

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Plan- och exploateringsavdelningen  
Maria Kling

## Detaljplan för södra Ella gård (renovering av S67 och S70), Ella gård

### HANDLÄGGNING

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Plansamrådet har inte föregåtts av något programskede.

### SAMMANFATTNING

Under tidigt skede av planarbetet hölls ett öppet informationstillfälle där alla fastighetsägare och sakägare var inbjudna. Mötet hölls i Ellagårdsskolans matsal den 5 december 2018. På mötet informerades deltagarna om syftet med ny detaljplan för området och vilka delar fastighetsägarna ska vara uppmärksamma på gällande innehållet. På mötet deltog cirka 70 personer.

Samrådshandlingar godkändes för samråd på delegation av planchefen den 6 maj 2019 efter att stadsbyggnadsnämnden informerats om detaljplanen den 24 april 2019, § 69. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 13 maj 2019 - 9 juni 2019. Under samrådstiden har sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Ett öppet samrådsmöte med cirka 25 deltagare hölls 22 maj 2019 i Ellagårdsskolans matsal. På mötet presenterades kulturmiljöutredningen samt nyttan med ny detaljplan. Frågorna från deltagarna på mötet gällde bland annat vad ny detaljplan innebär, planområdets gränsdragning i östra delen, vad förändringen kommer att bli samt vilka bygglovbefriade åtgärder som kommer att påverkas med ny detaljplan.

Inkomna yttranden från privatpersoner handlar om att den enskildas möjlighet att göra bygglovbefriade åtgärder inskränks, att tillbyggnader på kedjehusens atrium innebär påverkan för närmaste granne som behöver redas ut, att utformningsbestämmelser för fönster och altandörrar bör beskrivas tydligare och att altaner och takfönster bör kunna utföras bygglovbefriat. Länsstyrelsen har kommenterat möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering.

## INKOMNA YTTRANDEN

### Myndigheter och andra remissinstanser

Länsstyrelsen  
 Region Stockholm Trafikförvaltningen  
 Lantmäteriet  
 Skanova AB  
 Polisen  
 Norrvatten  
 E.ON. Värme  
 Ellevio  
 Stockholm Exergi  
 Storstockholm Brandförsvaret  
 Svenska Kraftnät  
 SÖRAB  
 Vattenfall Eldistribution AB

### Anmärkning

Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter  
 Info om ledningar  
 Avstår från att yttra sig  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran  
 Ingen erinran

### Föreningar

Hembygdsföreningen

Ingen erinran

### Privatpersoner (sakägare enligt ff och övriga)

### Anmärkning

Fastighetsbeteckning, namn och adress är ersatta av nummer.

Nr 1  
 Nr 2  
 Nr 3  
 Nr 4  
 Nr 5  
 Nr 6  
 Nr 7

Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter  
 Synpunkter

## INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

Nedanstående ledningsägare har inkommit med lägesinformation om deras ledningar via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

### Skanova Geomatikk Sverige AB

Skanova Geomatikk har ledningar i området. Deras skrivning presenteras bland yttranden från myndigheter och andra remissinstanser. Till sitt yttrande har de bilagt en karta för sina teleledning. Kartan finns i kommunens diarium.

### Stokab AB

Stokab har svarat att de har ledningar inom planområdet. Karta över ledningar finns i samhällsutvecklingskontorets diarium.

**Transit bredband AB**

Transit bredband AB har skickat underlag till kommunen för sina ledningar i området. De hänvisar till yttrande och karta från Svenska stadsnät. Karta för ledningar finns i kommunens diarium.

**Svenska Stadsnät AB**

Svenska Stadsnät har ledningar i osäkert läge inom området. Vid grävning eller andra markarbeten ska Svenska Stadsnät kontaktas i god tid innan så att de hinner sätta ut sina ledningar. En översiktlig karta för Svenska Stadsnäts kablar finns i kommunens diarium.

## 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 i samhällsutvecklingskontorets diarium.

### Myndigheter och andra remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att den föreslagna utformningen av planen riskerar att leda till att miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Kommunen behöver till granskningskedet vidare utreda hanteringen av dagvattnet samt redovisa hur de avser att säkerställa genomförandet av dagvattendammen. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

