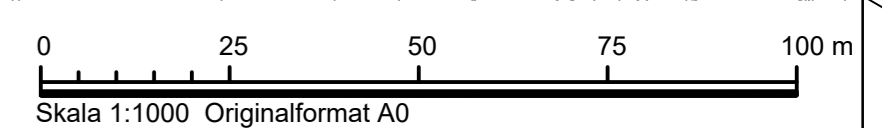




PLANKARTA



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

Gränsning av markens utnyttjande

- 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

Högst en lägenhet per fastighet tillåts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p_1 Huvudbyggnad ska vara friliggande. Nybyggnad och tillbyggnad 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 takläggning av terrakottafärgade, en- eller tvåkupiga takpannor. Takkupor och takfallsfönster får uppföras på den högre byggnadsdelen. Varje högdal får vara utformad med högst två takkupor per takfall som får vara sammanbyggda. 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 ansiktning till takfot eller taknock. Den högre byggnadsdelen ska vara utformad med svarta vindsviktor som ska placeras dikt an gavel.

f_2

De lägre kedjehusen ska ha minimum 1/3 synligt tak mellan taknock 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 medelmarknivån. 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. Kuppfönster får uppföras på den lägre delen. Kuppfönster ska ha kvadratisk form och 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 högre byggnadsdelen. Takmaterial ska vara takpapp eller dubbelmålad plåt och vara mörkt.

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).

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 Komplementbyggnad om 15 kvm får uppföras
- e_8 Komplementbyggnad om 30 kvm får uppföras
- e_9

f_6

Fasad ska vara av stående locklättningspanel av trä i gul kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f_7

Fasad ska vara av stående locklättningspanel av trä i röd kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f_8

Fasad ska vara av stående locklättningspanel av trä i grön kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f_9

Fasad ska vara av stående locklättningspanel av trä i ljus kulör med varm färgton. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f_{10}

Fasad ska vara av stående locklättningspanel av trä. Gavelfasad får vara av puts. Vindsvikta ska vara placerade dikt an gavel.

Varsamhet

k_1

Grupphusbebyggelsens karaktärsdrag ska bibehållas. Bebyggelsen ska fortsatt utgöras av en växelvis högre och en lägre byggnadsdel. Den högre byggnadsdelen begränsas till en volym som är högst 11 meter lång. 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 utformas med takmaterial likt den lägre byggnadsdelen. Högsta nockhöjd för tillbyggnader är 4 meter.

Ändrad lovplikt för del av kvartersmark

Bygglöv krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som friggebod, alltefärdigtillbyggnader, attefästhus, altan, omfäring av fasad, anläggande av solpaneler samt för byte av takläggingsmaterial och fönster, för de områden som reglerats med f1, f2, f3, f4 eller f5.

