

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Plan- och exploateringsavdelningen

Annelie Mellin

Detaljplan för norra Ella gård (renovering av detaljplan S47)

Innehåll

1. Sammanfattning av planprocessen	1
2. Granskning	2
2.1. Handlingar	2
2.2. Remiss	2
3. Inkomna yttranden	2
4. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer.....	3
5. Ändringar inför antagande	5

1. Sammanfattning av planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna Start-PM och påbörja arbetet med renovering av detaljplan S47, för norra Ella gård den 9 mars 2023, § 53.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 14 maj 2024, § 56. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 27 maj till den 23 juni 2024. Annons om samråd publicerades i lokaltidningen *Mitt i* den 25 maj 2024. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls med cirka 50 deltagare den 10 juni 2024 i Ellagårdsskolans matsal. Under samrådstiden inkom 31 yttranden, varav 20 från privatpersoner. Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2024, § 125. Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 10 januari till den

31 januari 2025. Granskningshandlingar visades i kommunhusets entré, Esplanaden 3 samt på Täby kommuns hemsida, www.taby.se/norraellagard. Annons om granskning publicerades i lokaltidningen *Mitt i* den 11 januari 2025. Under granskningstiden inkom totalt sju yttranden, varav två från privatpersoner.

Detta granskningsutlåtande redovisar inkomna granskningsyttrande tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer.

2. Granskning

2.1. Handlingar

Granskningshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2024, § 125.

2.2. Remiss

Planförslaget har varit föremål för granskning under perioden 10 januari till den 31 januari 2025, under vilken sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning, remissinstanser och andra intressenter fått tillfälle att yttra sig.

3. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	Anmärkning
Länsstyrelsen	Ingen erinran
Lantmäterimyndigheten	Ingen erinran

Privatpersoner	Anmärkning
1. Boende 1	Synpunkt
2. Boende 2	Synpunkt

Information via Ledningskollen

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om ledningar via www.ledningskollen.se

Ledningsägare	Anmärkning
Ellevio	Ingen erinran
Norrvatten Kommunalförbundet Norrvatten	Ingen erinran
Svenska kraftnät	Ingen erinran

4. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas de synpunkter som inkommit under granskningsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter på tel 08 - 555 590 00 eller <https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/>.

Myndighet och andra remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att genom planbestämmelser ge riktlinjer juridisk tyngd avseende kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsens dnr 402-1029-2025.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar länsstyrelsens yttrande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter gällande detaljplanen för Norra Ella gård.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar lantmäterimyndighetens yttrande.

Ellevio

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Ellevio yttrade sig under samrådsskedet och våra synpunkter har beaktats enligt samrådsredogörelsen. Vi har inget ytterligare att tillägga i detta skede.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar Ellevios yttrande.

Norrvatten

Norrvatten berörs ej av det planerade arbetet. Från vår sida kan arbetet fortskrida som planerat.

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar Norrvattens yttrande.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss via registrator@svk.se. Ange ärendenummer SvK 2024/2440

*För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till nätutvecklingsplanen 2024-2033
Nätutvecklingsplan | Svenska kraftnät (svk.se).*

Kommentar: Samhällsutvecklingskontoret noterar Svenska kraftnäts yttrande.

Privatpersoner

Privatperson 1

Privatperson 1 vill säkerställa att deras byggrätt utökats som övriga fastigheter till 25% av tomtarean. I samtal med bygglovshandläggare verkade så inte vara fallet. De boende uttrycker att om detta stämmer, missgynnas de i jämfört med andra fastighetsägare i området.

Kommentar: Följande två planbestämmelser tas bort för berörd fastighet.

- e⁶ – största byggnadsarea är 215 m² per huvudbyggnad.
- e⁸ – komplementbyggnad om 15 kvm får uppföras”.

Justeringen görs för att planbestämmelserna bättre ska överensstämma med befintlig byggnation inom fastigheten. Inför beslut om antagande ersätts de två bestämmelserna med följande:

- e⁹ – största byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad.
- e¹⁴ – komplementbyggnad om 30 kvm får uppföras.

Privatperson 2

Privatperson 2 protesterar mot renoveringsplanen eftersom den egna byggrätten reduceras. Enligt detaljplan S47 medger byggrätten 25% av 913 kvadratmeter = 228 kvadratmeter. Renoveringsplan reglerar byggrätten till 215 kvadratmeter, vilket innebär en minskning.

Kommentar: Planbestämmelserna ”e⁶ – största byggnadsarea är 215 m² per huvudbyggnad” tas bort för berörd fastighet och ersätts med bestämmelsen ”e⁷ – största byggnadsarea är 230 m² per huvudbyggnad”. Justeringen görs för att bättre överensstämma med befintliga förhållanden.

5. Ändringar inför antagande

Inför antagande har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankartan

- Fem bestämmelser för utnyttjandegrad har lagts till, vilket innebär att cirka 70 fastigheter har fått ökad byggrätt. Justeringen har gjorts för att bättre

överensstämma med befintliga förutsättningar. De två sakägare som yttrat sig berörs av justeringen.

- För Kvarteret Slagan har bestämmelsen för utnyttjandegrad justerats till "e12: Största byggnadsarea är 25% av fastigheten inom användningsområdet". Bebyggelsen inom kvarteret består av fristående hus på stora tomter med en större variation beträffande fastighetsstorlek.
- Fastigheten Norsen 4 har lagts till i grundkartan och i plankartan. Norsen 4 angränsar till planområdet och är sakägare.
- Redaktionella ändringar har genomförts.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats och reviderats under rubriken om motiv till detaljplanens regleringar, se underrubrik *Egenskapsbestämmelser för kvartersmark* och *Ändrad louplikt för del av kvartersmark*.
- Redaktionella ändringar har genomförts.

Kommunen bedömer att ändringarna inte är av sådan omfattning att det är nödvändigt med en ny granskning.