

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Annelie Mellin

Detaljplan för Norra Ella gård (renovering av detaljplan S47)

Innehåll

1. Sammanfattning.....	1
2. Planförslaget.....	2
3. Hur samrådet bedrivits.....	3
4. Inkomna yttranden.....	4
5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer	5
6. Ändringar inför granskning.....	14
7. Synpunkter som inte tillgodosetts	16

1. Sammanfattning

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 14 maj 2024, § 56. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 27 maj till den 23 juni, 2024 under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter fått tillfälle att yttra sig. Samrådshandlingar visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida, www.taby.se/norraellagard. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitti den

25 maj 2024. Ett ”öppet hus” med cirka 50 deltagare hölls den 10 juni, 2024 i Ellagårdsskolans matsal.

Totalt har 31 yttranden inkommit under samrådstiden, varav 22 har synpunkter på planförslaget. Inkomna synpunkter från sakägare berör främst plankartans bestämmelser för utformning, kulturmiljö, begränsning av markens bebyggande och takvinkel. Boende i området anser framför allt att tillbyggnad bör möjliggöras även på huvudbyggnaders framsida mot gatan samt att regleringen av lågdelarnas takvinkel ska utformas mindre strikt. Två sakägare oroar sig för att deras fastigheter ska bli planstridiga (byggrätt och takvinkel samt takmaterial). En sakägare anser att plankartan bör styra solpanelers färgsättning hårdare med hänsyn till kulturmiljön.

Länsstyrelsen påpekar att stora delar av området riskerar att översvämmas vid ett klimatkompenserat 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 bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Inför granskning har plangränsen runt befintlig förskola justerats. Bestämmelser gällande fastighetsstorlek har lagts till för två kvarter. Bestämmelser gällande nockhöjder och bestämmelse för byggnadshöjd har lagts till. Bestämmelser för u-områden har justerats för fyra fastigheter inom kvartersmark.

Planbestämmelser som reglerar byggnadernas placering, takvinkel, takkupor, takfallsfönster och takmaterial har reviderats för att bättre överensstämma med förutsättningar för tillbyggnation. Bestämmelserna för en fastighet har reviderats avseende byggrätt för tidigare medgivna bygglov. Planhandlingarna har uppdaterats med koordinatkryss samt ändringar av administrativ karaktär har lagts till.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet hos kommunen.

2. Planförslaget

Detaljplanens syfte är att göra det enklare att tolka och bedöma vad som är lämpliga förändringar inom planområdet. Den nya detaljplanen syftar även till att ge gällande riktlinjer, *Riktlinjer norra Ella gård*, antaget av dåvarande miljö- och

byggnadsnämnden den 18 augusti, 1992, § 271, juridisk tyngd genom att arbeta in dem som planbestämmelser. Planen bidrar på så sätt till ökad förutsägbarhet för fastighetsägare inom området, eftersom kommunens vilja att bevara kulturmiljöns kvaliteter tydliggörs och säkerställs.

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. Detaljplanen befäster befintlig användning och byggrätter. Ingen ny byggnation planeras i området och befintliga grönområden kommer att bestå.

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

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens föreslagna markanvändning och vägledning för planområdet.

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 och bedömningen görs att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i PBL samt MB. Beslut om detta togs via delegation av stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2024. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 14 maj 2024, § 56. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 27 maj till 23 juni under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter fått tillfälle att yttra sig. Samrådshandlingar visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida, www.taby.se/norraellagard. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen Mitti den 25 maj 2024.

Ett "öppet hus" med cirka 50 deltagare hölls den 10 juni 2024 i Ellagårdsskolans matsal. Under mötet uttryckte flera invånare oro för att diken i området växer igen och därmed inte ger en bra avvattning. För att komma till rätta med problemet planerar kommunen en inventering och inledande slyröjning under 2024 och kartlägger därefter behov av dikesrensning. Under mötet framkom även uppgifter om att en oljecistern finns i planområdet och en oro finns angående om cisternen är sanerad eller inte. Efter

kontroll med Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor (SRMH) kan kommunen konstatera att oljecisternen är sanerad och avslutad sedan cirka 15 år.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
1. Länsstyrelsen i Stockholm	Synpunkt
2. Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor (SRMH)	Ingen erinran
3. Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran
4. Storstockholms Brandförsvär (SSBF)	Ingen erinran
5. Svenska kraftnät	Ingen erinran
6. Norrvatten	Ingen erinran
7. E.ON Energiinfrastruktur, Täby Miljövärme	Ingen erinran
8. Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
9. Ellevio	Upplysning
10. Skanova	Upplysning
11. Käppalaförbundet	Synpunkt

