

Granskningshandling

Detaljplan för

Norra Ella gård (renovering av detaljplan S47)



Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Beskrivning av detaljplan.....	6
Planhandlingar.....	6
Planprocessen.....	6
Lägesbestämning	6
Areal och markägoförhållanden	7
Genomförandetid.....	7
Huvudmannaskap	7
Detaljplanens huvudsakliga innehåll.....	8
Hantering av fornlämningar	9
Genomförandefrågor	10
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	10
Tidplan	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	10
Avtal och plan- och genomförandekonomi.....	11
Fastighetsbildning	11
Avgifter, inlösen, ersättning	12
Planeringsunderlag	13
Kommunala ställningstaganden och beslut	13
Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument.....	13
Utredningar.....	16
Planeringsförutsättningar	16
Beskrivning av området.....	16
Störningar och risker	28
Riksintressen.....	30
Konsekvenser	30
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	30
Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	31
Trafik.....	31
Stads- och landskapsbild	31

Sociala konsekvenser	31
Miljökonsekvenser	32
Motiv till detaljplanens regleringar	33

Sammanfattning

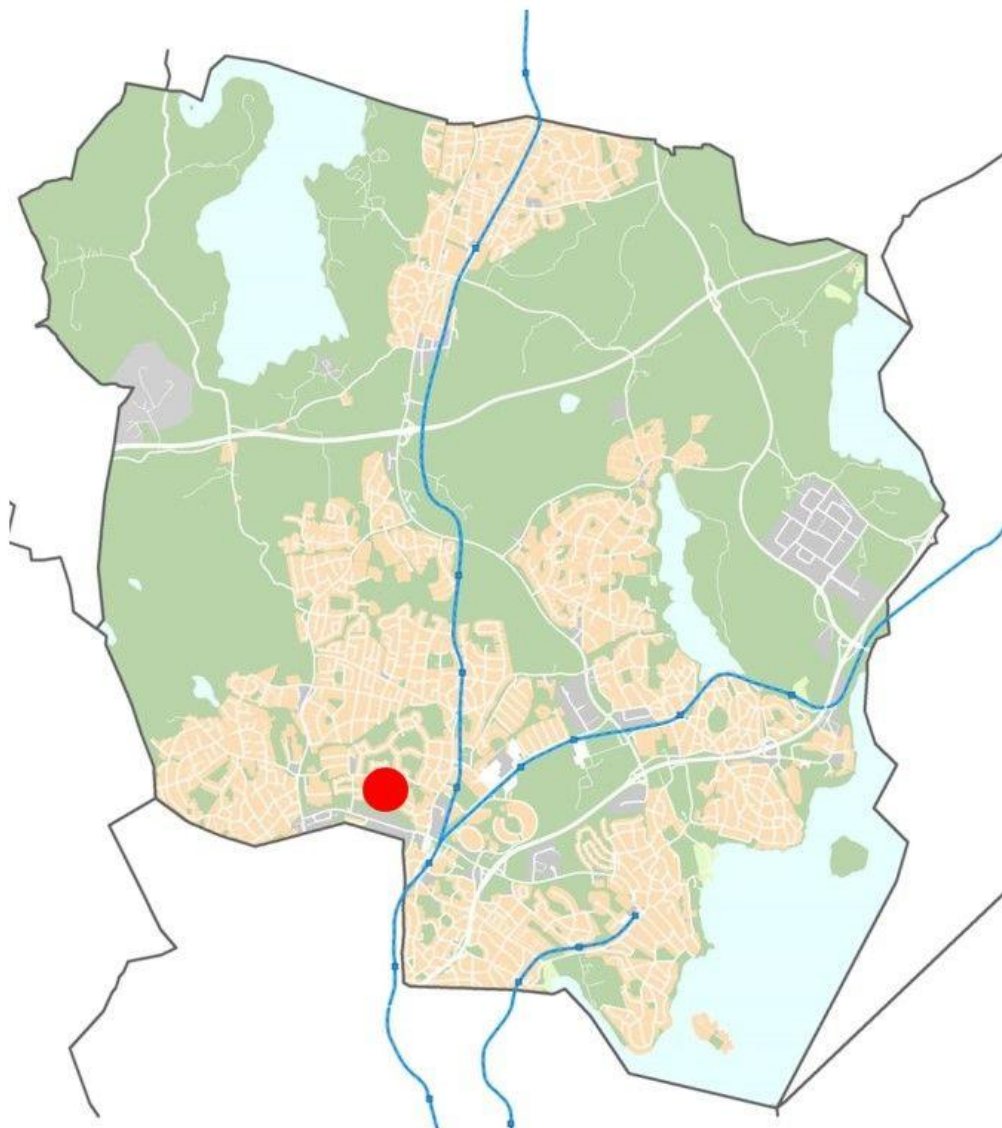
Renovering av detaljplan innebär att en detaljplan tas fram, där befintliga planbestämmelser i gällande detaljplan uppdateras med nya planbestämmelser i en ny detaljplan, med syfte att hålla över tid.

Ella gård är ett sammanhållet bostadsområde med friliggande och sammanbyggda småhus, utbyggt under åren 1955–1970 i Täby kommuns södra del. Området omges av stora gröna parkstråk.

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. De riktlinjer som tidigare gällt vid bygglovsgivning omvandlas till planbestämmelser och ges därmed juridisk verkan. Planen möjliggör även för uppförande av solceller och solpaneler där placering tar hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Ingen ny byggnation föreslås inom området. Befintligt grönområde kommer att bestå. Planen innebär ingen förändring gällande markanvändning och heller inga nya byggrätter eller investeringar. Befintlig byggnation uppförd i enlighet med beviljade bygglov bekräftas.

Planen bedöms överensstämma med kommunens översiktsplan. I samband med planarbetet har en kulturmiljöanalys genomförts för att beskriva och värdera karaktären i området. Planområdet omfattar nu gällande detaljplan S47, även en liten del av detaljplan S195 ingår.



Figur 1: Orienteringskarta

Detaljplanens syfte

Syftet med ny detaljplan är att ge gällande riktlinjer för Ella gård juridisk tyngd genom att arbeta in dem som planbestämmelser och på så sätt bättre beakta områdets kulturhistoriska värden. Syftet med planen är även att göra det enklare att tolka och bedöma vad som är lämpliga och möjliga förändringar inom planområdet.

Detaljplanen innebär ingen förändring gällande markanvändning och heller inga nya byggrätter eller investeringar. Ingen ny byggnation planeras i området. Befintligt grönområde kommer att bestå.

Beskrivning av detaljplan

Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Den utredning som ligger till grund för planförslaget samt övrigt planeringsunderlag redovisas under avsnittet "Planeringsunderlag".

Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (efter januari 2015).

I tolkningen för planbestämmelser ska Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan tillämpas.



Figur 2: Planprocessen för standardförfarande. Planen befinner sig i granskningsskede.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 27 maj till den 23 juni, 2024. Granskningsperioden planeras under kvartal 1, 2025. Beslut om antagande planeras under kvartal 2, 2025. Om detaljplanen inte överklagas får den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i norra delen av Ella gård. Planområdet omfattar fastigheterna längs Dalvägen, Stallvägen, Skiftesvägen, Klövjevägen, Ladugårdsvägen, Polovägen, Åvavägen, Lievägen, Spadvägen och Ellagårdsvägen.

Del av fastigheten Ella gård 2:1, Ellavallen (detaljplan D282) samt fastigheterna Giggen 1 och Giggen 2 (detaljplan D199) ingår inte i aktuell detaljplan. De tre fastigheterna ligger centralt i planområdet och markeras med transparent vit färg i figur 3 på nästa sida.



Figur 3: Karta som visar planområdet med vit streckad linje. Fastigheter med transparent vit färg ingår inte i planområdet.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 55 hektar.

Inom området finns drygt 335 privatägda fastigheter fördelade på 303 kedjehus uppförda under 1950–1960-talen, 14 individuella villor samt 18 parhus uppförda under 1980-talet. Allmän platsmark såsom gator, parker och naturmark ägs av Täby kommun.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar gälla från den dag detaljplanen får laga kraft. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Detaljplanens huvudsakliga innehåll

Bebyggelse och gestaltning

Ingen ny bebyggelse planeras inom planområdet. Detaljplanen syftar till att bevara områdets kulturhistoriska värden.

Gatunät och trafik

Ingen förändring föreslås för gatunät eller trafik inom planområdet.

