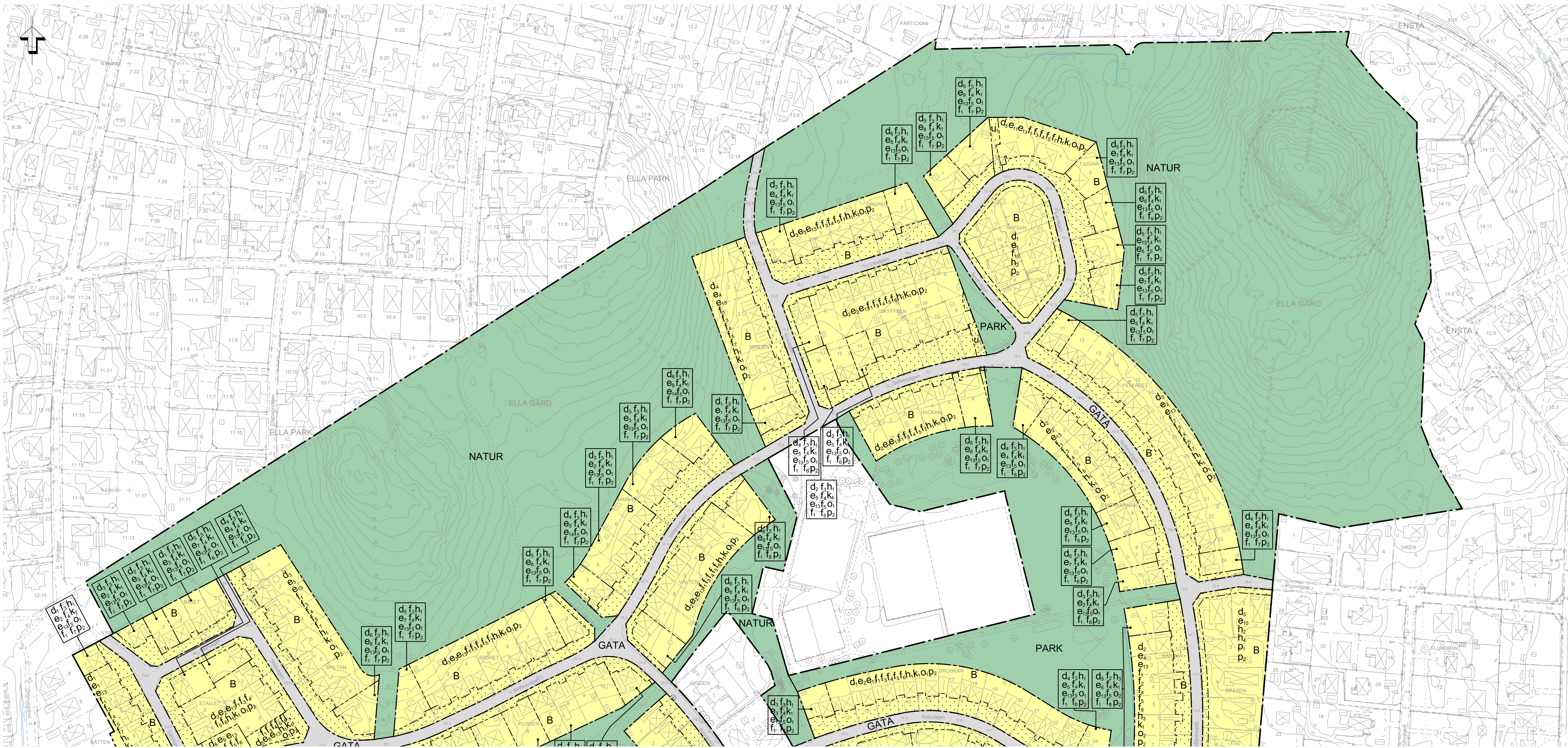




PLANKARTA

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

Begränsning av markens utnyttjande

-----	Marken får inte förses med byggnad, plank eller mur
-------	---

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 och 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

f₁

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

De lägre kedjehusen ska ha minimum 1/3 synligt tak mellan takfot och takkupa.

