

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Gruppledare
Annelie MellinSTADSBYGGNADSNÄMNDEN
2024-05-14

Detaljplan för norra Ella gård, Dalvägen, Stallvägen, Skiftesvägen m.fl. - Beslut om samråd

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för norra Ella gård (reovering av S47) inom kommundelen Ella gård för samråd.

Sammanfattning

Ny detaljplan omfattar avgränsningen för detaljplan S47 från år 1959. Syftet med detaljplanen är att ge gällande riktlinjer, *Riktlinjer norra – södra Ella gård*, juridisk tyngd genom att arbeta in dessa som planbestämmelser och på så sätt bibehålla områdets kulturhistoriska värden. Syftet med planen är även att göra det enklare att tolka och bedöma lämpliga och möjliga förändringar inom planområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring gällande markanvändningen och heller inga nya byggrätter. Ingen ny byggnation planeras i området och befintligt grönområde kommer att bestå i sin helhet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglag (2010:900), PBL och 6 kap. 5 § miljöbalk (1998:808), MB, har upprättats. Täby kommun bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd kommer att genomföras med Länsstyrelsen i Stockholms län under plansamrådet. Ett beslut om detaljplanens miljöpåverkan kommer att fattas inför granskning av detaljplanen.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Detaljplanen tas fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §.

Ärendet

Planområdet berör 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.

Inom Täby kommun finns ett antal äldre detaljplaner som stadsbyggnadsnämnden den 10 september 2013, § 131, beslutat att se över genom att anta förstudie för renovering av detaljplaner. Syftet med beslutet var att nya detaljplaner skulle tas fram för att bättre överensstämja med dagens behov och aktuell lagstiftning. Kommunstyrelsen beslutade den 20 februari 2023, § 22, om en reviderad prioriteringslista där detaljplan S47 ligger först. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplanen den 20 april 2023, § 53.

Detaljplanen omfattar avgränsningen för gällande detaljplan S47 från år 1959 som innefattar kedjehusbebyggelse och ett antal friliggande småhus, även en liten del av S195 ingår.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Detaljplanen tas fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §.

Planförslagets innehåll

Syftet med detaljplanen är att göra det enklare att tolka och bedöma vad som är lämpliga förändringar inom aktuellt planområde. Ny detaljplan ska även syfta till att ge gällande riktlinjer, *Riktlinjer norra – södra Ella gård*, antaget av dåvarande miljö- och byggnadsnämnden den 18 augusti 1982, § 271, juridisk tyngd genom att arbeta in dessa som planbestämmelser. Det ger därmed också fastighetsägare inom området en trygghet, då förhållningsättet till detaljplanen tydliggörs och säkerställs.

Detaljplanen befäster befintlig användning och byggrätter. Ingen ny byggnation planeras i området och befintligt grönområde kommer att bestå i sin helhet.

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

Detaljplanen reglerar bland annat minsta fastighetstorlek, största byggnadsarea, nockhöjd och byggnaders placering. För kedjehusebebyggelsen har också utformnings- och varmsamhetsbestämmelser lagts till plankartan.

Den översvämningsrisk som finns i området har studerats översiktligt. Vid korsningen Polovägen/Skiftesvägen (där störst problem uppstår vid en översvämning orsakad av ett 100-årsregn) finns flera potentiella körvägar för räddningstjänsten. Genom att i detaljplanen bekräfta markanvändningen för de befintliga grönområden som natur- och parkmark bevaras möjligheten att i framtiden genomföra åtgärder mot översvämning i ett större sammanhang.

Konsekvenser av planens genomförande

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 5 § MB har upprättats. Täby kommun bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd kommer att genomföras med Länsstyrelsen i Stockholms län under plansamrådet. Ett beslut om detaljplanens miljöpåverkan kommer att fattas inför granskning av detaljplanen.

Genomförandet av planen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser eller någon negativ miljöpåverkan, då ingen förändring i den fysiska miljön sker.

Ekonomiska överväganden

Kommunen är initiativtagare till planarbetet, varför det inte upprättats något plankostnadsavtal. Kommunens intäkter för detaljplanen utgörs av planavgifter som tas ut vid bygglov enligt gällande taxa. Osäkerheter kring antalet fastighetsägare som kommer att använda outnyttjad byggrätt genom tillbyggnad innebär att det inte går att beräkna vilka intäkter kommunen får av detaljplanen. Kommande intäkter kan inte förväntas inkomma i närtid, utan blir spridda över lång tid. Planarbetet beräknas uppgå till cirka 1000 arbetstimmar fördelade på konsulter och interna resurser.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 12 mars 2024.
2. Planbeskrivning, daterad den 22 april 2024.
3. Kulturmiljöutredning för Ella gård - norra delen, daterad den 26 mars 2024.

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda parter