#### *Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

#### *Dagvatten*

##### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det är inte alltid självklart att befintlig bebyggelse medverkar till att miljö kvalitetsnormerna kan följas. När en ny detaljplan tas fram aktualiseras emellertid frågan om hur planens totala påverkan på vattenkvaliteten ser ut. I samrådshandlingarna finns inget underlag som visar hur den framtida dagvattenhanteringen ska gå till. Eftersom inget underlag har presenterats kan heller ingen bedömning göras av planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Länsstyrelsen anser därmed att planen kan äventyra att miljö kvalitetsnormerna kan följas i linje med den tolkningen av vad det innebär att äventyra miljö kvalitetsnormerna i regeringens proposition *SOU 2017/18:243, Vattenmiljö och vattenkraft*. Kommunen behöver därför bedöma planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer i berörda vattenförekomster. Ett resonemang om hur en eventuell risk för försämring av status eller hur ett äventyrande kommer att hanteras behöver finnas med i planbeskrivningen. Länsstyrelsen behöver därtill kunna se hur kommunen har säkerställt de nödvändiga åtgärderna i detaljplanen. Det är fördelaktigt att styra så många åtgärder som möjligt genom planbestämmelser i plankartan, i annat fall exempelvis via avtal eller beslut om investeringar.

Både i planbeskrivningen och i undersökningen om betydande miljö påverkan omnämns att planen kommer att möjliggöra en dagvattendamm i Enhagsparken. I undersökningen nämns även att placeringen av dammen krockar med en befintlig paviljong. Hur kommunen har

räknat och tänkt framgår inte i underlagsmaterialet till denna detaljplan. Denna åtgärd är därmed inte säkerställd i planen.

#### *Översvämningsrisk*

Kommunen skriver att de har integrerat frågan om dagvatten och översvämningsrisk till följd av skyfall i planhandlingarna. Länsstyrelsen kan inte se något underlag till hur detta har hanterats och att den dagvattendamm som planeras är tillräckligt dimensionerad. För att ta hänsyn till risken för översvämnning vid skyfall vid lågpunkterna behöver kommunen utgå från ett så kallat 100-års regn med en klimatkfaktor på 1,2–1,4 i beräkningarna. Kommunen framhåller därtill att markförhållandena har en mycket begränsad möjlighet för infiltration. Till granskningsskedet behöver kommunen kunna visa på hur hänsyn till risken för översvämningsrisk har omhändertagits i planen.

#### *Rådgivande synpunkter*

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

#### *Dagvatten*

Den rådande trenden för villa- och småhusbebyggelse är att allt större andelar av trädgårdsmark byggs över med ogenomsläppligt material. För att begränsa risker för negativa konsekvenser av detta framgent är Länsstyrelsens rekommendation att skriva in en begränsning av graden hårdgjorda ytor som planbestämmelse i plankartan.

#### *Övriga synpunkter/frågor av betydelse för planens genomförbarhet*

##### *Markavvattningsföretag*

Från Länsstyrelsens GIS-underlag framgår att det finns ett "aktivt" markavvattningsföretag som kommunen bör förhålla sig till: *Ella-Åfva torrläggingsföretag (AB\_2\_0535)*. Tillståndshandlingarna som rör företaget finns hos Stockholms stadsarkiv.

Så länge ett markavvattningsföretag inte är avvecklat gäller det i juridisk mening. Kommunen måste således förhålla sig till företagets existens. Kommunen bör omnämna markavvattningsföretaget i planhandlingarna och redogöra för dess tidigare syften. Länsstyrelsens generella inställning är att alla markavvattningsföretag som i praktiken är inaktiva ska avvecklas. Eftersom företaget spelat ut sin roll bör kommunen initiera en avveckling hos mark- och miljödomstolen.

#### *Behovsbedömning/undersökning*

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

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats med info om hur

dagvattenhanteringen sker idag, påverkan på MKN och aktuell info om markavvattningsföretaget.

Dagvatten från planområdet avleds via tunnel till den södra delen av Hägernäsviken och recipienten Stora Värtan. Vid tunnelmynningen finns en större skärmbassäng. Stora Värtan har måttlig ekologisk status, främst på grund av fosfor och kväve och uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver, bromerad difenyleter, tributyltenn (TBT) och PFOS. Hägernäsviken har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, enligt Täby kommuns underlag till lokala åtgärdsprogram för ytvatten, (2017). God ekologisk och kemisk status ska uppnås senast till år 2027.

Detaljplanen möjliggör för fördröjning av dagvatten i Enhagsparken dels i form av en översvämningsbar yta och dels i form av en dagvattendamm. Det är en möjlighet att förbättra MKN för vatten och en åtgärd för att förhindra översvämningsrisken som är i linje med den fördjupade översiktsplanen för Täby stadskärna. På uppdrag av Täby kommun har en skyfallskartering över Täby stadskärna utförts där områden med översvämningsrisk i ett framtida klimat identifierats. Enligt rapport *Hantering av skyfall - Täby stadskärna (WSP 2017-10-04)* kan stora delar av Enhagsparken komma att översvämmas vid skyfall i ett framtida klimat. I rapporten föreslås översvämningsytor och en dagvattendamm i den östra delen av parken för fördröjning och rening av dagvatten. Till exempel kan översvämningsytor utgöras av en mindre fotbollsplan och två mindre ängsmarker, nedschaktade så att de ligger lägre än omgivande mark. Dagvattendammen bör då ligga något lägre än fotbollsplanen och de övriga två parkområdena så att vattnet rinner mot dagvattendammen. Föreslagen placering krockar inte med befintlig paviljong vid idrottsplatsen.

