

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med vilka tillbyggnader som genomförts.

Kommunen har i dialog med bebyggelseantikvarie på Stockholms läns museum gjort bedömningen att det är viktigt att hålla fast vid skillnaden mellan A-hus och B-hus. Planen möjliggör således inte tillbyggnad av B-hus till A-hus.

Den byggrätt som anges har bedömts som lämplig med hänsyn till de arkitekturvärden som finns i området. Förutom en tillbyggnad om ca 15 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> (inglasad altan) är det möjligt att göra en tillbyggnad under balkongen (ca 6 m<sup>2</sup>). Denna tillbyggnad kräver ingen utökning av byggrätten eftersom balkongen räknas in i den ursprungliga byggnadsarean.

Planen utgör inget hinder för uppförande av friggebod som kan nyttjas som förrådsutrymme. Friggebodar ska placeras 4,5 meter från tomtgräns. Om granne medger kan friggeboden placeras närmare. Mot allmän platsmark mark gäller alltid 4,5 meter.

## **Myndigheter och andra remissinstanser**

### **Länsstyrelsen**

*Ingen erinran.*

**Kommentar:** Noterat.

## **Övriga**

### **Preem**

*Preem i egenskap av arrendator inom fastigheten Veden 10, Täby kommun med adress Vikingavägen förutsätter att planen kommer innebära att Preem AB*

*kan fortsätta sin verksamhet i enlighet med hur Preem AB bedriver sin verksamhet idag och att erforderliga skyddsavstånd respekteras i planarbetet.*

**Kommentar:** Noterat.

## **ÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE**

Inför antagande görs följande ändringar i planen:

### **Förändringar i planbeskrivningen**

- Redaktionella förändringar

### **Förändringar på plankartan**

- Inga förändringar på plankartan.

Hans Guldevall

Planarkitekt