Genomförandetid

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

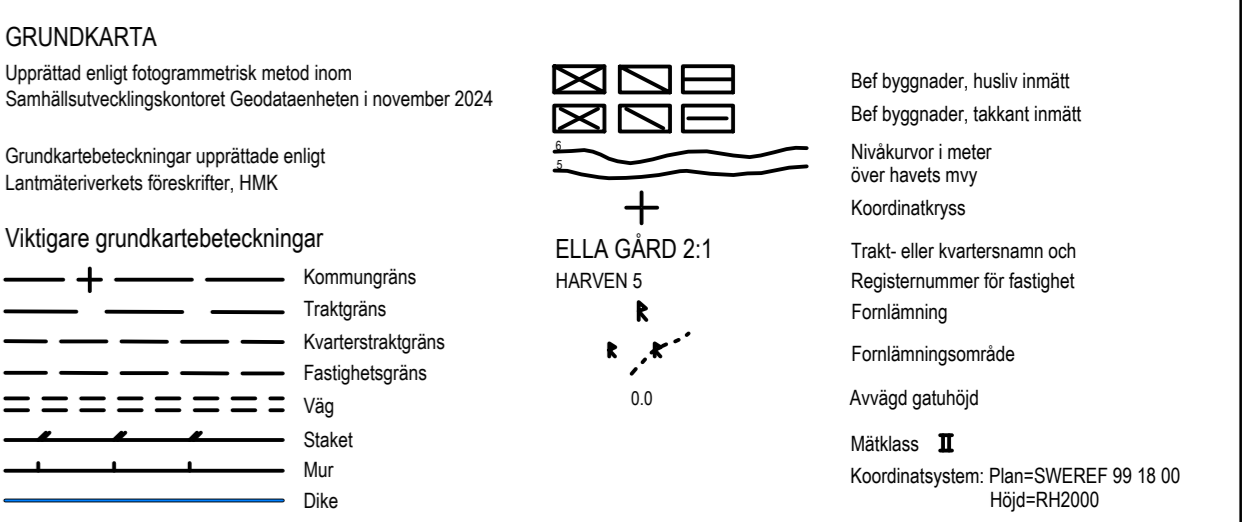
UPPLYSNINGAR

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomindelning Trädet 0160-0118/1957, Birgen 0160-0102/1957, Kälden 0160-0119/1957, Stallet 0160-0111/1957, Båset 0160-0110/1957, Spiltan 0160-0112/1957, Krubban 0160-0101/1957, Årdret 0160-0113/1957, Plogen 0160-0105/1957, Harven 0160-0104/1958, Vållen 0160-0105/1958, Spadren 0160-0106/1958, Grepen 0160-0102/1958, Skyffeln 0160-0103/1958, Tjugan 0160-0112/1958, Räfsan 0160-0108/1960, Hackan 0160-0108/1957, Ystskaret 0160-0111/1960, Ystskaret 0160-0114/1960, Ystskaret 0160-0111/1960, Smörkäman 0160-0106/1957, Kardan 0160-0103/1955, Braven 0160-0110/1955, Gåddan 0160-0104/1955, Skättan 0160-0102/1955, Slagan 0160-0109/1955, Mörten 0160-0112/1955, Mörten 0160-0107/1959, Triflan 0160-0108/1959, Triflan 0160-0109/1960, Karossen 0160-0110/1960, Skirindan 0160-0106/1955, Käran 0160-0105/1955, Droskan 0160-0104/1959, Landån 0160-0108/1955, Lidret 0160-0104/1956, Logen 0160-0103/1956, Hösullen 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.

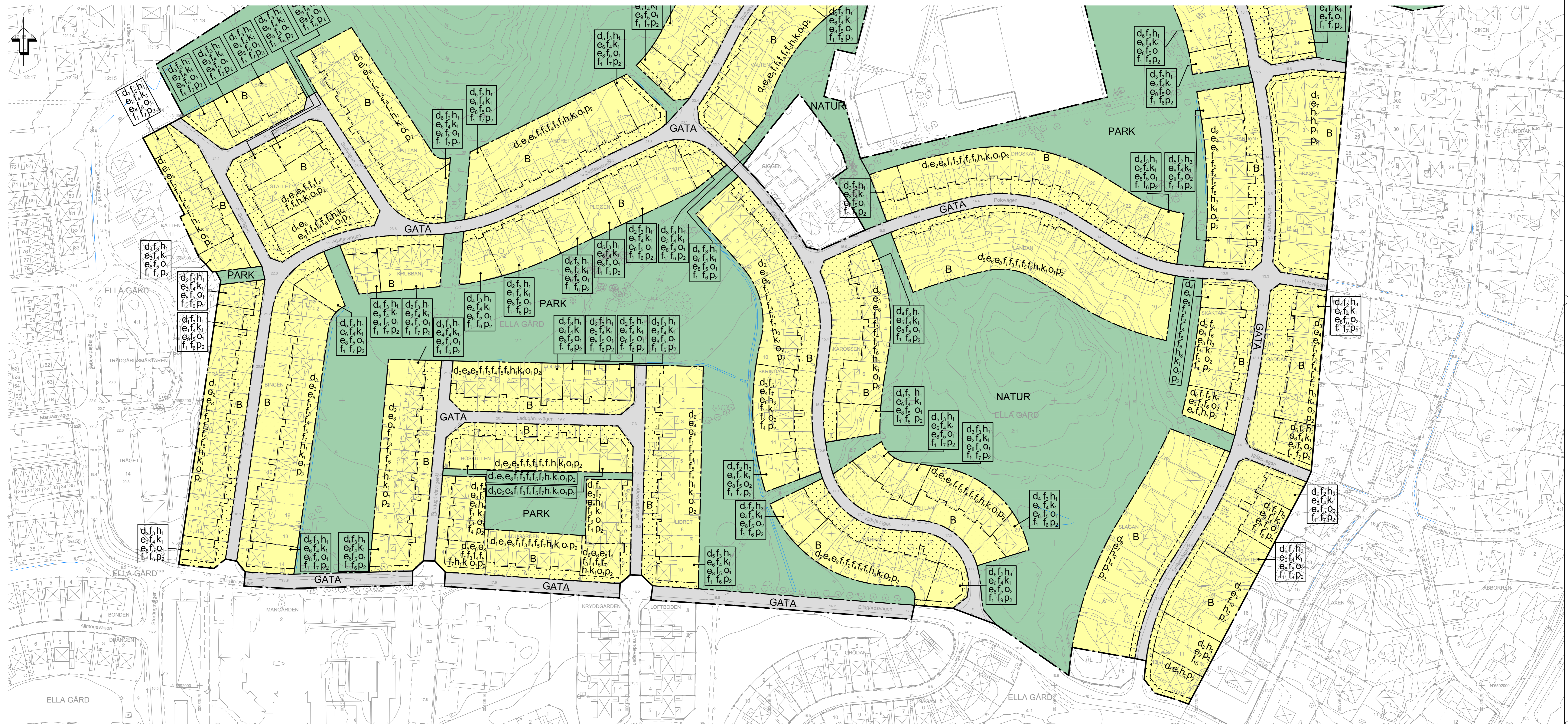
Planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.