Dagvattenhantering i Enhagsparken beskrivs i kommunens övergripande planering och innebär att parken kan översvämmas vid skyfall. Parken har reglerats med egenskapsbestämmelsen dagvatten.

Ny detaljplan innebär hårdare begränsning om bygg rätt (det vill säga andel hårdgjorda ytor), detaljplanen kan därför inte antas försämra dagvattenhanteringen och möjligheten till fördröjning i området. Liksom kommunens dagvattenpolicy anger för småhusområden hanteras dagvatten inom den egna fastigheten innan det ansluter till det kommunala nätet. Kommunens dagvattenstrategi anger att halva kvartersmarken ska lämnas obebyggd för att vatten ska kunna infiltreras inom den egna fastigheten. Det gäller fortsatt för fastigheterna inom Ella gård och framgår som en upplysning i ny detaljplan.

Angående det aktiva markavvattningsföretaget *Ella-Åfva torrlägningsföretag (AB\_2\_0535)* så har Täby kommun tidigare tagit ett "upphörandebeslut" och meddelat detta till länsstyrelsen år 2012. Länsstyrelsen skulle gå in med en omprövning av detta till mark- och miljödomstolen. Det har dock inte skett. Täby kommun har för avsikt att avveckla företaget då dagvatten ingår i kommunens verksamhetsområde och avleds via det allmänna dagvattensystemet. Kommunen kommer dock inte att driva frågan om att avveckla markavvattningsföretaget under processen för detaljplanen för Ella gård.

### **Region Stockholm Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningen har ingen erinran mot föreslagen renovering av detaljplan men vill lyfta att planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av eventuella störningar från busstrafik, förslagsvis enligt följande. För busstrafik är det ofta lågfrekvent buller som orsakar störning till omgivningen. Risken för bullerstörning är störst vid hållplatser, särskilt i uppförbacke, där bussar står på tomgång eller accelererar vid start från hållplats. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FOHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. Riktvärdena kan innehållas t.ex. genom att förlägga sovrum mot mindre bullerutsatt sida. I planbeskrivningen är det angett att förändringar på Ellagårdsväg inte förväntas utföras, om detta ändå skulle ske vill trafikförvaltningen framhäva att en eventuell ombyggnad ska ske enligt trafikförvaltningens riktlinjer för infrastruktur med hänsyn till Busstrafik (RiBuss).

**Kommentar:** Planbeskrivningen har förtydligats med en skrivning om buller från busstrafik i enlighet med Trafikförvaltningens skrivning.

### **Lantmäterimyndigheten i Täby kommun**

I egenskapsbestämmelsen k1 för kvartersmark så står det "den lägre byggnadsdelen förbinder kedjehuset med angränsande fastighet". Fastighetsägare som vid tillbyggnad på sin fastighet önskar förbinda/bygga ihop med angränsande fastighet och bostadsbyggnad behöver skapa en rättighet att göra det. Det kan ske genom att upprätta en skriftlig överenskommelse mellan berörda fastighetsägare, exempelvis som avtalsservitut. Detta bör framgå i planbeskrivningen under, Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser, fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med information om skriftlig överenskommelse krävs från den påverkade grannfastighetens ägare för att möjliggöra inbyggnad av atriet. Skrivningen har stämts av med kommunens lantmäterier.

### **Skanova**

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet i enlighet med bifogad nätkarta (finns i kommunens diarium).

Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta ev nya byggnader inom detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med info att eventuell flytt av ledningar bekostas av initiativtagaren.

**Polisen**

Avstår från att yttra sig.

**Norrvatten**

Ingen erinran.

**E.ON. Värme**

Ingen erinran.

**Ellevio**

Ingen erinran.

**Stockholm Exergi**

Ingen erinran.

**Storstockholm brandförsvär**

Ingen erinran.

**Svenska kraftnät**

Ingen erinran.

**SÖRAB**

Ingen erinran.

**Vattenfall Eldistribution AB**

Ingen erinran.