Privatpersoner	
1. Boende	Synpunkt
2. Boende	Synpunkt
3. Boende	Synpunkt
4. Boende	Synpunkt
5. Boende	Synpunkt
6. Boende	Synpunkt
7. Boende	Synpunkt
8. Boende	Synpunkt
9. Boende	Synpunkt
10. Boende	Synpunkt
11. Boende	Synpunkt
12. Boende	Synpunkt
13. Boende	Synpunkt
14. Boende	Synpunkt
15. Boende	Synpunkt
16. Boende	Synpunkt
17. Boende	Synpunkt

Privatpersoner	
18. Boende	Synpunkt
19. Boende	Synpunkt
20. Boende	Synpunkt

Ledningsägare

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om ledningar via www.ledningskollen.se. Deras synpunkter på planförslaget framgår av inkomna yttranden:

- Skanova
- Ellevio
- Käppalaförbundet

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoner hanteras enligt GDPR och detta dokument kan därför publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>

Myndighet och andra remissinstanser

Nr 1. Länsstyrelsen

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Klimatanpassning

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 rekommenderar dock ett införande av planbestämmelser för att förhindra att situationen förvärras, exempelvis reglering av förekomst av källare eller andra skyfallsåtgärder.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Åtgärder som planeras för att säkerställa planområdet vid ett klimatkompenserat 100-årsregn hanteras i ett övergripande arbete i enlighet med länsstyrelsens yttrande. Plankartan möjliggör framtida åtgärder genom att ytor inom planområdet planläggs som allmän naturmark. Diken redovisas i plankartans grundkarta för att tydliggöra att de är viktiga för skyfallshanteringen i området. Diken inom området kommer att slyröjas, inventeras och rensas under 2024. Eftersom ingen ny bebyggelse tillkommer genom planen införs ingen reglering av förekomst av källare i plankartan.

Nr 2. Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor (SRMH)

SRMH har inget att erinra.

Nr 3. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Nr 4. Storstockholms Brandförsvår (SSBF)

SSBF har inget att erinra.

Nr 5. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har inget att erinra.

Nr 6. Norrvatten

Norrvatten har inget att erinra.

Nr 7. E.ON Energüinfrastruktur, Täby Miljövärme

E.ON/Täby Miljövärme har inget att erinra.

Nr 8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget att erinra.

Nr 9. Ellevio

Ellevio upplyser om att befintliga anläggningar inom området måste beaktas och efterfrågar tidig information vid förändringar såsom ny bebyggelse, fordonsladdning eller vid anslutning av solcellsanläggningar. Åtgärder i Ellevios anläggningar bekostas av beställaren. Ellevio bifogar slutligen bilagor kring elnät samt laddinfrastruktur.

Kommentar: Kommunen noterar önskemålet om att bli kontaktade i samband med att ny bebyggelse, fordonsladdning eller solcellsanläggningar planeras som får effekter på det lokala ledningsnätet.

Nr 10. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att behålla dem i nuvarande läge. Skanova önskar medverkan vid planstart och kallelse till samrådsmöten för att kunna samordna nya ledningar. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att åtgärden bekostas av den initierande parten. Ledningarna kan vid behov skickas digitalt via Ledningskollen för att infogas på plankartan.

Kommentar: Kommunen noterar att Skanova har teleanläggningar inom området som måste beaktas. Eftersom inga fysiska åtgärder planeras kommer inte förändringar av ledningsnätet bli aktuellt.

Nr 11. Käppalaförbundet

(Synpunkt inkom via Ledningskollen)

Käppalaförbundet påpekar att deras anläggning inom naturmark ska skyddas med u-område eller liknande. Förbundet har angivit måttsättning för skyddszon.

Kommentar: Tunneln ligger inom mark planlagd som natur, allmän platsmark och är utan byggrätt. Kommunens bedömning är att anläggningar inom kommunal mark inte behöver skyddas med u-område och att tunneln fortsatt kommer vara tillgänglig för underhåll.

