

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Maria Kling

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

2020-03-18

Detaljplan för södra Ella gård, Ella gård – beslut om godkännande inför antagande

Sammanfattning

Detaljplanen för södra Ella gård syftar till att uppdatera de gällande detaljplanerna S67 och S70 med nya bestämmelser. Detaljplanen befäster befintlig användning och byggrätter för hela planområdet. Detaljplanen möjliggör för kedjehusen att fungera på ett modernt och hållbart sätt samtidigt som områdets karaktär och kulturmiljövärden beaktas vid om- och tillbyggnad. Detta regleras i detaljplanen genom varsamhets- och utformningsbestämmelser. Bestämmelserna grundar sig på de riktlinjer som funnits för området samt den kulturmiljöutredning som tagits fram som underlag till detaljplanen. Processen har inneburit en avvägning mellan vad som kan begränsas och hur detaljerat det ska göras. Hänsyn har tagits till de förändringar som genomförts i området.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande enligt Plan och bygglagen (PBL) 2010:900 enligt tolkningen efter 2 februari 2015.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta:

1. Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Södra Ella gård inom kommundelen Ella gård i Täby kommun. Detaljplanen följer standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadsnämndens beslut för egen del:

2. Stadsbyggnadsnämnden upphäver riktlinjerna för Ella gård, i den del som berör södra Ella gård.

Ärendet

Under 2013 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna *Förstudie renovering av detaljplaner*. Förstudien var en genomgång av kommunens alla detaljplaner för att bedöma planernas aktualitet. Till förstudien bilades en prioriteringslista med de planer som bedömdes ha ett behov av uppdatering. En uppdaterad lista togs upp för beslut i stadsbyggnadsnämnden den 19 juni 2018 § 95. Detaljplanerna S70 och S67 för södra Ella gård angavs som de högst prioriterade detaljplanerna.

Av prioriteringslistan framgår att utmaningen med detaljplanerna S67 och S70 är att den tillbyggnad som bedömts som lämplig för fastigheterna, är att bygga igen det atrium som finns mellan bostadshus, garage och förråd i originalhusen. Bygglov har där medgivits, trots att, i många fall, all byggrätt nyttjats vilket innebär en stor mängd avvikelser mot detaljplanens bestämmelser om största byggnadsarea. Planuppdraget är att med moderna bestämmelser reglera byggrätt, volym, utformning och varsamhet samtidigt som grupphusområdets sammanhållna karaktär värnas.

Detaljplanen har inte föregåtts av något program. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM för ny detaljplan för Södra Ella gård den 16 oktober 2018 § 164. Den 5 december 2018 hölls ett tidigt informationsmöte i Ellagårdsskolan då alla fastighetsägare bjöds in. På mötet informerades deltagarna om syfte med detaljplanen och hur processen för detaljplanen ser ut.

Beslut om samråd togs på delegation av planchefen den 6 maj 2019. Handlingarna sändes ut under perioden 13 maj – 9 juni 2019. Ett samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 22 maj 2019. Beslut om granskning togs på delegation av planchefen den 26 november 2019 och sändes ut under perioden den 28 november till den 23 december 2019. Synpunkter som inkommit under planprocessen har i stort rört inskränkningen av bygglovsbefriade åtgärder, kommentarer om vilka byggnadsdetaljer som bör regleras för att uppnå fortsatt sammanhållen karaktär, konsekvenser för angränsande fastighet vid inbyggnad av atriet samt en önskan att i planhandlingarna förtydliga processen vid inbyggnad av atriet. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter om miljö kvalitetsnormer för vatten och varit frågande till hur dagvattenhanteringen är tänkt för området.