## Föreningar

### Täby Hembygdsförening

Täby Hembygdsförening har efter granskning av handlingar följande synpunkter:

Samrådshandlingen rör en del av ett kulturhistoriskt värdefullt bostadsområde med kedjehus – Ella gård – som byggdes under åren 1955 – 1970.

En ambitiös kulturmiljöanalys av Ella gårds bostadsbebyggelse har utförts och redovisas i samrådsmaterialet. Den har tagits väl tillvara i det planförslag som redovisas.

Planförslaget syftar till att bevara områdets karaktärsdrag för framtiden, utan att onödigtvis begränsa möjligheterna att anpassa fastigheterna till ägarnas behov. Förslaget innefattar en utökad bygglovsplikt för vissa normalt bygglovbefriade åtgärder, såsom byggande av Attefallshus, samt en generell begränsning av sammanlagd BYA till max 175 kvm. Det innehåller också ett flertal precisa bestämmelser om vad som får göras med byggnaderna exteriört, beträffande fasader och kulör, taknockshöjd, byggnaders placering, och utförande av tillbyggnader.

Hembygdsföreningen anser att förslaget är föredömligt som medel att bevara karaktärsdrag och kvalitéer när ett befintligt område behöver tas om hand och anpassas efter nya behov. Vi hoppas på en bra dialog i utvecklingen av föreslagen detaljplan och besked om beslut.

**Kommentar:** Kommunen har noterat skrivningen. Till granskningen har ytterligare inventering inneburit viss justering av byggrätt och karaktärsbestämmelser.

## Privatpersoner

### Yttrande nr. 1

Fastighetsägaren föreslår att de generella reglerna för friggebod- och attefallshus, ska gälla fullt ut.

**Kommentar:** Kommunen har utifrån framtagna kulturmiljöinventering bedömt att områdets värde i form av sammanhållen bebyggelse kan ta skada av de bygglovbefriade åtgärderna varför kommunen föreslår att utöka lovplikten för friggebod, attefallshus, attefallstillbyggnader, solceller och solpaneler. Det är främst områdets karaktäristiska repetition av bebyggelse mot gata som bedöms påverkas negativt av fristående stugor eller tillbyggnader varför tomten mot gata reglerats med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och istället föreslås eventuella tillbyggnader och komplementbyggnader placeras på trädgårdssidan. Att tillbyggnader och komplementbyggnader kräver lov innebär också att byggrätt för dessa ska fördelas enligt den byggrätt som anges i detaljplanen. Att de bygglovbefriade åtgärderna getts utökad lovplikt innebär inte att de förbjuds men att de måste följa bestämmelserna i ny detaljplan och kräver bygglov.

**Yttrande nr. 2**

I yttrandet framförs det positivt att kommunen vill befästa befintliga parkstråk och att kommunen har ambition att värna Ella gårds karaktär. I skrivningen framgår dock ett antal synpunkter som belyser faktorer som måste tas hänsyn till. En väsentlig sak som skiljer karaktären i Södra Ella gård från Norra Ella gård är att fastigheterna i den södra delen i grunden har en innergård mellan bostadshusen och genomsikt från fram till baksida. Byggnaderna i Södra Ella gård är i grunden bara sammanbyggda vid ett hörn av garaget och ett hörn av förrådet, i övrigt är de ursprungligen inte sammanbyggda.

Att tillåta inbyggnad skulle ändra denna karaktär och förvandla området från nuvarande kedjehuskaraktär till radhuskaraktär eftersom det skulle innebära sammanbyggda hus där inomhusyta möter inomhusyta. Vid första informationsmötet på Ellagårdsskolan framhölls att kommunen valt att inte se över detaljplanen för Norra Ella gård samtidigt som för Södra Ella gård, just för att de har olika karaktär. Det finns fler viktiga faktorer att belysa kring planer på tillåten inbyggnad av innergården. Södra delens fastigheter ger ur juridisk synpunkt inte möjlighet till inbyggnad av innergården med mindre än att sökandens granne ger ett skriftligt godkännande till den åverkan på sitt bostadshus som en inbyggnad skulle innebära. Om skriftligt godkännande erhålls av berörd granne, måste denne garanteras tillträde till tillbyggnadens tak för att utföra underhåll på sin gavel. Det innebär till exempel att tillbyggnaden måste vara konstruerad på ett sätt så att berörd granne kan tillträda tillbyggnadens tak och där, på ett arbetsmiljömässigt säkert sätt, kunna utföra arbete och placera till exempel en byggnadsställning.