De högre kedjehusen ska ha minimum 1/4 synligt tak mellan taknock och takkupa och mellan takfot och takkupa

Lägre byggnadsdel får uppföras med en nockhöjd om maximalt 4 meter över medelmarknivå. 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. Kupolfönster får uppföras på den lägre delens tak. Kupolfönster 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 byggnadsdelen. Takmaterial ska vara takpapp eller dubbelfalsad plåt och vara mörka.

Solpaneler ska uppföras i sammanhållna block. Solpaneler placeras så att det ursprungliga takmaterialet är tydligt avläsbar vid nock och takfot. Solpaneler monteras utanpåliggande och ska följa byggnadens volym och form (taklutning och höjd).

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i gul kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

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 byggnadsarea är **230 m²** per huvudbyggnad

e₈

Största byggnadsarea är **240 m²** per huvudbyggnad

e₉

Största byggnadsarea är **250 m²** per huvudbyggnad

e₁₀

Största exploatering per fastighet är 250 m² byggnadsarea

e₁₁

Största byggnadsarea är **270 m²** per huvudbyggnad

e₁₂

Största byggnadsarea är **25 %** av fastighetsarean inom användningsområdet.

f₇

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i röd kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f₈

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i grön kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f₉

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i ljus kulör med varm färgton. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f₁₀

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä. Gavelfasad får vara av puts. Vindskiva ska vara placerad dikt an gavel.

e₁₃

Komplementbyggnad om 15 m² får uppföras

e₁₄

Komplementbyggnad om 30 m² får uppföras

Varsamhet

k₁

Gruppshusbyggnadens karaktärdrag ska bibehållas. Bebyggelsen ska fortsatt utgöras av en växelvis högre och en lägre byggnadsdel. 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 utföras med takmaterial likt den läga byggnadsdelen. Högsta nockhöjd för tillbyggnad är 4 meter.

Ändrad lovplikt för del av kvartersmark

Bygglöv krävs även för följande bygglovsbefriade åtgärder: friggobod, atterfallsåtgärder, omfärgning 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 fr.o.m. laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Träget 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, Andret 0160-0113/1957, Plogen 0160-0105/1957, Harven 0160-0104/1958, Vållen 0160-0105/1958, Spaden 0160-0106/1958, Grepnen 0160-0102/1958, Skyffeln 0160-0103/1958, Tjugan 0160-0112/1958, Råfsan 0160-0108/1960, Hackan 0160-0108/1957, Ystkarret 0160-0111/1960, Ystkarret 0160-0114/1960, Ystkarret 0160-0111/1960, Smörkärnan 0160-0106/1957, Kardan 0160-0103/1955, Braven 0160-0110/1955, Gåddan 0160-0104/1955, Skakten 0160-0102/1955, Slagan 0160-0109/1955, Mörtan 0160-0112/1955, Mörtan 0160-0107/1959, Trillan 0160-0106/1959, Trillan 0160-0109/1960, Karossen 0160-0110/1960, Skindran 0160-0106/1955, Kärran 0160-0105/1955, Droskan 0160-0104/1959, Landan 0160-0108/1955, Lidret 0160-0104/1956, Logen 0160-0103/1956, Hösken 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 hårdgolv göras minimeras.

Planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

GRUNDKARTA

Upprättad enligt fastighetsindelingsbestämmelser med samråd i planutskottet i november 2024

Grundkarta och planutskottet upprättade enligt Lantmäteriets föreskrifter, HMK

Viktigare grundkarta-beteckningar

+	Kommungräns
+	Stadsgräns
+	Kvarteretsgräns
+	Fastighetsgräns
+	Väg
+	Staket
+	Mar
+	Öre