Parkering, varumottagning och utfarter

Ingen förändring föreslås för parkering, varumottagning eller utfarter inom planområdet. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Inom kvartersmarken är det möjligt att på prickmark uppföra mindre förvaringsenheter, tex. för cykelförvaring och liknande som inte är lovpliktiga inom området. Det innebär att fastighetsägarna kan uppföra ett låsbart cykelskåp på framsidan av huvudbyggnaden.



Figur 4: Fotografi som visar ett exempel på ett låsbart cykelskåp

Natur, park och rekreation

Inga förändringar föreslås av natur - eller parkmiljö. Natur- och parkområden inom planområdet regleras som allmän platsmark för natur eller park i plankartan.

Andelen friyta och ytor för lek och rekreation påverkas inte, varken inom kvartersmark eller inom allmän platsmark.

Dagvattenhantering

I planområdet bevaras möjligheten till infiltration av dagvatten i park- och naturmark på allmän plats. Inga andra åtgärder för dagvatten planeras.

Parallellt med detaljplaneprocessen planeras för ett antal mindre dagvattendammar som ska rena och fördröja dagvattnet i planområdets grönområden.

Under rubrik *Uppllysningar* i plankartan anges att "för att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras".

Hantering av fornlämningar

Det finns två fornlämningar inom allmän platsmark, park i planområdet. I den norra delen finns en stensättning (L2015:9884), i nordöst finns en fornborg (L2015:9816).

Ingen markförändring föreslås på dessa platser, befintliga fornlämningar påverkas inte av föreslagen detaljplan.



Figur 5: Utdrag ur Fornsök (Riksantikvarieämbetet) som visar planområdets två fornlämningar. Planområde avgränsas med svart streckad linje.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Täby kommun är huvudman för allmän platsmark. Ingen utbyggnad planeras för allmänna platser eller för allmänna anläggningar, såsom vatten- och avlopps nät.

Kvartersmarken ägs av enskilda fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Inom planområdet finns ett avtalsservitut (aktbeteckning 01-IM4-59/9647) inom fastigheten Skyffel 9 i syfte att möjliggöra avloppsledningar. I övrigt finns inga officialservitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet. En ledningsrätt för VA finns inom planområdets parkmark. Ett fåtal ledningsrätter förekommer i form av

markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden. Dessa har en ungefärlig placering och dragning i nuvarande detaljplan. Eventuell flytt av ledningar bekostas av initiativtagaren.

I plankartan har bestämmelser för nya u-områden lagts till inom kvartersmark för fastigheterna Hackan 6, Skyffeln 8, Skyffeln 9, Tjugan 2 och Tjugan 3. Kommunen har så kallade VA-kontrakt på dessa fastigheter, vilka ersätts med u-område som behöver servitut i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Avtal och plan- och genomförandekonomi

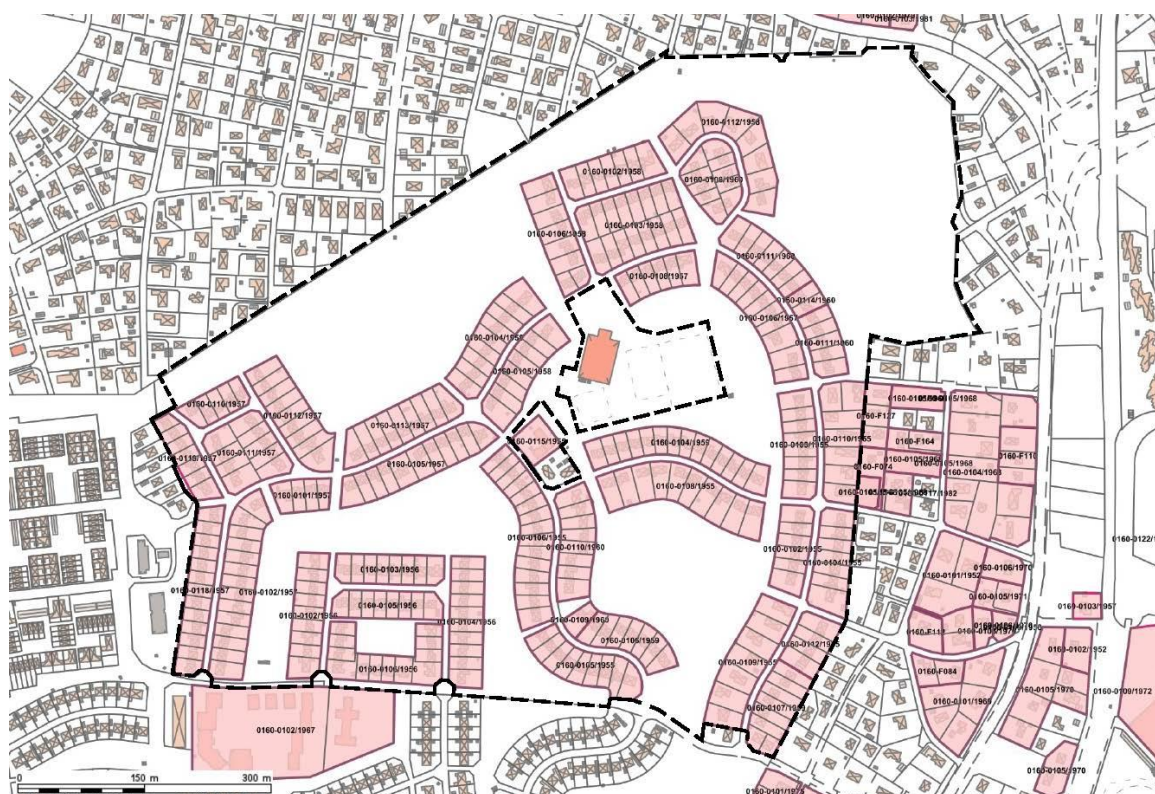
Detaljplanen medför inga behov av nya avtal och servitut utanför planområdet.

Fastighetsbildning

I samband med att detaljplanen får laga kraft avses befintliga fastighetsplaner upphävas och ersättas med en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek i plankartan. Följande fastighetsindelingsbestämmelser föreslås upphävas:

Fastighetsplan	Akternummer
TRÅGET	0160-0118/1957
BINGEN	0160-0102/1957
KÄTTEN	0160-0119/1957
STALLET	0160-0111/1957
BÅSET	0160-0110/1957
SPILTAN	0160-0112/1957
KRUBBAN	0160-0101/1957
ÄRDRET	0160-0113/1957
PLOGEN	0160-0105/1957
HARVEN	0160-0104/1958
VÄLTEN	0160-0105/1958
SPADEN	0160-0106/1958
GREPEN	0160-0102/1958
SKYFFELN	0160-0103/1958
TJUGAN	0160-0112/1958
RÄFSAN	0160-0108/1960
HACKAN	0160-0108/1957
YSTKARET	0160-0111/1960
YSTKARET	0160-0114/1960
YSTKARET	0160-0111/1960
SMÖRKÄRNAN	0160-0106/1957
KARDAN	0160-0103/1955
BRAXEN	0160-0110/1955
GÄDDAN	0160-0104/1955
SKÅKTAN	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
SKRINDAN	0160-0106/1955
KÄRRAN	0160-0105/1955
DROSKAN	0160-0104/1959
LANDÅN	0160-0108/1955
LIDRET	0160-0104/1956
LOGEN	0160-0103/1956
HÖSKULLEN	0160-0105/1956
LADUGÅRDEN	0160-0106/1956
LADAN	0160-0102/1956



Figur 6: Karta som visar gällande fastighetsplaner (med rosa). Detaljplanen medför att gällande fastighetsplaner inom planområdet (markerat med svart streckad linje) upphävs.

Avgifter, inlösen, ersättning

Planavgift enligt vid tillfället gällande taxa tas ut i samband med att bygglov beviljas.

Detaljplanens genomförande innebär inga ekonomiska konsekvenser för berörda parter. Inga gatukostnader utgår från kommunen.

Planeringsunderlag

Kommunala ställningstaganden och beslut

Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet

Översiktsplanens plankarta pekar ut en önskvärd användning av mark- och vattenområden. Planområdet är i översiktsplanen utpekade med markanvändningen "Småhusbebyggelse".

I översiktsplanen anges att befintliga kulturmiljövärden ska beaktas. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens markanvändning och vägledning för planområdet.