Sakägare

Sakägare nr. 1

Framför synpunkter gällande reglering av ombyggnad och utbyggnad av den nuvarande garagedelen. Den nya planen innebär en mer generös byggrätt men utbyggnation begränsas av bestämmelsen om lågdelens takvinkel. Eftersom takfoten på huvudbyggnaden ligger ca 250 cm upp från golvnivån, innebär detta att det är svårt att åstadkomma tillräcklig takhöjd invändigt på tillbyggnaden. Den boende framför att nuvarande garagetak har en vinkel på ca 13 grader och att flera kringboende uppskattas ha garagetak med lutningar mellan 4 -8 grader. Den boende föreslår att bestämmelsen om takvinkel revideras.

Den boende framför att flertalet kringboende med tillbyggnader har brutit igenom högdelens tak och önskar att regleringen som förbjuder detta tas bort mot baksidan. Den boende inser att lösningen inte är estetiskt tilltalande men anser att goda förutsättningar för tillbyggnaders innerhöjd bör prioriteras framför estetik.

Den boende anser att prickmark på framsidan innebär en stor nackdel som fastighetsägare inte kompenseras för. Detaljplanen bör lämna en andel ej prickreglerad mark på framsidan närmast nuvarande garage, eftersom lågdelens takslut kan behöva ändras vid ombyggnad.

Krav på bygglov av friggebod och liknande på baksidan av huset har en tveksam nytta och anses innebära en omotiverad kostnad samt tidsåtgång för fastighetsägare. Den boende informerar om att en majoritet av närliggande fastigheter redan idag har en friggebod eller liknande på baksidan.

Kommentar: Kommunen är enig i att planförslagets reglering av lågdelarnas takvinkel innebär en onödig begränsning av tillbyggnadernas innerhöjd. För att möjliggöra ett högre innermått har planbestämmelsen (f4) revideras till granskningsförslaget. Högdelens takfall kan på så sätt

behållas obrutet, vilket enligt framtagna kulturmiljöutredning bedöms utgöra en viktig del i helhetsverkan för kulturmiljön.

Kravet om lovplikt för friggebodar, attefallstillbyggnader och attefallshus säkerställer att byggnader inte kan uppföras inom prickmark på fastigheternas framsidor. I planförslaget föreslås byggrätten med en buffertzona närmast fasad mot prickmarken för att säkerställa att eventuella utstickande delar inte blir planstridiga. Självbärande takutsprång är undantagna bygglovsprövning och tillåts inom prickmark.

Sakägare nr. 2

Den boende påpekar att typplanerna på sid 11 i kulturmiljöinventeringen inte verkar stämma överens med ursprunget för flertalet av husen. Båda exemplen verkar komma från de lägre husen. Den boende informerar om att typ-planen från 37-gradershusen hade huvudentré på gaveln från en oinredd lågdel.

Kommentar: Kulturmiljöutredningens typplaner på sidan 11 avser att visa två typer av planlösning som varierar beroende på placering och väderstreck.

Sakägare nr. 3-15

Ett flertal boende anser att det är positivt att riktlinjer kring gestaltning förtydligas i plankartan, men att detta måste balanseras mot rätten att bebygga sin fastighet. De boende anser att planförslaget värderar byggrätten för lågt och menar att bedömningar av kulturmiljövärden är subjektiva. Gällande riktlinjer för Norra Ella gård anses tillräckliga för att bevara kulturmiljön. Planförslaget bör endast inkludera bestämmelser från riktlinjerna.

- *Ändrad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder som friggebod, attefallstillbyggnader, attefallshus samt anläggande av solpaneler omnämns inte i riktlinjerna och bör tas bort från planförslaget.*
- *Prickmarksregleringen mot tomternas framsidor bör tas bort med hänvisning till otydligheter i riktlinjerna för Norra Ella gård. Riktlinjerna anger "tillbyggnad bör ske företrädesvis mot tomtens gårdssida", men inkluderar även en bild på en carport mot gatan med texten "endast mindre tillbyggnader bör uppföras mot gatan".*
- *Planförslaget bör medge bredare mått för takkupor med hänsyn till gällande riktlinjer för Norra Ella gård. Riktlinjerna rekommenderar att takkupor maximalt får uppta halva husets längd.*