ELLA GÅRD 2:1

HÄRRENS

0,1

Koordinatsystem: Plan-SWED 98 18 00

Projektion: UTM

Skala: 1:1000

Originalformat: A0

RÄTTELSE

Rättelse beslutad 2025-XX-XX med stöd av 36 § förvaltningslagen (2017:900).
Allt siffervariabler i planbestämmelserna för fastighetsstorlek (d1-d5), takvinkel (o1-o2) och utnyttjandegrad (e1-e2 och e11-e12) på den antagna plankartan fallit bort beror på ett tekniskt missöde vid framtagande av den plankartan som ingick i antagandebehandling.
Fallet är uppenbart vid en jämförelse med plankarta från samråds- och granskningskedet som föregått antagandebehandling samt planhandlingsgarna i övrigt.

Text "angivet värde r" i den antagna plankartan ersätts med **röda** siffror.

TÄBY

Detaljplan för norra Ella gård,

(renovering av detaljplan S47), (del 1/2)

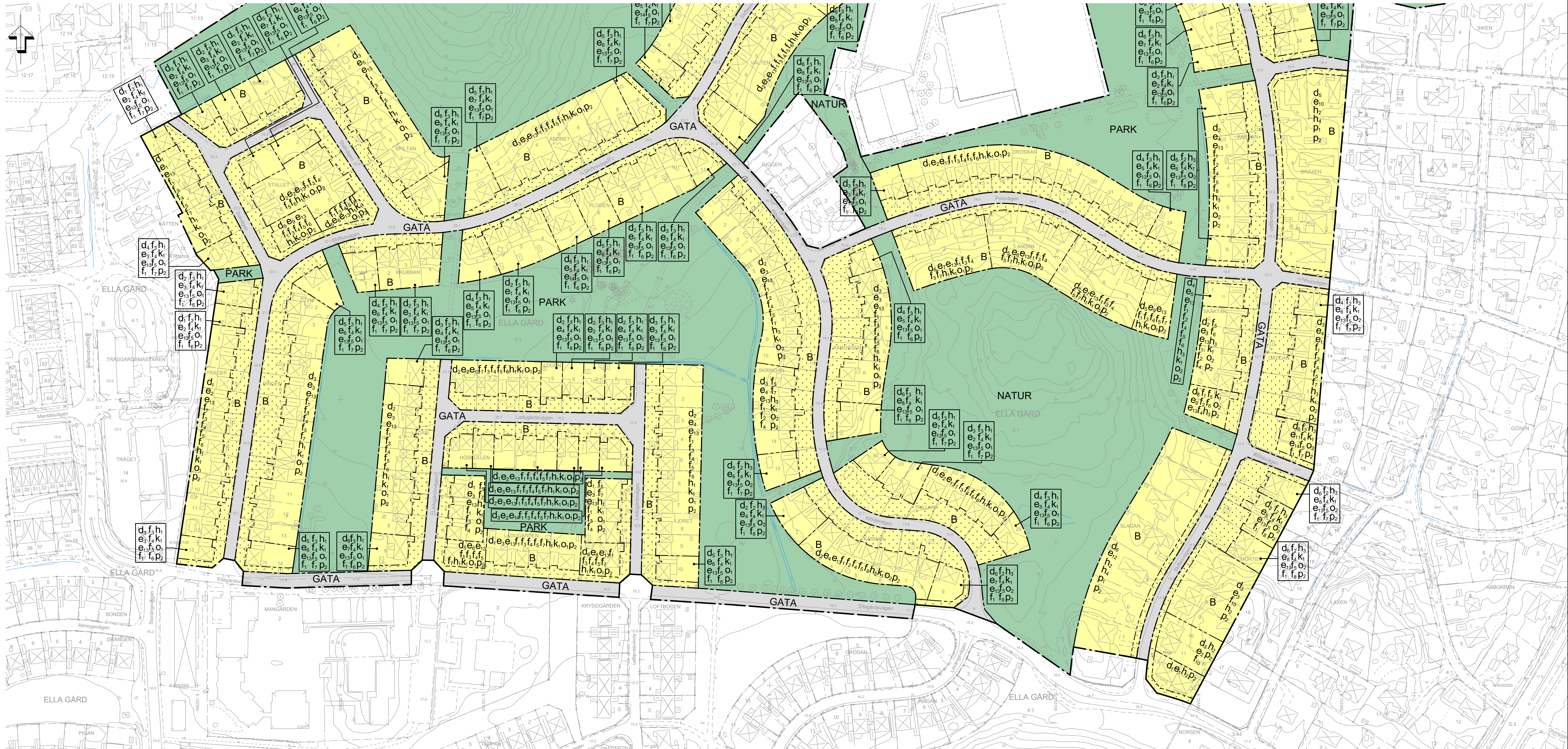
Standardförfarande

Upprättad januari 2025 på samrådsutvecklingskontoret av				Reviderad 2025-04-07	
Arnele Mellin planarkitekt		Nadine Starkovic planarkitekt			
	Instans	Datum		Instans	Datum
Start-PM	SBN	2023-04-20	Godkänd för antagande	SBN	2025-05-20
Godkänd för samråd	SBN	2024-05-14	Antagen	KF	2025-06-16
Godkänd för granskning	SBN	2024-12-10	Laga kraft	SBN	2025-07-16
Genomförandebelånen bekärs 2025-07-16 och utläter 2025-07-15					

Genomförandetiden börjar 2025-07-16 och slutar 2030-07-15

D 355

Dnr SBN 2023/42-20



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
- NATUR
- PARK

Kvartersmark

- B

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 medelmarknivå. Högsta nockhöjd på den lägre delen av huvudbyggnaden är 4 meter över medelmarknivå. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter över medelmarknivå.

h2

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter och på komplementbyggnad 4 meter över medelmarknivå.

h3

Högsta nockhöjd på den högre delen av huvudbyggnaden är 6 meter över medelmarknivå. Högsta nockhöjd på den lägre delen av huvudbyggnaden är 4 meter över medelmarknivå. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter över medelmarknivå.

h4

Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter över medelmarknivå.

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 och ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad får sammanbyggas i fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

p2