TÄBY Granskningshandling

Detaljplan för norra Ella gård, (renovering av detaljplan S47), (del 1/2) Standardförfarande

Upprättad den 18 november 2024 på samhällsutvecklingskontoret av	Reviderad				
Annika Mellin planarkitekt	Natasa Starckovic planarkitekt				
Start-PM	Instans	Datum	Godkänd för antagande	Instans	Datum
Godkänd för samråd	SBN	2023-04-20	Godkänd för antagande		
Godkänd för granskning	SBN	2024-05-14	Antagen		
			Laga kraft		



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med redanstående 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

Kvarterstmark

- B: Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur

Fastighetsstorlek

- d₁: Minsta fastighetsstorlek är 400 m²
- d₂: Minsta fastighetsstorlek är 500 m²
- d₃: Minsta fastighetsstorlek är 600 m²
- d₄: Minsta fastighetsstorlek är 700 m²
- d₅: Minsta fastighetsstorlek är 800 m²
- d₆: Minsta fastighetsstorlek är 900 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁: 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.
- h₂: Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter och på komplementbyggnad 4 meter över medelmarknivån.
- h₃: 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.
- h₄: Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter över medelmarknivån.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

Högst en lägenhet per fastighet tillåts.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁: Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p₁: Huvudbyggnad ska vara friliggande. Nybyggnad och tillbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
- p₂: Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Takvinkel

- O₁: Takvinkeln för huvudbyggnadens högre byggnadsdel ska vara 37 grader.
- O₂: Takvinkeln för huvudbyggnadens högre byggnadsdel ska vara 30 grader.

Utformning

- f₁

Högre byggnadsdel ska vara utformad med sadeltak och ha en takläggning av terrakottafärgade, en- eller tvåvågsa takpannor. Takkupor och takfallsfönster får uppföras på den högre byggnadsdelen. Varje högdel får vara utformad med högst två takkupor per takfall som får vara sammanbyggda. 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.

- f₂: De lägre kedjehusen ska ha minimum 1/3 synligt tak mellan takfot och takkupa.
- f₃: De högre kedjehusen ska ha minimum 1/4 synligt tak mellan taknock och takkupa och mellan takfot och takkupa.

- f₄: Lägre byggnadsdel får uppföras med en nockhöjd om maximalt 4 meter över medelmarknivån. 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. Kuppfönster får uppföras på den läga delens tak. Kuppfönster 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 byggnadsdelens tak och vara märkt.

- f₅: 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).

Utnyttjandegrad

- e₁: Största byggnadsarea är 150 m² per huvudbyggnad
- e₂: Största byggnadsarea är 165 m² per huvudbyggnad
- e₃: Största byggnadsarea är 180 m² per huvudbyggnad
- e₄: Största byggnadsarea är 190 m² per huvudbyggnad
- e₅: Största byggnadsarea är 200 m² per huvudbyggnad
- e₆: Största byggnadsarea är 215 m² per huvudbyggnad
- e₇: Största exploatering per fastighet är 250 kvadratmeter byggnadsarea
- e₈: Komplementbyggnad om 15 kvm får uppföras
- e₉: Komplementbyggnad om 30 kvm får uppföras

- f₆: Fasad ska vara av stående lockläckpanel av trä i gul kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
- f₇: Fasad ska vara av stående lockläckpanel av trä i röd kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
- f₈: Fasad ska vara av stående lockläckpanel av trä i grön kulör. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
- f₉: Fasad ska vara av stående lockläckpanel av trä i ljus kulör med varm färgton. Putsade brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.
- f₁₀: Fasad ska vara av stående lockläckpanel av trä. Gavelfasad får vara av puts. Vindskiva ska vara placerad dikt an gavel.