- *Eftersom riktlinjerna inte omnämner takfallsfönster bör planförslaget inte begränsa dessa. Alternativt bör planförslaget anpassas till vad som är byggt i området.*
- *Riktlinjerna för Norra Ella gård anger att "Dominerande trä- och plåtdetaljer bör [...] färgsättas med hänsyn till områdets karaktär", vilket lämnar utrymme för tolkning. De boende anser att regleringen "Den högre byggnadsdelen ska vara utformad med svarta vindskivor" bör tas bort från planförslaget.*
- *Planförslaget bör inkludera undantag för befintliga byggnader som uppförts, förändrats eller utökats enligt gällande regler så att dessa förblir planenliga.*

Kommentar: Riktlinjerna för Norra Ella gård togs fram 1992, vilket var innan lagen om attefallshus från 2014 samt lagen om 15 kvm friggebod från 2008 trädde i kraft. Bygglovsbefriade undantag varken omnämns eller behandlas i den tidiga beskrivningen av området. Av riktlinjerna framgår att byggnation ska ske företrädevis på huvudbyggnadernas baksidor. Enligt framtagna kulturmiljöutredningar för norra och södra Ella gård bedöms tillkommande attefallshus, attefallstillbyggnader och friggebodar på fastigheternas framsidor påverka gatubilden och helhetsverkan för kulturmiljön negativt. Mot bakgrund av detta föreslås bygglovsbefriade åtgärder omfattas av en bygglovsprövning.

Det finns idag, jämfört med för 30 år sedan, en ökad efterfrågan på solpaneler, varför en bedömning av solpanelers påverkan på kulturmiljön har inkluderats i kulturmiljöutredningen. Eftersom bebyggelsens taklandskap är framträdande i gatubilden och utgör en viktig del i helhetsverkan för kulturmiljön föreslår detaljplanen en reglering av solpanelers utformning i plankartan. Efter lärdomar från tillämpning av detaljplanen för södra Ella gård som fick laga kraft år 2020, har planbestämmelsen reviderats för att underlätta för fastighetsägare som vill anlägga solpaneler.

För att tillse de boendes behov av väderskyddad och låsbar cykelförvaring informerar kommunen att 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, se figur 1.



Figur 1 Bilden visar ett exempel på ett låsbart och väderskyddat cykelskåp som kan uppföras inom prickmark.

I syfte att möjliggöra ett bättre nyttjande av de lägre kedjehusens övervåning har planförslaget inför granskning setts över avseende bestämmelser för takkupor och takfallsfönster. Kulturmiljöutredningen kompletteras med en bedömning av sammanbyggda takkupor.

Flera byggnader inom planområdet är gestaltade med material och kulör eller andra utvändiga egenskaper som avviker från den ursprungliga gestaltningen och bestämmelser i den nya detaljplanen. I vissa fall finns det bygglov för dessa ändringar, i andra fall saknas bygglov. Oavsett hur ändringarna tillkommit utgör dessa avvikelser inget hinder för framtida bygglov eftersom tidigare avvikelser kan förklaras som godtagna avvikelser om de tillkommit som en följd av en detaljplan enligt PBL.

Ett av detaljplanens syften är att tolka *Riktlinjer för norra Ella gård* utifrån de värden som finns i området och omvandla dem till planbestämmelser. Gällande färgsättningen av dominerande trä- och plåtdetaljer beskriver kulturmiljöutredningen syftet med att låta vindskivor och plåtdetaljer smälta samman kulörmässigt. I utredningen

beskrivs att vindskivor ursprungligen var svartmålade samt att den svarta avtäckningsplåten och vindskivan tillsammans skapar en tydlig helhet med grafisk skärpa. Mot bakgrund av detta bedöms detaljplanens syfte uppnås.

Sakägare nr. 16

Två boende inom samma fastighet anser att svarta plana solpaneler inte bör tillåtas på huvudbyggnadens tak eftersom det påverkar husens utseende i hög utsträckning. De boende önskar att planhandlingarna endast ska möjliggöra solceller som i kulör matchar husens tegeltak. De boende är införstådda med att lösningen är något dyrare än svarta solpaneler men anser att det uppvägs av att Ella gårds ursprungliga karaktär bibehålls.