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 tvåkupiga takpannor. Takpurr och takfallsfönster får uppföras på den högre byggnadsdelen. Varje högdal får vara utformad med högst två takpurr per takfall. Respektive takpurr 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. Kuppel 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 byggnadsdelens 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 medelmarknivå. Taknocken ska placeras inom område för den högre byggnadsdelens gavel. Takfall för den lägre byggnadsdelens ska vara i samma riktning som den högre byggnadsdelens takfall. Kuppelfönster får uppföras på den lägre delens tak. Kuppelfönster 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 byggnadsdelen. Takmaterial ska vara takpapp eller dubbelfasad plåt och vara mörka.

f5

Solpaneler ska uppföras i sammanhållna block. Solpaneler placeras så att det ursprungliga takmaterialet är tydligt avläsbar vid nock och takfot. Solpaneler monteras utanpåliggande och ska följa byggnadens volym och form (taklutning och höjd).

f6

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i gul kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f7

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i röd kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f8

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i grön kulör. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f9

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä i ljus kulör med varm färgton. Putside brandgavlar ska vara uppförda i ljus kulör.

f10

Fasad ska vara av stående lockläktpanel av trä. Gavelfasad får vara av puts. Vindskiva ska vara placerad dikt an gavel.

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 byggnadsarea är 230 m² per huvudbyggnad

e8

Största byggnadsarea är 240 m² per huvudbyggnad

e9

Största byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad

e10

Största exploatering per fastighet är 250 m² byggnadsarea

e11

Största byggnadsarea är 270 m² per huvudbyggnad

e12

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e13

Komplementbyggnad om 15 m² får uppföras

e14

Komplementbyggnad om 30 m² får uppföras

Varsamhet

k1

Gruppshusbyggelsens karaktärdrag ska bibehållas. Bebyggelsen ska fortsatt utgöras av en vaxelvis högre och en lägre byggnadsdel. 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 utföras med takmaterial likt den läga byggnadsdelen. Högsta nockhöjd för tillbyggnader är 4 meter.