Övriga kommunala riktlinjer och stöddokument

Kulturmiljöer i Täby - riktlinjer

Kulturmiljöer i Täby - riktlinjer antogs av kommunfullmäktige den 8 april 2024, § 57. Dokumentet ska bidra till kunskap och ökat intresse för Täbys kulturmiljöer samt ge stöd vid behovsbedömningar, planbesked, detaljplanearbete, bygglovsgivning och utbyggnad samt vid drift och förvaltning av exempelvis kulturmiljöer, byggnader och byggnadsknuten konst. Riktlinjerna innehåller beskrivning av Norra Ella gård samt råd vid förändring i området, se sida 88 - 90.

Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter

Riktlinjer för detaljplanering av enskilda småhusfastigheter i Täby kommun antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2023, § 30. Dokumentet beskriver karaktärsdrag för området och förutsättningar som behöver beaktas vid planering, se sida 11–12.

Riktlinjer för norra Ella gård

Riktlinjer för norra Ella gård antogs av Tekniska myndighetsenheten Miljö- och Byggnadsnämnden den 18 augusti 1992, § 271. Riktlinjerna är inte juridiskt bindande. Dokumentet beskriver befintlig karaktär inom området och ger råd vid ombyggnad på sida 3–11. Riktlinjer för norra Ella gård ligger till grund för bygglovsprövning inom området fram till att den här detaljplanen får laga kraft. Riktlinjer för norra Ella kommer att släckas ut när aktuell detaljplan får laga kraft.

Dagvattenstrategi för Täby kommun

Kommunens dagvattenstrategi är antagen av stadsbyggnadsnämnden den 18 oktober 2016, § 137.

Strategin ställer krav på att delar av kvartersmarken ska vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand sker med hjälp av vegetation. Fördröjning av dagvatten och förbättrad reningseffekt genom naturlig infiltration ska öka förutsättningarna för att miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten nås inom utsatt tid.

SÖRAB-kommunernas gemensamma avfallsplan

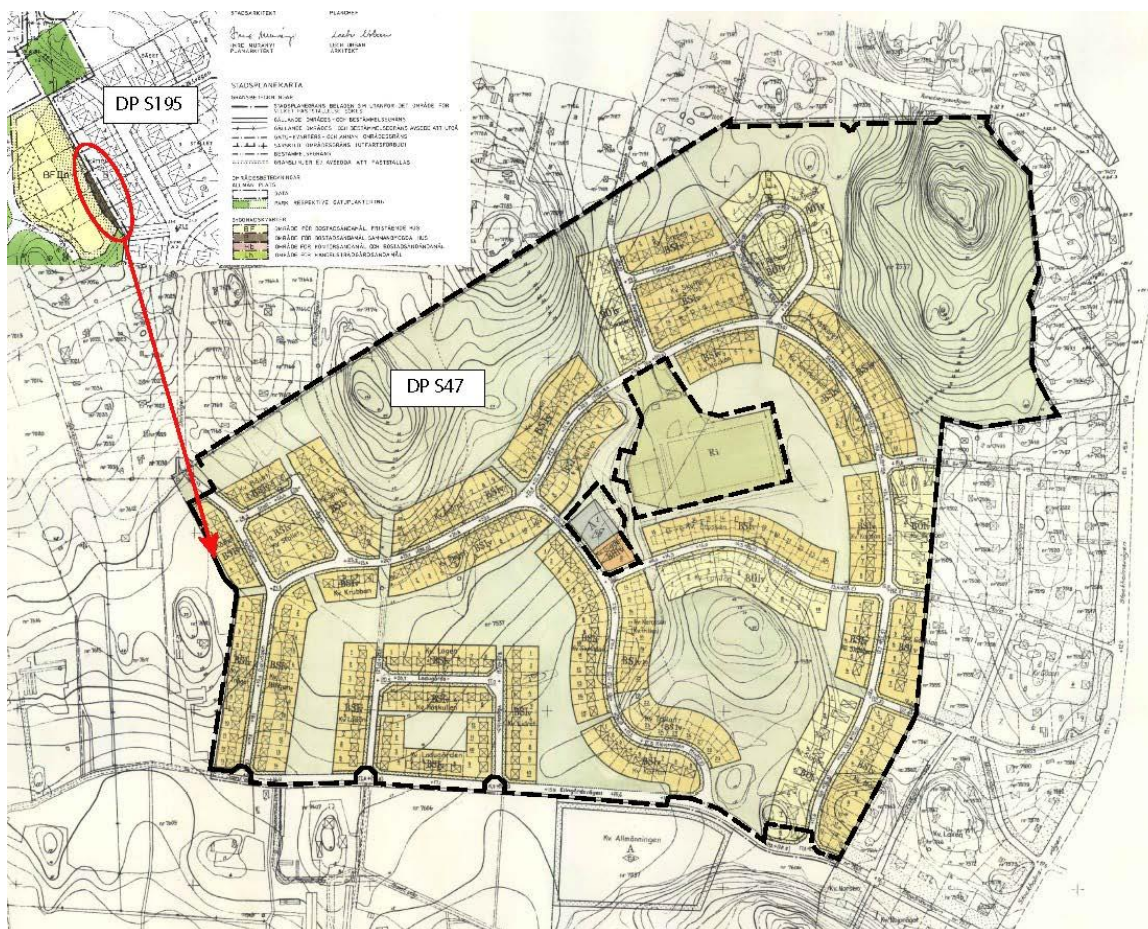
Kommunerna Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna har en gemensam avfallsplan. I Täby kommun antogs den av kommunfullmäktige den 2 november 2020, § 209.

Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse

För planområdet gäller detaljplan S47. Planen fick laga kraft den 22 juli 1960. Genomförandetiden har gått ut. Inom planområdet gäller användningarna BS/BÖ - område för bostadsändamål, allmän plats med gata och allmän plats med park.

Detaljplan S195 gäller för del av planområdet (del av fastighet Kätten 5, Kätten 6 och Kätten 7). Genom S195 anges B-område för bostadsändamål, sammanbyggda hus för delar av de tre fastigheterna. Planen vann laga kraft den 21 juni 1982. Genomförandetiden har gått ut.

I samband med att detaljplan för Norra Ella gård (reovering av detaljplan S47) får laga kraft kommer gällande fastighetsplaner upphävas. Se mer under avsnittet "Genomförandefrågor, Fastighetsbildning". Fastighetsplanerna upphävs för hela planområdet.



Figur 7: Karta som visar gällande detaljplaner inom planområdet. Plangräns visas med svart streckad linje.

Pågående eller kommande planering i omgivningen

Väster om planområdet pågår planläggning för bostäder på fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 m.fl., Ella gård. Syftet med detaljplanen är att pröva användning med småskalig bostadsbebyggelse i en till tre våningar inom planområdet.



Figur 8: Kartan visar pågående planering i området. Planområdet markeras med svart streckad linje. Väster om planområdet pågår planläggning på fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 m.fl.

Utredningar

En kulturmiljöutredning för Ella gård - norra delen, (ETTELVA Arkitekter, daterad den 26 mars 2024, reviderad den 19 september 2024) har tagits fram under planarbetet.

Planeringsförutsättningar

Beskrivning av området

Ella gård ligger centralt i Täby med närhet till Täby centrum och Roslagsbanan. Området har växt fram på odlingsmark och byggdes ut på 1950-talet, utifrån tidens planeringsideal. Strukturen och arkitekturen i området är unik i Täby och ett uttryck för folkhemmets grannskapsideal med småskaliga, stuginspirerade och prefabricerade kedjehus i trä, ordnade i grupper längs ett organiskt slingrande vägnät. Området är

planerat med stora grönytor där gatunätet och enskilda tomter ligger i nära anslutning eller i direkt förbindelse till allmän platsmark med park eller skog.

Centralt i området ligger Ellavallen och Ellagårds tennisklubb, inom fastigheten Ella gård 2:1, samt fastigheterna Giggen 1 och Giggen 2 med förskola och flerbostadshus.



Figur 9: Flygfoto som visar Ella gårds struktur. Norra Ella gård utgör området norr om Ellagårdsvägen.

Bebyggelse

Bebyggelsen i Ella gård utgörs främst av cirka 500 småhus i ett och ett halvt plan, utbyggda under perioden 1955–1970. Hustypen är en marknära bostad utan källare. Bebyggelsen består av längor med gula, röda, gröna eller ljusa enbostadshus som är sammanbyggda som kedjehus. Bostäderna byggdes med inredningsbar vind för att familjer skulle kunna expandera och bo kvar.

Inom planområdet finns 303 bostäder i en sammanhållen kedjebebyggelse. Inom planområdet finns fyra olika hustyper; kedjehus, parhus, parhus i suterräng, friliggande enbostadshus. Sammanlagt finns det 335 fastigheter inom planområdet.