Kommentar: Kommunen är enig i att mörka solpaneler på högdelarnas terrakottafärgade tak bedöms påverka gatubilden negativt. För att minimera negativ påverkan för kulturmiljön föreslås en reglering av solpanelers utformning i plankartan, se planbestämmelsen f₅ i plankartan. Syftet med regleringen är att de högre byggnadsdelarnas tegelbeklädda tak även fortsättningsvis ska uppfattas som enhetliga med hänsyn till områdets helhetsverkan för kulturmiljön. Anledningen till att solceller/solpaneler ska utföras utanpåliggande är att taket inte ska behöva bytas ut helt.

Kommunen bedömer att nyttan med att möjliggöra prisrimliga solpaneler överväger den negativa påverkan som mörka solpaneler bedöms få för kulturmiljön.

Sakägare nr. 17

En boende anser att prickmarken på fastigheternas framsidor inte bör skifta mellan fastigheter inom samma länga på grund av att vissa fastigheter har bebyggts med carport mot gatan medan andra inte har det.

Kommentar: Kommunen är medveten om att förutsättningarna ser olika ut för områdets fastigheter och att enstaka fastigheter utgör undantag från planförslagets generella reglering. De fastigheter som redan har uppförda tillbyggnader med stöd i tidigare medgivna bygglov föreslås få byggrätt för dessa i plankartan.

Sakägare nr. 18

Två boende vill försäkra sig om att befintlig byggnation, uppförd med bygglov, inte blir planstridig. De boendes fastighet är en hörnfastighet och tillbyggnaden är utförd som en kompletterande byggnadsdel sammanlänkad med huvudbyggnaden. Den kompletterande delen har takbeläggning av terrakottafärgade takpannor och takvinkeln är 22 grader.

Den boende anser att det är positivt att lovplikten ändras så att bygglovsbefriande åtgärder såsom friggebod och omfärgning av byggnad kräver bygglov. Den boende anser därmed att föreslagen prickmark längs gatan kan tas bort eftersom en förändring i denna del ändå kräver prövning av byggnadsnämnden. De boende uttrycker oro över att framtida möjligheter att uppföra exempelvis cykelförråd annars försvinner.

Kommentar: Kommunen har sett över den boendes fastighet och menar att föreslagen detaljplan medger en byggrätt i enlighet med gällande bygglov. En takvinkel med 22 grader innebär inte att fastigheten blir planstridig eftersom planförslagets reglering av takvinkel för den låga delen har reviderats till granskningsskedet. Föreslagen prickmark på fastigheternas framsidor innebär att förutsättningarna vid en bygglovsprövning blir mer tydliga jämfört med idag, vilket stämmer överens med detaljplanens syfte.

Flera byggnader inom planområdet är gestaltade med material och kulör eller andra utvändiga egenskaper som avviker från ursprunglig gestaltning och bestämmelser i den nya detaljplanen. I vissa fall finns det bygglov för dessa ändringar, i andra fall saknas bygglov. Oavsett hur ändringarna tillkommit utgör dessa avvikelser inget hinder för framtida bygglov eftersom tidigare avvikelser kan förklaras som godtagna avvikelser om tillkommit som en följd av en detaljplan enligt PBL.

För att tillse behov av väderskyddad och låsbar cykelförvaring informerar kommunen om att bygglovsbefriade cykelskåp, enligt figur 1 på sidan 10, medges inom prickmark på förgårdsmarken.

Sakägare nr. 19

Den boende önskar att kommunen tar bort prickmarksregleringen på fastigheternas framsidor för att möjliggöra enkla, till omgivningen anpassade cykelförråd. Den boende måste gå runt kedjehuslängan och över en äng för att nå motsvarande cykelförvaring på tomtens baksida. Den boende anser att det bör ligga i kommunens intresse att kommuninvånarna cyklar istället för att använda bil för hämtning/lämning på förskola med mera. Den boende önskar bekräftelse på att yttrandet har mottagits samt information kring vem ansvarig planarkitekt är.

Kommentar: Denna samrådsredogörelse redovisar samtliga inkomna yttranden och publiceras på kommunens hemsida www.taby.se/norraellagard. Ansvarig planarkitekt för detaljplanen framgår av denna handling. För att tillse behov av väderskyddad och låsbar cykelförvaring informerar kommunen om att bygglovsbefriade cykelskåp, enligt figur 1 på sidan 10, medges inom prickmark på förgårdsmarken.