Det finns flera byggnadstekniska aspekter som riskerar att påverka berörd grannes fastighet negativt vid en inbyggnad. En förutsättning för bygglov måste därför vara att sökandens handlingar är fackmannamässiga vad avser redovisning av adekvata byggnadstekniska lösningar för att säkerställa att grannens fastighet hålls skadefri avseende t.ex. brand, ljud, radon och fukt. Flera har lagt ett icke permanent plasttak mellan garage och förråd och några har satt en dörr i öppningen från gatan in mot gården. Detta är alltså ett uterum (som går att återställa), det är inte fråga om tillbyggnad eller utökad bostadsyta.

I planbeskrivningen hänvisas till olika riktlinjer. Av riktlinjerna framgår att:

- Endast mindre tillbyggnader bör utföras på själva huvudbyggnaden. Tillbyggnader skall utformas med stor omsorg och med hänsyn till gatubilden och byggnadstraditionen i området.  
Bygga igen gården mellan garage och förråd... Åtgärden syns inte

Om åtgärden inte ska synas utifrån så ska tillbyggnads taklinje följa förlängningen på garagetak och möta förlängning på förråds tak. Jämför grön linje på gavelillustration nedan. Tillbyggnaden ska alltså ha samma linje som taket över gångstråket mellan gatusida och baksida. Då blir nockhöjden 3,0 meter vilket innebär att 3,0 meter är den siffra som bör stå i detaljplanen avseende nockhöjd för tillbyggnad (inte 3,5 m).



Förrådet bör även framgent hållas inom sina ursprungliga begränsningslinjer och inte ges möjlighet att förlängas längre ut på baksida jämfört med sin ursprungliga area. Det skulle bryta den raka linje förrådsgavlarna utgör. Färg bör regleras till vitt på fönster och till valfritt vitt eller svart på vindskivor.

**Kommentar:** Att reglera utformningsbestämmelser (f) för ett område som är utbyggt och ombyggt har vissa begränsningar. De utformningsbestämmelser som föreslås måste vara förenliga med vad som finns i området varför regleringsnivån hålls generell. För fortsatt värna om kulturmiljön i ny plan har det bedömts viktigt att ha kvar indelningen mellan högre och lägre byggnadsdel vilket regleras med varsamhetsbestämmelse (k). I riktlinjerna för lämpligheten till ombyggnad av atrium motiveras inbyggnad av atriets av att det är en åtgärd som inte syns från gatan, trots att den visuella kopplingen mellan gata och gård försvinner då dessa byggnader byggs samman. Originalutförandet med visuell koppling mellan gatusida och trädgårdssida är en kvalitet. Efter genomförd okulär inventering kan 85 av 201 byggnader räknas som har byggt igen sitt atrium. Det är en stor andel varför en bestämmelse om att det inte kan utföras skulle tappa i värde då det uppenbarligen inte gäller alla. Den byggrätt som anges för kedjehusen syftar till att inrymma originalhuset samt en möjlig tillbyggnad som kan vara atriets eller motsvarande storlek.

För att bygga igen atriets krävs fortsatt medgivande från angränsande fastighet eftersom det innebär anläggning som ansluter till angränsande fastighets byggnad. Det är inget som regleras vid bygglov eller som anges av ny detaljplan utan är ett civilrättsligt avtal mellan fastighetsägare. Samma princip kommer fortsatt att gälla även vid ny detaljplan. Planbeskrivningen har förtydligats avseende vad som gäller vid igenbyggnad av atrium, under rubriken *fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser* i planbeskrivningens genomförandedel.

Detaljplanen hade i samrådet en begränsad nockhöjd om 3,5 meter för den lägre byggnadsdelen, ett mått som ryms mellan husen utan att påverka angränsande fastighets fönster på gaveln. Ett mått för nockhöjd om 3,0 meter skulle innebära att garage- och förrådstakens möte sker centrerat mellan husen. I södra Ella gård förekommer inbyggda atrium där fastighetsägaren ökat nockhöjden för att möjliggöra mindre fönster där takens möts i form av två pulpettak. Det ger ett mer oregelbundet tak med ett inbyggt atrium som syns från gatan. Den typen av tillbyggnader har bedömts som tidsenlig och lämplig för ljusinsläpp för den inbyggda atriumgården. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av hur de igenbyggda atriumen har utformats med olika varianter av tak. Ny detaljplan medger de olika typerna av tillbyggnader. Efter fördjupad inventering framgår att nockhöjd för dessa pulpettak är högre än 3,5 meter. Varför bestämmelsen om nockhöjden för lägre byggnadsdel till granskningen har ökat till 4,0 meter.