Varsamhet

- k₁

Gruppbebyggelsens karaktärsdrag ska bibehållas. Bebyggelsen ska fortsatt utgöras av en växelvis högre och en lägre byggnadsdel. Den högre byggnadsdelen begränsas till en volym som är högst 11 meter lång. Den lägre byggnadsdelen underskräms 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 utformas i kulör likt huvudbyggnaden. Tak ska ansluta under den höga byggnadsdelens takfot och ska utformas med takmaterialet likt den läga byggnadsdelens. Högsta nockhöjd för tillbyggnader är 4 meter.

Ändrad lovplikt för del av kvarterstmark

Bygglövs krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som friggebod, alltefallsstillbyggnader, attefaltsthus, altan, omfångning av fasad, anläggande av solpaneler samt för byte av takläckningsmaterial och fönster, för de områden som reglerats med f1, f2, f3, f4 eller f5.

Genomförandetid

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

UPPLYSNINGAR

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomindelning: Traget 0160-0118/1957, Birgen 0160-0102/1957, Käppen 0160-0119/1957, Stallet 0160-0111/1957, Båset 0160-0110/1957, Spiltan 0160-0112/1957, Krubban 0160-0101/1957, Årdret 0160-0113/1957, Plogen 0160-0105/1957, Harven 0160-0104/1958, Vållen 0160-0105/1958, Spaden 0160-0106/1958, Grogen 0160-0102/1958, Skyffeln 0160-0103/1958, Tjuggan 0160-0112/1958, Räfsan 0160-0108/1960, Hackan 0160-0108/1957, Ystakaret 0160-0111/1960, Ystakaret 0160-0114/1960, Ystakaret 0160-0111/1960, Smärkåren 0160-0106/1957, Kardän 0160-0103/1955, Braxen 0160-0110/1955, Galdän 0160-0104/1955, Skakten 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, Skindän 0160-0106/1955, Käran 0160-0105/1955, Droskan 0160-0104/1959, Landän 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.

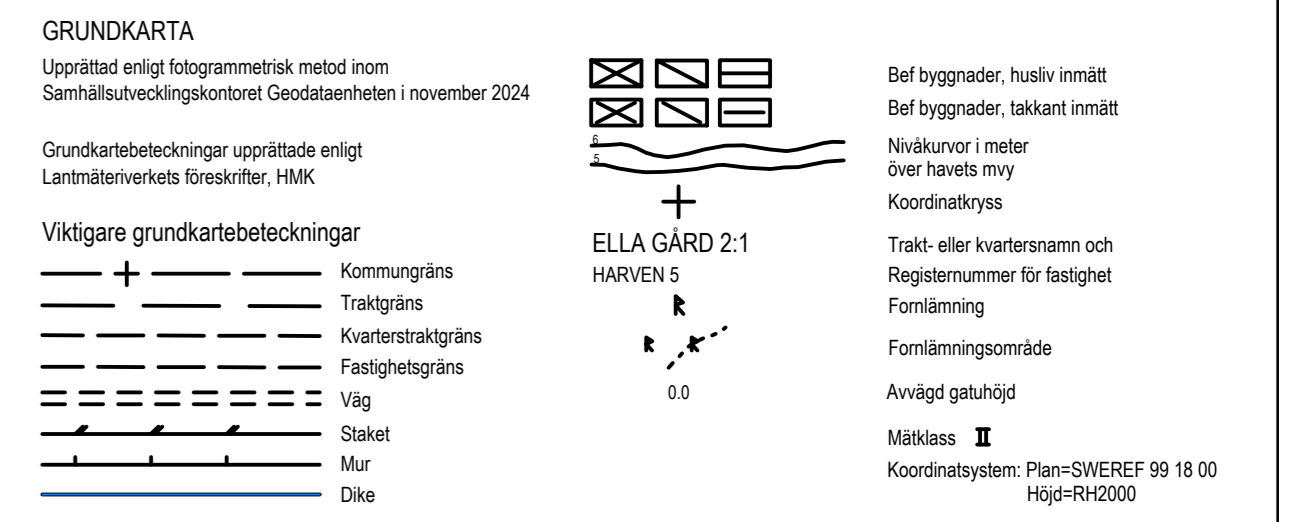
Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvarterstmark 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).



TÄBY				Granskningshandling	
Detaljplan för norra Ella gård, (renovering av detaljplan S47), (del 2/2)				Standardförfarande	
Upprättad den 18 november 2024 på samhällsutvecklingskontoret av				Reviderad	
Anslutningsplan	Instans	Datum	Start-PM	Instans	Datum
SBN	SBN	2023-04-20			
SBN	SBN	2024-05-14			
Genomförandetiden börjar 0000-00-00 och slutar 0000-00-00				Dnr SBN 2023/42-20	