Kedjehusen i Ella gård har ett sammanhållet yttre i material, takform, färgskala och placering på tomten. De friliggande villorna och senare uppförda kedjehusen har ett mer varierat uttryck i både form och skala. Eftersom huvudsyftet med detaljplanen är

att säkerställa ett bevarande av karaktären i det ursprungliga kedjehusområdet omfattas inte friliggande villor och senare uppförda parhus av kulturmiljöutredningen som beskrivs under avsnittet "Planeringsförutsättningar, kulturmiljö".

Gällande stadsplan S47 reglerar byggrätten till 25 procent av fastigheternas storlek som sammanlagd byggnadsarea. Bland kedjehusen varierar fastighetstorlekarna mellan 425 kvm och 1315 kvm, vilket i sin tur ger byggrätter som varierar mellan cirka 105 kvm och 330 kvm. För de friliggande fastigheterna varierar storleken mellan 860 kvm och 1150 kvm, vilket ger byggrätter som varierar mellan cirka 215 kvm och 290 kvm byggnadsarea.



Figur 10: Foto som visar kedjehusbebyggelse i norra Ella gård, uppförd under 1955–1960.

Kulturmiljö

Området pekas ut som kulturhistoriskt värdefullt i Kulturmiljöer i Täby – riktlinjer (2024) samt i Riktlinjer för norra Ella gård (1992). Bygglov har handlagts med stöd av PBL 8 kap 13 §, som syftar till att skydda värdefull miljö från förvanskning.

Gestaltning

I samband med arbetet med denna detaljplan har en kulturmiljöutredning tagits fram som utifrån gällande riktlinjerna och befintlig bebyggelse pekar på områdets värden.

Utredningen ger rekommendationer för hur riktlinjerna kan omtolkas till planbestämmelser och vilka värden som är viktiga att bevara i området. Det är framförallt en helhetsverkan och det miljöskapande värde som de 303 kedjehusen bildar som är kulturhistoriskt värdefullt i norra Ella gård. De enkla, tydligt avläsbara volymerna, sättet de knyter an till varandra och den enhetliga färgsättningen utgör värdebärande delar. För att helheten ska bevaras bör inte de enskilda delarna förändras i allt för stor utsträckning.

Kedjehusen är enhetligt placerade i princip mitt på respektive tomt och husen är gestaltade på liknande vis. Husen består av en högre och en lägre del, där den högre delen ursprungligen var markbostad med inredningsbar vind. De tidigaste husen byggdes med en taklutning på 30 grader på högdelen. Lutningen ökades till 37 grader i senare uppförda hus för att få till en rymligare vind. Husen har målad träpanel som fasadmateriäl. Den höga delens volym upprepar sig över hela norra Ella gård. Takbeklädnaden bestod ursprungligen av lertegelpannor.

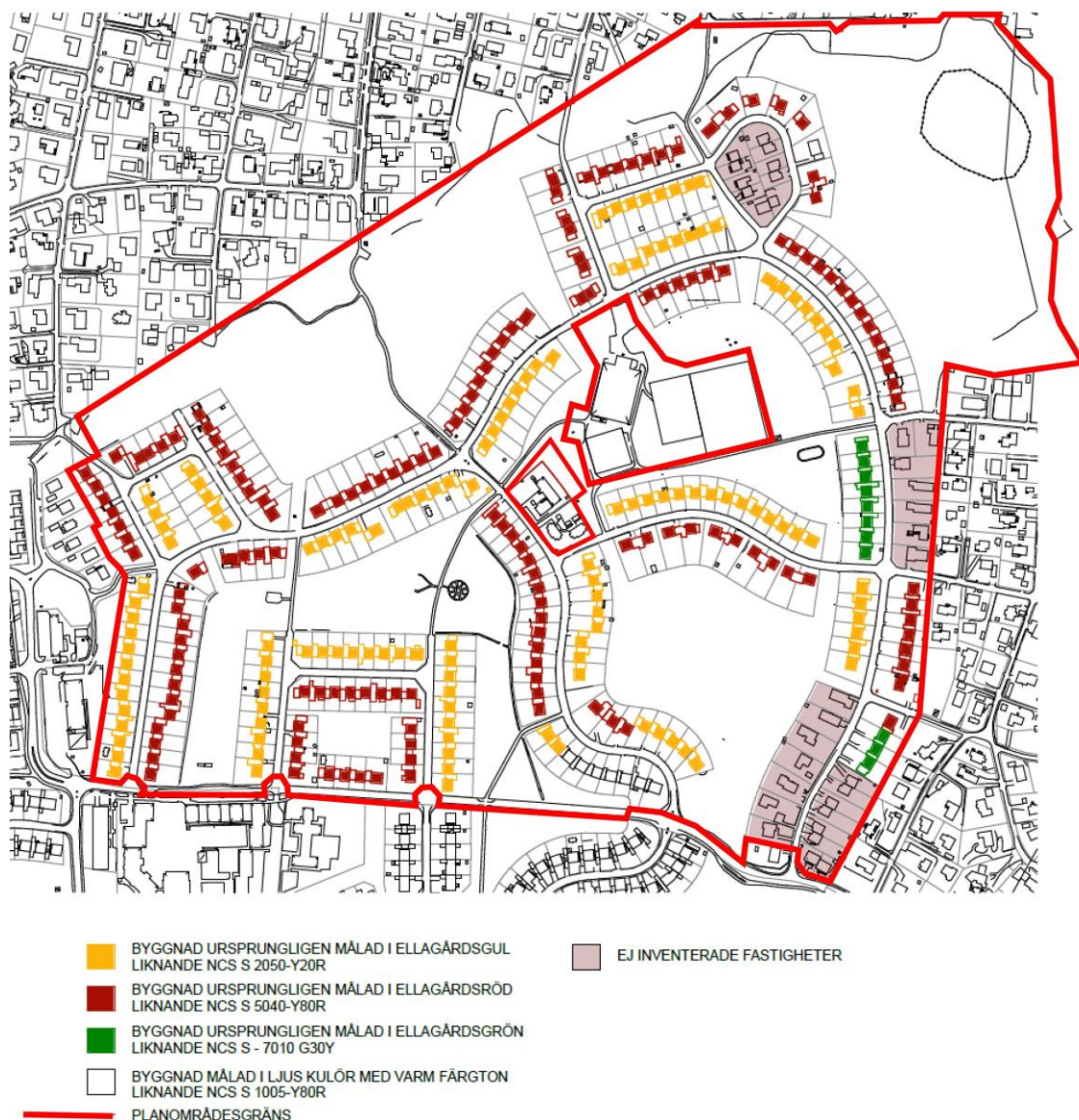
Den lägre delen var ursprungligen en oisolerad komplementbyggnad; en plats för bilen och ett förråd på varje fastighet. Dess takmaterial var troligen ursprungligen mörkgrå eternit. Lågdelen underordnar sig den högre och skär aldrig in i dess takfot eller vindskiva.

Husens taknockar är parallella med gatans sträckning och gavlarna vänder sig mot varandra. De flesta husen är sammanbyggda med respektive grannhus med sin låga garagebyggnad. Förgårdsmarken är ursprungligen obebyggd, vilket skapar en fri gatuvy där den högre byggnadsvolymen framhävs i gaturummet. Fönster är placerade mitt i rummen och är kvadratiska tvåluftsfönster med vertikal mittpost. Husen följer gatans kurvatur och byggnadernas enhetlighet är karaktärskapande för hela området.

Byggnadernas färgsättning domineras av en mustig gul, grön och mörkt röd kulör med gruppvis placering längs gatan. Även ljust bemålade byggnader förekommer. Inom planområdet finns elva grönmålade, åtta ljust gråmålade, 129 gulmålade och 155 rödmålade byggnader, se figur 12.



Figur 11: Ritning som visar kedjehusens rytm med omväxlande hög- och lågdel samt de två taklutningar som förekommer inom norra delen av Ella gård.



Figur 12: Karta som visar kulörer på befintlig bebyggelse. Plangräns med röd linje.

Förändringar av bebyggelsen

Bebyggelsen på fastigheterna har förändrats över tid. I planbestämmelserna till stadsplan S47 anges att 25 procent av tomtytan får bebyggas. Det är inte reglerat vad som är huvudbyggnad och komplementbyggnad, vilket har fått till följd att garage, förråd och skärmtak i vissa fall har omvandlats till bostad. Det förekommer även tillbyggnader och ett litet antal fristående komplementbyggnader där några enstaka är placerade på förgårdsmarken mot gatan.

