

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Gruppledare  
Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2024-12-10

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

### Förslag till beslut

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

### Sammanfattning

Den nya detaljplanen omfattar avgränsningen för detaljplan S47 från år 1959. Syftet med detaljplanen är att arbeta in befintliga riktlinjer för områdets kulturmiljö som planbestämmelser. Detaljplanen tas fram för att säkerställa områdets kulturhistoriska värden i samband med exempelvis om- och tillbyggnader. Detaljplanen innebär ingen förändring gällande markanvändningen och heller inga nya byggrätter

Detaljplanen var på samråd under perioden 27 maj till 23 juni 2024. Öppet hus med ett 50-tal besökare hölls den 10 juni 2024 i Ellagårdsskolans matsal. Under samrådet inkom 31 yttranden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), PBL 4 kap. 34 § och miljöbalken (1998:808), MB 6 kap. 5 § har upprättats där bedömningen är att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i PBL samt MB. Beslut om detta togs på delegation av stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2024. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet. Detaljplanen tas fram genom 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. Detaljplanen omfattar avgränsningen för gällande detaljplan S47 från år 1959 som innefattar kedjehusbebyggelse och ett antal friliggande småhus. Även en liten del av detaljplan S195 ingår.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna beslut om samråd för detaljplan för norra Ella gård den 14 maj 2024, § 56. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 27 maj till 23 juni 2024. Under samrådstiden fanns handlingarna tillgängliga i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på kommunens hemsida [www.taby.se/norraellagard](http://www.taby.se/norraellagard). Öppet hus med ett 50-tal besökare hölls den 10 juni 2024 i Ellagårdsskolans matsal. Under samrådet inkom 31 yttranden, varav 22 hade synpunkter på förslaget.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens föreslagna markanvändning och vägledning för planområdet. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för planen. 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 planområdet. Den nya detaljplanen ska även ge gällande riktlinjer, *Riktlinjer norra Ella gård*, antaget av dåvarande miljö- och byggnadsnämnden den 18 augusti 1992, § 271, juridisk tyngd genom att arbeta in dessa som planbestämmelser.

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

Detaljplanen befäster befintlig användning och byggrätter. Ingen ny byggnation planeras i området och befintliga grönområden bibehålls.

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

Inom planområdet finns en översvämningsrisk i samband med ett klimatkompenserat 100-årsregn. 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 befintliga grönområden som natur- och parkmark, bevaras möjligheten att 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. Undersökningen visar att planens genomförande inte innebär någon risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning. Beslut om miljöpåverkan togs på delegation av stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2024. Någon strategisk miljöbedömning, innefattande en miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte tas fram.

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

### **Remiss**

Samråd hölls under perioden 27 maj 2024 – 23 juni 2024. Totalt har 31 yttranden inkommit, varav 22 har synpunkter på planförslaget.

Inkomna synpunkter från sakägare berör främst plankartans bestämmelser för utformning, kulturmiljö och begränsning av markens bebyggande och takvinkel.

Länsstyrelsen påpekar att stora delar av området riskerar att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett övergripande arbete behöver göras för att förbättra skyfallssituationen i området för att säkerställa framkomligheten och undvika risker för människors liv och säkerhet. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Ändringar inför granskning**

I planbeskrivningen har kapitel kring kulturmiljö, gestaltning och förändring av bebyggelse samt motiv till detaljplanens regleringar justerats och förtydligats.

Plangränsen runt befintlig förskola har justerats. I plankartan har planbestämmelser som reglerar minsta fastighetstorlek, bebyggelsens placering, takvinkel, takkupor, takfallsfönster och takmaterial samt varsamhetsbestämmelse reviderats för att bättre överensstämja med dagens

förutsättningar för tillbyggnader, gällande riktlinjer och aktuell bedömning för kulturmiljön. I plankartan har bestämmelse för nockhöjd och byggnadshöjd lagts till. Planbestämmelsen (k1) har justerats så att den nu beskriver grupphusbebyggelsens karaktärsdrag istället för kedjehusbebyggelsens, samt att skrivning om fönstrens material är borttaget. Planhandlingarna har uppdaterats med koordinatkryss samt smärre ändringar av administrativ karaktär.

## Ekonomiska överväganden

Kommunen är initiativtagare till planarbetet varför inget plankostnadsavtal krävs. Kommunens intäkter för detaljplanen utgörs av planavgifter enligt taxa som tas ut i samband med bygglov. Osäkerheter kring antalet fastighetsägare som kommer att använda outnyttjad bygg rätt genom tillbyggnad/nybyggnad, gör att det inte går att räkna fram vilka intäkter kommunen kommer få av detaljplanen. Intäkter kan inte förväntas i närtid utan sprids över en längre tid.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig  
Avdelningschef Plan och exploatering

## Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 18 november 2024
2. Planbeskrivning, daterad den 18 november 2024
3. Samrådsredogörelse, daterad den 18 november 2024
4. Kulturmiljöutredning för Ella gård – norra delen, daterad den 19 september 2024

## Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till berörda.