Bebyggelsen har begränsats mer strikt mot gata än mot gård. En oregelbundenhet mot trädgårdssidan har bedömts som ett lindrigare ingrepp på den sammanhållna karaktären än mot gatan. Dessutom förekommer fler redan genomförda variationer mot trädgård än mot gatan. Dock krävs att det finns byggrätt kvar för fastigheten för att det ska vara möjligt att bygga till befintligt hus eller uppföra en komplementbyggnad. Tidigare har de bygglovbefriade åtgärderna inneburit att byggnad kan uppföras med kvadratmeter som inte påverkar fastighetens angivna byggrätt. Till granskningen har utformningsbestämmelser som anger att tillbyggnader och komplementbyggnader ska anpassas till områdets karaktär lagts till plankartan.

### Yttrande nr. 3

I yttrandet föreslås att högsta byggnadshöjd för de friliggande bostäderna i planområdets sydöstra del ska öka från nuvarande 6,5 meter och föreslås bli 8,5 meter. Anledningen är att tomten är kraftigt kuperad uppåt åt Lövängsvägen medför detta att byggnaden framifrån (Lövsängsvägen) blir väldigt mycket lägre än alla andra hus i omgivningen och det ser väldigt oharmonisk ut jämfört med andra hus. Men en högre max-byggnadshöjd ges möjlighet att få bygglov till att ändra till sadeltak med inredd vind som skulle passa bättre med andra hus i kvarteret och det skulle inte sticka ut lika mycket att ha så lågt hus.

**Kommentar:** Regleringen om byggnadshöjd om 6,5 meter från medelmarknivån som anges i samrådshandlingen, möjliggör ett uppförande av ett sadeltak där vind kan inredas. Observera att byggnadshöjd är ett mått som sätts från takfoten och innebär att ett tak kan utföras utöver angiven byggnadshöjd, inom 45 grader från takfotens höjd. Ny detaljplan innebär inte heller något hinder att inreda vind, varför föreslagen ombyggnad borde kunna genomföras utan att ändra bestämmelserna. Att reglera med 6,5 meter som högsta byggnadshöjd från medelmarknivån har bedömts som lämpligt för de villor som står i sluttning. Kommunen anser det lämpligt att samma byggnadshöjd gäller för samtliga friliggande hus inom planområdet.

### Yttrande nr. 4

Synpunkter till förslaget om ny detaljplan södra Ella gård. SBN 2018/280-09

- Första bilden på sid 20 är missvisande då fönster i takkupa och på undervåningen saknar avdelande mittpost (känns inte som original)
- På sid 31 står det att man ska ha hyvlad lockpanel, men inga dimensioner. Tror original är på de flesta hus är z-panel. Ska denna inte vara ok att använda?
- Sid 31: brandgaveln är på vårt hus utformad med en eternitskiva utanpå stommen och denna är sedan klädd med panel som är målad i samma kulör som huset. När jag har gått runt i området känns detta som den absolut vanligaste utformningen. Känns konstigt att man ska få måla denna i valfri färg. Ett fåtal hus har putsad gavel. Detta kanske ska vara ett alternativ, men det ger ju en helt annan karaktär och ska putsad vara ok så kanske en färg ska vara specad.
- Ni värnar om att den nedre delen av husen ska synas genom att exempelvis inte tillåta friggebod. Detta tycker jag känns konstigt. Kan man inte begränsa hur en friggebod ska vara utformad och var den bör placeras i stället? En bra utformad friggebod borde ju inte "störa" mer än en parkerad husvagn på tomten, ett stort träd eller en hög häck?

- Det finns ingen begränsning på hur hög häck längs tomtgränsen får vara. Detta tror jag fanns med i de tidigare riktlinjerna. Om man värnar om att man ska se den nedre delen av huset på gatan borde höjden begränsas. Även på hörntomter vid gatukorsningar borde höjd begränsas så att det blir bättre sikt vid bilkörning.
- Utformning på fönster/altandörrar på undervåningen borde väl också regleras. Vissa tar bort horisontell avdelare på altandörrar och vissa gör ett stort fönster i vardagsrum och sovrum på nedervåningen. Detta ser rätt trist ut när alla kör olika. Finns även hus som har spröjs.
- Kan man inte lägga in hur takfönster bör vara utformade och göra dessa bygglovsbefriade? Exempelvis max storlek, antal per sida och placering. Detta är något som många vill sätta in och som borde göra bygglovsansökningarna färre.
- Tycker även att riktlinjer för hur altaner borde vara med i detaljplanen, eller altan kanske man får bygga utan bygglov. Nya altaner byggs årligen i området.
- I de äldre riktlinjerna fanns det förslag på hur tak ovanför uteplats skulle vara utformat. Jag tolkar detaljplanen som att man inte vill att folk ska bygga tak över uteplatser vilket jag tycker är konstigt. Här borde också utformning finnas som förslag med maxstorlek och placering.
- Ni verkar tycka att det är mest lämpligt att använda "innergården" när man ska bygga ut. Detta hoppas jag och tolkar som att det är bygglovspliktigt. Hoppas även att man som granne har vetorätt mot denna typ av utbyggnader mot sitt hus. (Eftersom man bygger dessa mot grannens hus). Vet inte om man behöver lägga till i detaljplanen att det är viktigt vid utformning på detta att grannen fortfarande kan underhålla sin gavel. Även att man kanske måste tänka på brandklassning (man går ju från kedjehus till radhus när man gör denna typ av utbyggnad.)
- Specifika vilken färg den vita färgen runt fönster osv ska vara? 0502y?
- Specifika färg på garageport?