Sakägare nr. 20

Två boende inom samma fastighet uttrycker oro för att deras tilldelade byggrätt ser ut att ge dem ett planstridigt utgångsläge. Vid uppmätning överskrids föreslagen byggrätt. De boende menar att takutsprång som är större än 50 cm bör inkluderas i byggnadsarean. De boende önskar tilldelas en byggnadsarea som motsvarar befintlig byggnations yta, för att inte hamna i ett planstridigt utgångsläge framöver.

Kommentar: Kommunen har i granskningshandlingen säkerställt att byggnader inom de boendes fastighet, som är uppförda med godkänt bygglov, ryms inom planförslagets byggrätt. Utstickande självbärande takutsprång som överskrider 50 cm undantas från bygglovsprövning och inkluderas därmed inte i föreslagen byggrätt.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningen görs bedömningen att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7§, miljöbalken. Beslut om detta togs på delegation av stadsbyggnadsnämnden den 19 september 2024. Länsstyrelsen delar i sitt remissvar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning kommer inte att upprättas för detaljplanen och planen bedöms överensstämja med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Inför granskningskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen förtydligas avseende planförutsättningar under rubrikerna kulturmiljö, gestaltning och förändringar av bebyggelsen.
- Planbeskrivningen förtydligas och revideras under rubriken motiv till detaljplanens regleringar.
- Planbeskrivningen uppdateras med ändringar av administrativ karaktär.

Plankartan

- Plangränsen runt befintlig förskola har justerats. Del av angränsande allmän plats har plockats bort från detaljplanen. Detta eftersom en planbeskedsansökan för befintlig förskola har inkommit under samrådsprocessen.
- Egenskapsgränsen har reviderats för en fastighet för att bättre överensstämma med befintlig byggnad.
- Planbestämmelser gällande fastighetsstorlek har lagts till för kvarteren Harven och Droskan.
- För kvarteret Landån har bestämmelsen gällande byggrätt för komplementbyggnad justerats.
- En fastighet har reviderats avseende byggrätt för tidigare medgivna bygglov.
- Planbestämmelser gällande nockhöjd för huvudbyggnad (h_3) har lagts till för att bättre överensstämma med de två olika takvinklarna för kedjehusbebyggelsen.
- Planbestämmelsen (h_1) och (h_3) kompletteras med högsta nockhöjd för komplementbyggnad på 3,0 meter.
- För kvarteren Slagan och Braxen har bestämmelsen byggnadshöjd (h_4) lagts till.
- Planbestämmelser gällande markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har justerats inom kvartersmark för att bättre överensstämma med befintliga ledningar.
- Bestämmelse om placering av byggnad har reviderats för att möjliggöra underhåll av byggnader inom kvartersmarken.

- Bestämmelser om utformning av takkupor, takfallsfönster, takvinkel och takmaterial har reviderats för att bättre överensstämja med dagens förutsättningar för om- och tillbyggnation.
- Planbestämmelsen (k₁) har justerats så att den nu beskriver grupphusbebyggelsens karaktärsdrag istället för kedjehusbebyggelsens, samt att skrivning om fönstrens material är borttaget.
- Rubriken för "Ändrad lovplikt" har förtydligats, samt hänvisningen kompletterats så att även f₄ och f₅ ingår.
- Upplysningar har kompletterats med att planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.
- Plankartans grundkarta har uppdaterats med befintliga diken.
- Plankartans grundkarta har kompletterats med fastighetsbeteckningar.
- Plankartan har uppdaterats med ändringar av administrativ karaktär.

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

Detaljplanens syfte innebär att gällande riktlinjer för kulturmiljö omarbetas till planbestämmelser i plankartan. För att tolka och belysa befintliga värden i området har en kulturmiljöutredning tagits fram och ligger till grund för planförslaget. Med utgångspunkt i utredningen samt i gällande detaljplan, detaljplan för Södra Ella gård samt befintliga byggrätter och byggnation har planförslagets bestämmelser utarbetats.

Mot bakgrund av detta har synpunkter gällande borttagande av prickmarksreglering på förgårdsmarken, undantag från lovplikt för attefallshus, attefallstillbyggnader samt friggebodar, mer strama regler för solpaneler samt borttagande av utformningsbestämmelser för exempelvis färgsättning av vindskivor inte tillgodosetts under samrådet.