De flesta av husens vindar är numera inredda och takkupor är uppförda. Med plåt som beläggning på kupornas tak och sidor uppnås en flack lutning, vilket leder till att kupornas intrång på takytan begränsas.

På kedjehus med högrest tak placeras kupan mitt i takfallet, på kedjehus med flackare tak placeras kupan i anslutning till taknock. Utformningen är i enlighet med Riktlinjerna för norra Ella gård, vilket illustreras i figur 13. Kuporna är inritade både till utbredning och läge i tidiga ritningar och var alltså inplanerade redan då husens byggdes. Kupornas bredd överensstämmer företrädesvis med två takstolsfack. Ett antal kupor har större utbredning och är utförda i andra material. I vissa fall förekommer två kupor på samma takfall, vilket möjliggörs i plankartans bestämmelser.

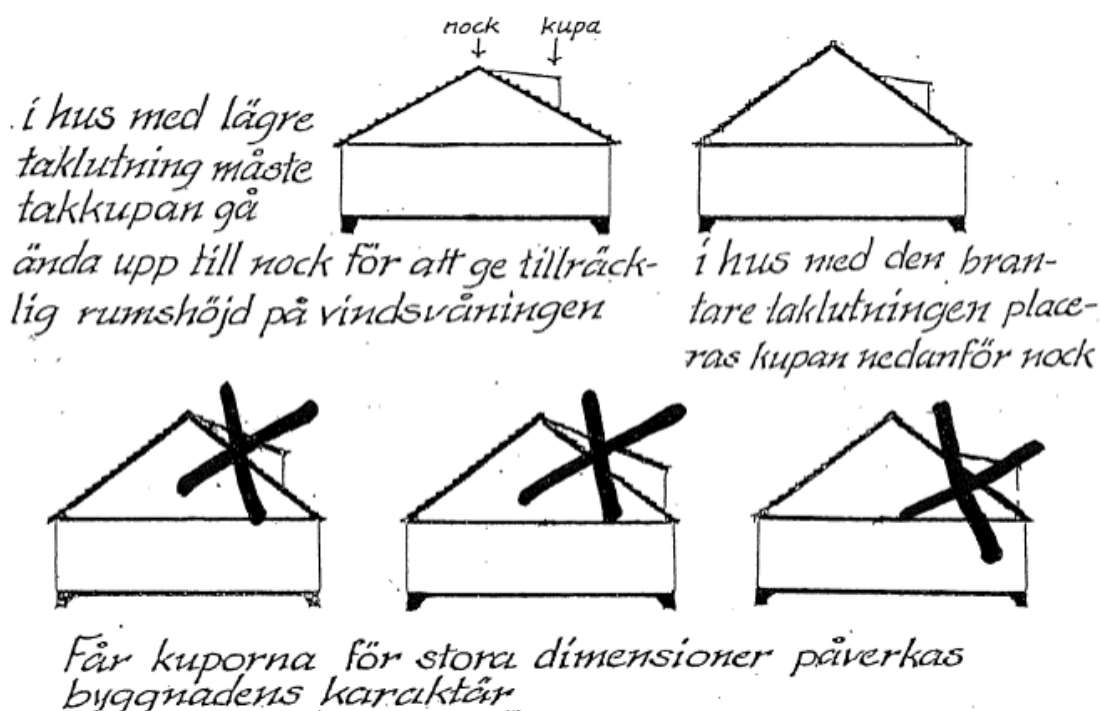
Taktäckningen består av ett flertal olika material på både den höga och den låga delen. Lertegelpannor är det dominerande takmaterialet på de höga delarna. På de lägre delarna förekommer idag företrädesvis svart takpapp eller svart plåttäckning. Enstaka lågdelar har det ursprungliga eternittaket kvar, i vissa fall är utbytt mot ett liknande fibercementtak utan astbest. I planförslaget möjliggörs takpapp samt dubbelfalsad plåt eftersom dessa material lämpar sig väl för de flacka lutningar som medges i plankartan.

Planbestämmelsen (f₅) möjliggör Solceller/ paneler på tak, de ska då utföras i sammanhållna block. Solceller och paneler ska placeras så att ursprungligt takmaterial är tydligt avläsbart vid nock och takfot, montering ska utföras utanpåliggande och följa byggnadens volym och form (taklutning och höjd).

Inom planområdet har ett fåtal fastigheter med kedjehus uppförts med kompletterande bebyggelse mot gata, vilket bedöms påverka områdets värden för kulturmiljön negativt.

Merparten av fastigheterna har fått beviljat bygglov för utförda ändringar mot gata vilket kräver bygglov i detaljplan S47. Till- och utbyggnader är exempelvis carport, attefallshus eller friggebod, varav attefallshus och friggebod inte kräver bygglov i detaljplan S47.

Ett stort antal fastigheter har byggts till mot gårdssidan, vilket bedöms ha en liten negativ påverkan på området som helhet. Exempel på bebyggelse mot gårdssidan är terrass eller friggebod. Tillbyggnaderna innebär att planområdets fastigheter i vissa fall har utökat sin bebyggda yta utöver gällande byggrätt. En utredning av ianspråktagen byggnadsarea tillsammans med gällande byggrätt ligger till grund för fastigheternas byggrätter i plankartan. Eftersom tillbyggnader mot kedjehusens framsida bedöms påverka områdets kulturmiljövärden negativt, regleras bebyggelsen med prickmark mot gata.



Figur 13: Placering av takkupa vid olika takfallsvinklar. På kedjehus med högre tak placeras kupan mitt i takfallet, på kedjehus med flackare tak placeras kupan i anslutning till taknock. Bild ur Riktlinjer för norra Ella gård (1992).

Gatunät och trafik

Tillfart till planområdet sker från Åvavägen i norr och från Ellagårdsvägen i söder. I öster sker tillfart via Rigavägen, Polovägen och Klubbvägen.

Separata trottoarer finns utmed Ellagårdsvägen och Klövjevägen. Separata gång- och cykelvägar finns i grönstråken som kopplar ihop de olika mindre husgrupperna inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger väster om centrala Täby, som trafikeras av Roslagsbanan. Det är gångavstånd till Tibble station där tåg mellan Östra station (Stockholm) och Lindholmen samt Kårsta (Vallentuna) passerar. Med Roslagsbanan tar det cirka 15 minuter till Östra station. Busslinje 615 (Skarpäng - Arninge) trafikerar Ellagårdsvägen med hållplatserna Ellagårdsskolan och Skiftesvägen.

Parkering, utfarter

Parkering inom planområdet sker inom varje fastighet med uppfart direkt från anslutande gata. Inom kvartersmarken finns det utrymme för en bil i garage och en till två bilar på uppfarten, beroende på hur fastigheten disponerats.