**Kommentar:** Bilden som beskriver husen i originalutförande har justerats. Skrivningen om fasadbeklädnad har justerats till "stående falsad spårpanel av hyvlat trä". Texten om brandgavlar har förtydligats i både plankarta, planbeskrivning och kulturmiljöinventering. Samtliga kedjehus som angränsar till ett annat kedjehus har brandskydd i form av en 6 mm iternitskiva under fasadens brädpanel. Utöver det förekommer putsade brandgavlar i bebyggelsegrupper som har fem eller fler kedjehus sammanbyggda. Som undantag från bestämmelsen om fasadmaterial i träpanel anges att de putsade brandgavlarna ska uppföras med ljus kulör.

För att behålla repetitionen mot gatan har kommunen beslutat att hindra ytterligare tillbyggnader och friliggande bodar mot gatusidan vilket hindras av prickmarken. Tillbyggnader och fristående komplementbyggnader möjliggörs istället mot trädgårdsidan men kräver bygglov. Tillbyggnader och komplementbyggnader ska anpassas till övrig karaktär i området gällande material, kulör och utförande.

Vegetation är inget som kan regleras med detaljplan då häck eller träd inte är bygglovspliktigt. Prickmarken också som syfte att hindra att byggnader placeras för nära gatukorsningar så att sikten påverkas. Detaljplanen anger att fönster och dörrar till form, material, indelning och

proportioner ska bibehålla sin ursprungliga form. Det innebär att fönster ska ha mittpost vid nya bygglov men ingen förändring för de redan givna loven. Takfönster, takkupor, solceller och solpaneler kräver bygglov och dess placering och omfattning regleras i ny detaljplan.

Enligt nytt lagförslag (juli 2019) är altaner inom angivna mått (PBL 9 kap 4 f §) bygglovsbefriade. Skärmtak är bygglovsfritt till 15 m<sup>2</sup>. I föreslagen detaljplan har marken mot gata prickats, inom prickmarken kan altaner uppföras dock inte skärmtak då det räknas som en byggnad.

Tillbyggnad av atriet har bedömts som lämpligt och därför har en byggrätt angivits som syftar till att möjliggöra det. För alla tillbyggnader krävs bygglov. Åtgärder som påverkar angränsande fastighet kräver dessutom grannens medgivande. Det har inte skrivits ut i detaljplanen utan regleras civilrättsligt mellan privatpersoner. Planbeskrivningen har förtydligats med avseende av det.

Planbeskrivningen innehåller NCS-koder för fasadkulör, dock reglerar plankartan inte exakt vilka kulörer som gäller för området vare sig för fasaden eller för detaljer så som kring fönster eller portar. I plankartan framgår endast om fasaden ska vara gul eller röd.

#### **Yttrande nr. 5**

Angående förslag på detaljplan för Södra Ella Gård (renovering av S67 och S70). Det står i förslaget att "Fasaderna ska utföras med stående lockpanel av hyvlat trä." Det stämmer för Norra Ella Gård, men inte för södra som detaljplanen avser. I södra Ella gård är fasaderna utförda med stående falsad spårpanel. Förvisso en mindre kommentar, men det vore tråkigt om alla måste byta panel bara för att det står fel i detaljplanen.

**Kommentar:** Skrivningen om fasadmaterialet har justerats till granskningen.

#### **Yttrande nr. 6**

##### Synpunkt 1:

Det framtagna förslaget anger en maximal höjd på 3,5 meter och en takvinkel på 5 grader vid genomförande av en utbyggnad. Det har i tidigare bygglovsansökningar förekommit invändningar/åsikter (trots att det inte nämnts något i tidigare riktlinjer) om att takutformningen måste utföras med en rak taklinje som möts på mitten av utbyggnad. Givet att det finns minst 4 olika vanliga utformningar så borde ett förtydligande införas om vad som gäller om taklinjen. Bifogat detta mail finns en bild med några exempel på utföranden som finns i området. Observera att skissen är gjord på frihand, så proportioner och vinklar är sannolikt inte helt korrekta. De fyra exemplen är redan godkända och genomförda bygglov i detaljplaneområdet, så de bör vara tillåtna även i den nya detaljplanen.