Planförslagets innehåll

Detaljplanen för södra Ella gård syftar till att uppdatera de gällande detaljplanerna S67 och S70 med nya bestämmelser. Detaljplanen befäster befintlig användning och byggrätter för hela planområdet. Detaljplanen möjliggör för kedjehusen att fungera på ett modernt och hållbart sätt samtidigt som områdets karaktär och kulturmiljövärden beaktas vid om- och tillbyggnad. En kulturmiljöutredning har tagits fram för att avgöra vilka byggnadsdetaljer som bidrar till karaktären och som därför är av vikt att bevara.

Detaljplanen avser kedjehusbebyggelsen söder om Ellagårdsvägen samt ett antal friliggande småhus öster om kedjehusen. De karaktärsskapande bestämmelserna avser kedjehusen. För de friliggande husen har syftet främst varit att på ett modernt sätt reglera motsvarande bestämmelser som gällande detaljplan reglerar.

Utgångspunkten har varit att de tidigare riktlinjerna ska infogas som planbestämmelser för att dessa ska ges juridisk verkan. Detaljplanen reglerar minsta fastighetstorlek, största byggnadsarea, nockhöjd och byggnaders placering. För kedjehusebebyggelsen har också utformnings- och varmsamhetsbestämmelser lagts till plankartan för att mer i detalj begränsa

vad som får ändras och vad som inte får ändras. Det har inneburit bestämmelser för taktäckningsmaterial, fasadmaterial och kulör, placering och utformning av takkupor, solceller, takvinkel samt utformning och placering av fönster och dörrar.

Konsekvenser av planens genomförande

Samtliga byggrätter har skrivits som kvadratmeter byggnadsarea istället för andel av fastighetens storlek som tidigare angavs. Det har inneburit att de tidigare byggrätterna har avrundats till större eller mindre byggnadsarea jämfört med tidigare.

Inom arbetet med ny detaljplan har en undersökning av betydande miljöpåverkan tagits fram. Undersökningen kommer fram till att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte tagits fram.

Kulturmiljöaspekterna har varit viktiga förutsättningar för ny detaljplan och har beskrivits noggrant i en kulturmiljöutredning. Utredningen har fungerat som ett underlag till detaljplanen och ligger till grund för de planbestämmelser som reglerar kulturmiljöaspekter. Detaljplanen reglerar utökad bygglovsplikt för Attefallsåtgärder och Friggebodar. De riktlinjer som kommunen tidigare haft för bygglovsgivning inom området har infogats som planbestämmelser och riktlinjerna upphävs härmed för södra Ella gård.

Ändringar inför antagande

Inför antagande har plankartan reviderats så att byggrätterna för ett antal fastigheter justerats utifrån redan givna bygglov. Utöver detta har några planbestämmelser formulerats om för att bli tydligare, dock med samma innebörd som tidigare. Planbeskrivningen har justerats med förtydligande kring dagvattenhanteringen och miljökvalitetsnormer samt med tydliggörande beskrivningar av ett antal planbestämmelser.

Ekonomiska aspekter

Kommunen är initiativtagare till planarbetet varför det inte upprättats något plankostnadsavtal. Kommunens intäkter för detaljplanen utgörs av planavgifter som tas ut vid bygglov enligt taxa. Osäkerheter kring antalet fastighetsägare som kommer att använda outnyttjad byggrätt genom tillbyggnad/nybyggnad innebär att det inte går att räkna fram vilka intäkter kommunen får av detaljplanen. Kommande intäkter kan inte förväntas inkomma i närtid utan blir spridda över lång tid. Planarbetet har tagit ca 900 arbetstimmar fördelade på konsulter och interna resurser.



Gregor Hackman
Tf. Samhällsutvecklingschef



Mikael Åklint
Avdelningschef

Bilagor:

1. Plankarta med bestämmelser, 2019-11-26 rev 2020-02-17
2. Planbeskrivning, 2019-11-26 rev 2020-02-17
3. Samrådsredogörelse, 2019-11-26
4. Granskningsutlåtande 2020-02-17
5. Kulturmiljöinventering 2019-02-08 rev 2019-11-19