Naturmiljö, park och vegetation

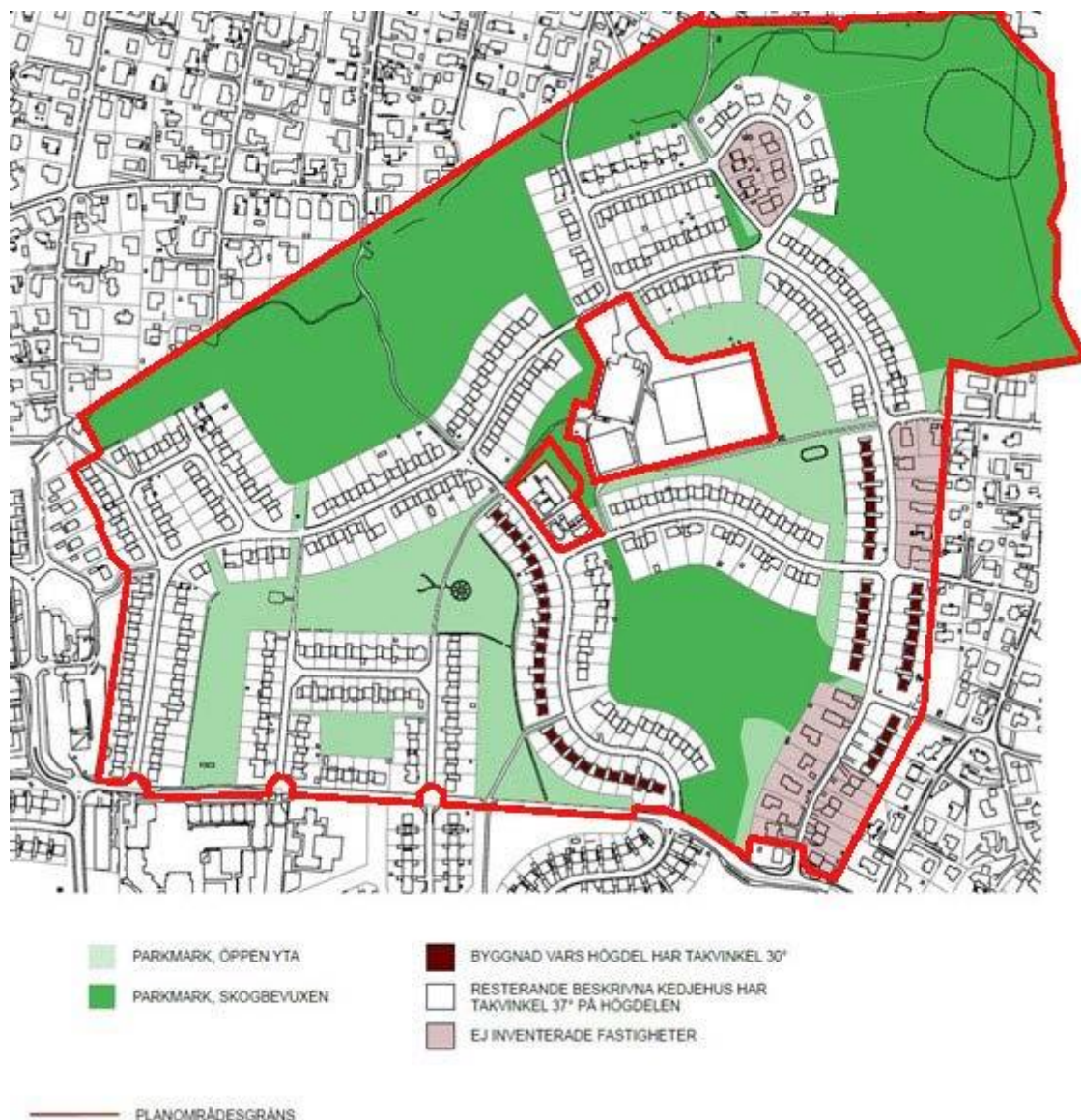
Befintlig bostadsbebyggelse inom kvartersmark omges av allmän plats med parkstråk eller gata. Den allmänna parkmarken består av stora gräsmattor med större träd och lekplats samt plats för spontanidrott, vilket bidrar till att området upplevs luftigt och grönt.

Naturparkerna i området har potentiellt naturvärde och ligger inom ett spridningssamband för tall.

Många av fastigheterna består av uppväxta trädgårdar med buskage, fruktträd och andra träd, vilket bidrar till en grönskande och varierande karaktär inom planområdet. I trädgårdarna finns det få träd som är högre än bostadsbebyggelsen. De flesta fastigheter ansluter direkt till parkmark.

Längs delar av Ellagårdsvägen finns trädalléer. Alléer är skyddade av det generella biotopskyddet. Definitionen av en allé enligt Naturvårdsverket är: *"Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd."*

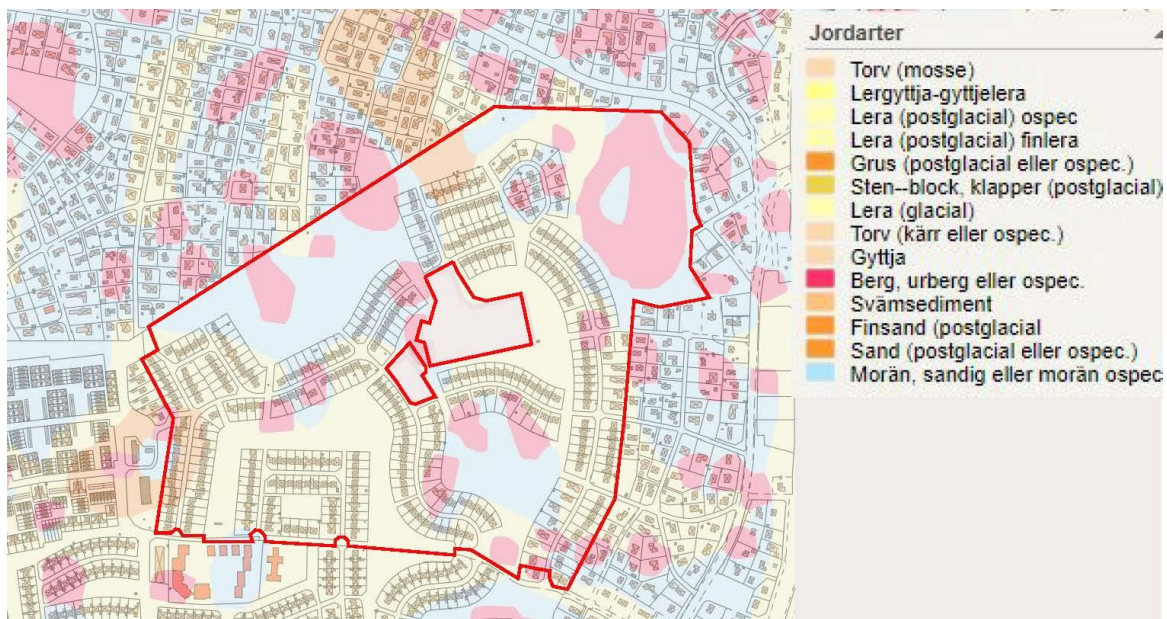
Trädalléerna bedöms inte påverkas av detaljplan för norra Ella gård.



Figur 14: Karta som visar parkmark som öppenyta respektive skogbevuxen yta. Plangräns markeras med röd linje.

Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Marken i området består av lera, morän och berg. Marken är relativt plan, med mindre höjdskillnader vid områden med berg i dagen. Inga rapporter om ras, skred eller sättningar finns och belastningen från befintliga hus är låg. Det bedöms inte finnas risk för ras eller skred inom planområdet.



Figur 15: Kartbild som visar jordarter inom planområdet. Plangränsen markeras med röd linje.

Friytor, lek och rekreation

De allmänna parkstråken och de mindre skogspartierna mellan kvartersmarken bjuder in till lek, idrott och utomhusaktiviteter.

Fastigheten Ella gård 2:1, Ellavallen som inte ingår i detta planförslag (detaljplan D282), innehåller tennishall, fotbollsplan, basketplan, utegym samt grill- och lekplats.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet ligger inom stora Värtans avrinningsområde. Avrinningsområdet har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver, bromerad difenyleter, tributyltenn (TBT) och PFOS enligt Vatten-informationssystem Sverige (VISS). Stora Värtan omfattas av beslutade miljö kvalitetsnormer god ekologisk status 2039 (urban markanvändning) och god kemisk status 2027 med tidsfrist för tributyltenn, undantag för kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Påverkanskällorna är urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Genomförandet av planförslaget får inte medföra att föroreningsbelastningen avseende miljö kvalitetsnormer för stora Värtan ökar. Eftersom detaljplanen inte medför någon förändring påverkas inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Den stora andelen park- och naturmark möjliggör anläggningar för förbättrad dagvattenhantering i området.

Grundvattenförekomsten Täby-Danderyd omfattar hela planområdet. Vattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status och kvalitetskrav enligt dricksvattenföreskrifterna. Planens genomförande bedöms inte påverka vattenförekomsten negativt.

Miljö kvalitetsnormerna för luft (partiklar och kvävedioxid) uppnås i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet. Täby kommun är VA-huvudman. Dricksvattnet produceras i Görvålnverket i Järfälla kommun.

Idag finns det VA-ledningar under några befintliga byggnader inom kvartersmark. Placeringen kan innebära utmaningar för drift och underhåll.

Söder om planområdet går en dagvattentunnel som leder dagvatten till stora Värtan. En ledning i dagvattentunneln avleder spillvatten från Ella Park, Ella Gård och Skarpäng till Käppalatunneln. Spillvattnet renas i Käppalaverket på Lidingö.

Värme

Planområdet ligger utanför kommunens fjärrvärmenät och byggnader värms huvudsakligen av enskilda uppvärmningskällor, till exempel direktverkande el och bergvärme.

Ledningar

Inom området finns ledningar för bredband och TV (Stadsnätbolaget), ledningar för fiber, bredband och telefoni (Skanova) samt elledningar (Ellevio).

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska uppfylla Täby kommuns avfallsföreskrifter, Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen, arbetsmiljölagstiftningen samt så långt det är möjligt målen i kommunens avfallsplan.