Ändrad lovplikt för del av kvartersmark

Bygglöv krävs även för följande bygglovsbefriade åtgärder: friggabod, atterfallsåtgärder, omfärgning av fasad, anläggande av solpaneler samt för byte av takläggingsmaterial och fönster, för de områden som reglerats med f1, f2, f3, f4 eller f5.

GENOMFÖRANDE

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

UPPLYSNINGAR

Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Träget 0160-0118/1957, Bingen 0160-0102/1957, Katten 0160-0119/1957, Stallet 0160-0111/1957, Baset 0160-0110/1957, Spiltan 0160-0112/1957, Krubban 0160-0101/1957, Andret 0160-0113/1957, Plogen 0160-0105/1957, Harven 0160-0104/1958, Vatten 0160-0105/1958, Spaden 0160-0106/1958, Grepnen 0160-0102/1958, Skyffeln 0160-0103/1958, Tjugan 0160-0112/1958, Råfsan 0160-0108/1960, Hackan 0160-0108/1957, Ystskaret 0160-0111/1960, Ystskaret 0160-0114/1960, Ystskaret 0160-0111/1960, Smörkärnan 0160-0106/1957, Kardan 0160-0103/1955, Bräven 0160-0110/1955, Gaddan 0160-0104/1955, Skakten 0160-0102/1955, Slagan 0160-0109/1955, Mörten 0160-0112/1955, Mörtan 0160-0107/1959, Trillan 0160-0106/1959, Trillan 0160-0109/1960, Karossen 0160-0110/1960, Skridnan 0160-0106/1955, Bräven 0160-0105/1955, Droskan 0160-0104/1959, Landan 0160-0108/1955, Lidret 0160-0104/1956, Logen 0160-0103/1956, Hösken 0160-0105/1956, Ladugården 0160-0106/1956 och Ladan 0160-0102/1956 upphör i sin helhet att gälla när beslut ut anta detaljplan fått laga kraft.

Parkerings ska anordnas inom den egna fastigheten.

För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgolv göras minimeras.

Planavgift tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.

GRUNDKARTA

Upprättad enligt fastighetsindelingsbestämmelser med samråd med planmyndigheterna i november 2024

Grundkarta och detaljplaner upprättade enligt Lantmäteriets föreskrifter, HMK

Välgång grundkarta och detaljplaner

Kommungräns

Kvarteretsgräns

Fastighetsgräns

Väg

Staket

Mar

Övrigt

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

Koordinatstyrelsen: Plan-SWED 98 18 50

RÄTTELSE

Rättelse beslutad 2025-XX-XX med stöd av 36 § förvaltningslagen (2017:900). Att siffervariabler i planbestämmelserna för fastighetstorlek (d1-d6), takvinkel (o1-o2) och utnyttjandegrad (e1-e2 och e11-e12) på den antagna plankartan fallit bort beror på ett tekniskt missöde vid framtagande av den plankartan som ingick i antagandebeslutet. Fallet är uppenbart vid en jämförelse med plankarta från samråds- och granskningskedjet som föregått antagandebeslutet samt planhandlingarna i övrigt.

Text "angivet värde r" i den antagna plankartan ersätts med röda siffror.

TÄBY

Detaljplan för norra Ella gård,

(renovering av detaljplan S47), (del 2/2)

Standardförfarande

Upprättad januari 2025 på samrådsutvecklingskontoret av

Reviderad 2025-04-07

Arne Melin planarkitekt

Nadja Starkovic planarkitekt

Start-PM SBN 2023-04-20 Godkänd för antagande SBN 2025-05-20

Godkänd för samråd SBN 2024-05-14 Antagen KF 2025-06-16

Godkänd för granskning SBN 2024-12-10 Laga kraft 2025-07-16

Genomförandetiden börjar 2025-07-16 och slutar 2030-07-15

D 355

Dnr SBN 2023/42-20