Bebyggelsen inom planområdet består av småhus med enskild avfallshantering. Insamling av mat- och restavfall sker fastighetsnära. Förpackningsavfall ska fram till utgången av 2026 lämnas vid återvinningsstation (ÅVS). Närmaste ÅVS finns vid Enhagsvägen, cirka en kilometer från planområdet. Förpackningar ska samlas in fastighetsnära från och med år 2027. Insamlingssystem för detta är ej beslutat. Skrymmande sällanförpackningar kommer kunna lämnas vid lättillgänglig insamlingsplats (LIP). Grovavfall, mindre elektronik, farligt avfall, trädgårdsavfall samt returpapper kan efter beställning hämtas fastighetsnära.

Tillgänglighet och trygghet

Det råder god tillgänglighet inom området eftersom marken till största delen är plan. Parkering sker inom den egna fastigheten. Planområdet nås från alla väderstreck. Gatorna inom området uppfyller kommunal standard.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenande verksamhet eller potentiellt förorenad mark inom planområdet. Däremot gränsar planområdet i sydväst till en handelsträdgård samt en kemptvätt på fastigheterna Trädgårdsmästaren 1 och Tråget 14. Dessa två verksamheter omfattas av ett pågående detaljplanearbete, där undersökning av mark och grundvatten kommer att genomföras. Risken för att eventuella föroreningar i mark ska ha spridits till planområdet bedöms som liten.

Inom planområdet finns en äldre oljecistern för eldningsolja som fastigheter tidigare har kunnat ansluta sig till för uppvärmning av husen. Cisternen är sedan cirka 15 år tillbaka avslutad och sanerad enligt uppgifter från SRMH (Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor).

Luft

Luftkvaliteten i området är god och såväl miljö kvalitetsnormer som miljö kvalitetsmål för luft uppnås i hela området enligt Östra Sveriges luftvårdsförbund vars luftföroreningskartor ger en översiktlig bild av föroreningshalter i utomhusluft av partiklar (PM10) samt kvävedioxid (NO₂). Detaljplanen bedöms inte generera mer trafik eller riskera påverkan på normvärden eller miljö kvalitetsmål negativt.

Radon

Inom Ella gård har mätningar av radon gjorts för enskilda fastigheter. Resultat visar att flera fastigheter vid mättillfället överskrider riktvärdet 200 Bq/m³. Vid ombyggnation är det viktigt att bygga så att radon ej kan tränga in i bostaden.

Buller

Två bostäder närmast korsningen Storängsvägen-Ellagårdsvägen, i planområdets sydvästra del, har ekvivalenta ljudnivåer runt 60 dBA vid fasad. I övrigt överskrids inte bullerriktvärden för bostäder inom planområdet enligt kommunens bullerkartläggning. Bulleråtgärder inom befintlig bebyggelse hanteras genom kommunens riktlinje för bidrag till bullerskyddsåtgärder, där fastighetsägare kan ansöka om bidrag. Inga bulleråtgärder kommer att vidtas genom denna detaljplan.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds i huvudsak via tunnel till recipienten stora Värtan. Vid tunnelmynningen finns en skärmbassäng.

Översvämningsrisk

Under framtagandet av kommunens översiktsplan togs en kommunövergripande skyfallskartering fram. Kartläggningen visar att det vid ett klimatkompenserat 100-årsregn med klimatfaktor 1,25, kommer ansamlas vatten på flera lågt liggande fastigheter med risk för skador på bostäder och annat som följd.

Vid skyfall bedöms problemen bli störst för fastigheterna i närheten av korsningen Polovägen/Skiftesvägen. Till den platsen tillrinner höga flöden vatten ytligt från omkringliggande mark. I samband med klimatkompenserat ett 100-årsregn kan upp emot 0,5–1 meter djupt vatten ansamlas. På flera andra platser inom planområdet, exempelvis Klövjevägen, riskerar också vatten bli stående vid skyfall, se figur 16. Flera möjliga körvägar finns för räddningstjänsten inom planområdet. I Ella gård finns många tillfartsvägar i olika riktningar. Om en väg blir avskuren vid skyfall kan andra vägar nyttjas.

Kommunen har påbörjat ett arbete med att utvärdera och förbättra kapaciteten i dagvattenledningsnätet på platser där det behövs, samt för att kunna hantera skyfall på ett bättre och mer kontrollerat sätt. Arbetet kommer att pågå under lång tid och åtgärder kommer att prioriteras på de mest utsatta platserna. Det finns flera platser i kommunen som är i större behov av förbättrad dagvatten- och skyfallshantering, varför åtgärder för områden i Ella gård inte planeras som en förutsättning för detaljplanen.

Genom att planlägga grönområden som naturmark och parkmark bibehålls möjligheten att i framtiden genomföra åtgärder mot översvämning. På dessa ytor kan såväl skyfallsåtgärder samt ytor för fördröjning och utjämning av dagvatten tillskapas.



Figur 16: Karta som visar skyfall vid ett klimatkompenserat 100-års regn. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs av planläggningen.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet finns ett avtalsservitut (aktbeteckning 01-IM4-59/9647) för fastigheten Skyffeln 9 i syfte att möjliggöra avloppsledningar. I övrigt finns inga officialservitut eller gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Ett antal befintliga fastighetsplaner inom planområdet kommer att upphävas och ersättas med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

Ett fåtal ledningsrätter förekommer i form av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, som är markerade som u-områden i plankartan.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till *Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby*.

Fastighetsägare som vid tillbyggnad på sin fastighet önskar bygga ihop med angränsande fastighet och bostadsbyggnad behöver skapa en rättighet till att göra det. Det kan ske genom att låta upprätta en skriftlig överenskommelse mellan berörda fastighetsägare, exempelvis som avtalsservitut.

Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift enligt vid tillfället gällande taxa för bygglov, planering samt kart- och mättjänster tas ut vid bygglov. Detaljplanen bedöms inte föranleda några kommunala investeringar. Inga avtal har behövts.

Trafik

Detaljplanen innebär inga förändringar för gata eller trafik. Byggnaders placering bestäms i detaljplanen med utökad prickmark.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen bidrar till att bevara områdets betydelse för stads- och landskapsbilden, genom att tydliggöra och ge juridisk tyngd åt de riktlinjer för kulturmiljön som tillämpas vid bygglovsprövning idag. Därmed kan detaljplanen stärka områdets kulturmiljövärden över tid, vilken bedöms som positivt.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör ett fortsatt långsiktigt och aktivt nyttjande av området.

Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga. Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Täby kommun strävar efter att alla kommuninvånare ska ha högst 250 meter till grönområde eller 500 meter till lekplats. Inom planområdet kan grönområden och parker nås i enlighet med riktvärdena, planförslaget påverkar inte detta.

Miljökonsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära negativa miljökonsekvenser.

Miljö kvalitetsnormer

Planen bedöms inte innebära risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten.

Hälsa och säkerhet

Bulleråtgärder inom befintlig bebyggelse hanteras i enlighet med kommunens riktlinje för bidrag till bullerskyddsåtgärder. Ingen ny bebyggelse föreslås och därmed bedöms inte konsekvenser uppstå i ljudmiljön inom planområdet. Inga bullerskyddsåtgärder bedöms bli aktuella inom detaljplan för norra Ella gård.

Inom planområdet finns risk för negativa konsekvenser vid större skyfall då vatten blir stående vid bostäder. Delar av vissa vägar i området kommer inte vara körbara till följd av stående vatten. Eftersom andra vägar kan nyttjas bedöms risken vara acceptabel. Genom att planlägga grönområden som naturmark respektive parkmark, finns möjligheter att i framtiden genomföra åtgärder mot översvämning.

Bedömning av miljö påverkan

Eftersom ingen förändring i den fysiska miljön möjliggörs genom planen, innebär ett genomförande inte nya, negativa konsekvenser eller negativ miljö påverkan. Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för kulturmiljö samt bidrar till bättre möjligheter till lokal, förnybar elproduktion i form av solceller på bostäder.

Ställningstagande till frågan om betydande miljö påverkan

En undersökning om betydande miljö påverkan enligt 4 kap. 34 § PBL och 6 kap. 5 § MB har tagits fram. Undersökningen visar att planens genomförande inte innebär någon risk för betydande miljö påverkan. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning. Beslut om miljö påverkan togs via delegation av stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2024, någon strategisk miljö bedömning, innefattande en miljö konsekvensbeskrivning kommer därför inte tas fram.

Eftersom ingen förändring i den fysiska miljön sker bedöms ett genomförande av planen inte innebära negativa konsekvenser eller negativ miljö påverkan.

Motiv till detaljplanens regleringar

Tabell 1. Precisering av gränsbeteckningar

Gränsbeteckningar	Förklaring/ Syfte
Planområdesgräns	Planområdesgränsen anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattar.
Användningsgräns	Områden med olika användning regleras med användningsbestämmelser. Avgränsning mellan användningsbestämmelser redovisas med användningsgräns.
Egenskapsgräns	Avgränsning mellan egenskapsbestämmelser redovisas med egenskapsgräns. Avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs.

Tabell 2. Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/ Syfte
Gata	Syftet är att bevara befintlig gatustruktur inom allmän plats.
Natur	Syftet är att bevara befintliga gröna skogsstråk eftersom de bedömts som viktiga för att bevara karaktären inom allmän plats.
Park	Syftet är att bevara befintliga, gröna parkstråk eftersom de bedömts som viktiga för att bevara befintlig karaktär inom allmän plats.
Bostäder	Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär inom kvartersmark.

Tabell 3. Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/ Syfte
Prickmark	Syftet med prickmarken är främst att bevara områdets karaktär och luftighet mot gatan. Syftet med delar av prickmarken är även att byggnader inte ska hindra sikten vid in- och utfarter samt korsningspunkter mot allmän platsmark, gata.

d ₁ -d ₆	Minsta fastighetstorlek varierar mellan 400- 900 kvadratmeter. Syftet är att släcka ut befintliga fastighetsindelningsbestämmelser
h ₁	Syftet är attnockhöjder för befintliga byggnader med takvinkel om 37 grader ska kvarstå. Utgångspunkten är att fastigheterna ska kunna bebyggas med en högre byggnadsdel om 7 meter tillnock över medelmarknivån och en lägre byggnadsdel om 4 meter tillnock över medelmarknivån. Att reglera nockhöjden i förhållande till medelmarknivån har bedömts som lämpligt eftersom bebyggelsen är befintlig och 7 respektive 4 meter överensstämmer med vad som är utbyggt inom området. Det möjliggör också att en och samma höjd kan gälla inom hela området oberoende av topografin.
h ₂	Syftet är attnockhöjder för befintliga friliggande villor och parhus ska kvarstå. Bestämmelsen gäller för hela huvudbyggnaden. Att reglera nockhöjden i förhållande till medelmarknivån har bedömts lämpligt eftersom bebyggelsen är befintlig och 7 meter överensstämmer med vad som är utbyggt inom området. Syftet är även att reglera nockhöjder för komplementbyggnader för att undvika att dessa blir högre än vad som är lämpligt.
h ₃	Syftet är attnockhöjder för befintliga byggnader med en takvinkel på 30 grader ska kvarstå. Utgångspunkten är att fastigheterna ska kunna bebyggas med en högre byggnadsdel om 6 meter tillnock över medelmarknivån och en lägre byggnadsdel om 4 meter tillnock över medelmarknivån. Att reglera nockhöjden i förhållande till medelmarknivån har bedömts som lämpligt eftersom bebyggelsen är befintlig och 7 respektive 4 meter överensstämmer med vad som är utbyggt inom området.
h ₄	Syftet är att befintlig bebyggelse ska vara planenlig, därav är högsta byggnadshöjd 5,5 meter över medelmarknivå. Det vill säga samma som i detaljplan S47. Bebyggelsen inom denna bestämmelse ingår inte i det inventerade området i kulturmiljöutredningen.
Högst en lägenhet per fastighet tillåts	Syftet är att bekräfta antal bostäder i området.

u ₁	Bestämmelsen syftar till att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.
p ₁	Syftet är att friliggande hus fortsatt ska vara friliggande för att bevara karaktär och luftighet mellan byggnader.
p ₂	Syftet är att eventuella tillkommande komplementbyggnader ska vara möjliga att underhålla inom den egna fastigheten.
o ₁ , o ₂	Syftet är att befintliga takvinklar för huvudbyggnader (kedjebebyggelse) ska bevaras och hållas intakta. Inom planområdet regleras två olika nockhöjder för kedjehusbebyggelsen. Huvudbyggnader med nockhöjd på 6 meter har takvinkel 30 grader och huvudbyggnader med nockhöjd på 7 meter har takvinkel 37 grader.
f ₁	Syftet är att bevara områdets karaktär genom reglering av bebyggelsens värdebärande befintliga element. Takens enhetlighet och materialverkan skapar en välgörande helhetsverkan för kulturmiljön. Syftet är vidare att medge takkupor och inredd vind i enlighet med ursprungsbygglovet samt bevara ett enhetligt uttryck för bebyggelsens gavlar.
f ₂ -f ₃	Syftet är att bibehålla takens proportioner samtidigt som en god funktion uppnås för invändig ståhöjd.
f ₄	Syftet är att bekräfta befintliga nockhöjder för de lägre byggnadsdelarna, som ska underordna sig de högre byggnadsdelarna. Syftet är vidare att bekräfta takvinkel samt ett material som möjliggör en flack vinkel för den lägre byggnadsdelen för att takfoten på den högre delen ska hållas obruten. Syftet som helhet är att den lägre byggnadsdelens takform ska underordna sig den högre byggnadsdelens tak. Syftet är även att medge nyttjande av de lägre byggnadsdelarna genom bruk av takfönster och samtidigt bibehålla områdets karaktär och värdebärande element.
f ₅	Planbestämmelsen möjliggör solpaneler utformade på ett till byggnaden och området kulturmiljömässigt anpassat sätt. Syftet med regleringen är att de högre byggnadsdelarnas tegelbekladda tak även

	<p>fortsättningsvis ska uppfattas som enhetliga med hänsyn till områdets helhetsverkan för kulturmiljön.</p> <p>Anledningen till att solceller/ solpaneler ska utföras utanpåliggande är att taket inte ska behöva bytas ut helt.</p>
f ₆ -f ₉	<p>Syftet med bestämmelsen är att hålla samman bebyggelsen kulörmässigt i respektive kedjehuslänga och bevara ett enhetligt uttryck inom planområdet.</p>
f ₁₀	<p>Syftet med bestämmelsen är att hålla samman bebyggelsen materialmässigt samt att vindskivan placeras dikt an fasad.</p>
e ₁ - e ₇	<p>Syftet är att medge byggrätter motsvarande gällande byggrätt samtidigt med att hänsyn tas till befintlig byggnation som är beviljad med bygglov eller bygganmälan för attefallshus.</p> <p>Syftet säkerställs med generella bestämmelser om byggrätt.</p>
e ₈ , e ₉	<p>Syftet är att medge byggrätter motsvarande gällande byggrätter samtidigt som hänsyn tas till befintlig byggnation som är beviljad med bygglov eller bygganmälan för attefallshus.</p> <p>Komplementbyggnad ska vara fristående.</p> <p>Syftet säkerställs med generella bestämmelser om byggrätt.</p>
k ₁	<p>Syftet är att bevara områdets karaktär genom reglering av bebyggelsens värdebärande element. Dessa är fönster, fönsterdörrar, takfotens utformning, byggnadernas volymer, höjdskillnaden dem emellan och deras placering i förhållande till allmän plats samt intilliggande bebyggelse. Följande är värdebärande för ursprungliga fönster och fönsterdörrar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Färgsättning av båge, karm och foder. • Proportioner och indelningar i fönsterlufte och fönstrens hängning (sidohängda fönster). • Tunna bågar och poster. • Placering i liv med fasad. <p>Bestämmelsen syftar även till att reglera tillbyggnadernas placering, kulör, takmaterial och nockhöjd.</p>

Tabell 4. Bestämmelse som gäller för del av planområdet

Bestämmelse för del av planområdet	Förklaring/ syfte
Ändrad lovplikt	<p>Syftet är att bekräfta och bevara områdets luftighet, karaktär och värdebärande delar främst mot de allmänna gatorna. Planbestämmelserna har dels utgått från kommunens riktlinjer för Norra Ella gård, dels från den kulturmiljöutredning som tagits fram för planområdet.</p> <p>Utökad bygglovsplikt gäller enbart för fastigheter som omfattas av bestämmelserna f₁, f₂, f₃, f₄ eller f₅.</p>

Tabell 5. Generell bestämmelse som gäller för hela planområdet

Generell planbestämmelse för hela planområdet	Förklaring/ syfte
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanens genomförandetid är fem (5) år och börjar gälla från den dag detaljplanen får laga kraft. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt till bygglov i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.</p>

Samhällsutvecklingskontoret

Annelie Mellin

Gruppledare plan