##### Synpunkt 2:

På samrådsmötet efterfrågade kommunen återkoppling på bygglov som godkänts där byggnadsytan är större än 175 kvadratmeter. Tegen 3 på Arrendevägen 61 är ett exempel där kommunen i närtid ansett att en större byggnadsarea skulle tillåtas. Ur ett rättviseperspektiv så bör samma byggnadsarea tillåtas även för övriga boende i området i samband med att den nya

detaljplanen antas. Ytterligare fastigheter som byggt ut de senare åren, där kommunen kan ha beviljat en större byggnadsarea än 175 kvadratmeter är adresserna Arrendevägen 43 och Arrendevägen 28.

#### Synpunkt 3:

Detaljplanen bör ange om det är tillåtet att förlänga förrådet på baksidan eller ej. Det har tillåtits tidigare på Tegen 3, vilket underlättar utformningen av ett gästrum eller ett ungdomsrum i husen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av olika takutformningar som förekommer i området. De fyra varianterna finns i medgivna lov och har därför bedömts som lämpliga. I samrådsförslaget fanns en planbestämmelse om högsta nockhöjd för lägre byggnadsdel om 3,5 meter. Till granskningen har detta mått uppdaterats till 4 meter för att de olika varianterna ska medges med ny detaljplan.

Sedan tidigare har gavelfastigheterna haft större byggbar yta på grund av fastigheternas storlek. Tidigare medgivna bygglov har kontrollerats för att angiven byggrätt ska stämma med vad som är utbyggt. Byggrätterna varierar inom området men utgår ifrån en generell bestämmelse om 175 kvm byggnadsarea för kedjehusen. De fastigheter som tidigare haft en större byggrätt eller av annan anledning givits bygglov för större byggnader ges fortsatt en större byggrätt.

Att göra tillbyggnader mot trädgårdssidan har bedömts som lämpligt, dock kräver tillbyggnader att byggrätt finns kvar. Inga tillbyggnader medges om angiven högsta tillåtna byggnadsarea för aktuell fastighet är förbrukad.

#### Yttrande nr. 7

1. Ingen ny byggnad på området/gaveln av Ellagårdsvägen 23-27. För mycket buller och skakningar av att barnen springer.
2. Bevara parkerna bättre och högre bänkar.
3. Se till trafiksituationen i området.
4. Information önskvärd till hyresgäster i hyreshuset. Får ingen av värd. Vi är 23 hushåll.
5. Vid frågor angående eventuell tillbyggnad av skolan vill vi ha info.

Bollplanen gräsmattan låg framför slottet 1976 när kungen och Silvia gifte sig, sedan skänktes den till Ella gård.

**Kommentar:** Detaljplanen innebär inga nya byggnader. Den tillfälliga paviljongen som tidigare stod på gaveln av hyreshuset är borttagen och ingen ny byggnad tillåts enligt detaljplanen uppföras på denna yta. Uppdelningen mellan kvartersmark och allmän plats förändras inte med ny detaljplan. Kommunen ansvarar fortsatt för skötsel och möblering av parkmarken. Detaljplanen innebär inga förändringar för trafikföringen i området. Synpunkter på trafiksituationen vidarebefordras till kommunens trafikenhet. Eventuella förändringar för skolfastigheten hanteras inte av genom den här detaljplanen.

Kommunen har noterat önskemål om information till hyresgäster vid eventuell ombyggnad av skolan.

## ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i detaljplanen:

Justeringar av plankarta:

- Beskrivning av fasadmaterial har rättats i enlighet med inkommet yttrande.
- Formulering av utformnings- och varsamhetsbestämmelse har justerats.
- Bestämmelse om att *byggnader som tillkommit i laga ordning som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga* har tagits bort.
- Bestämmelsen för högsta nockhöjd för lägre byggnadsdel har justerats till 4 meter för att möjliggöra de varianter av tillbyggnader som förekommer i området.
- Angivna byggrätter för kedjehusen har justerats till 175, 185, 200 och 215 kvm efter inventeringen.
- Taklutning för lägre byggnadsdel för kedjehusen har justerats till 5-8 grader.
- Förtydligande om att altaner kan uppföras bygglovsfritt har lagts till plankartan.
- Förtydligande att komplementbyggnader får uppföras på fastigheternas trädgårdssida och ska anpassas med kulör, material och form till områdets karaktär har lagts till plankartan.
- Bestämmelsen om fasadutformning för de putsade brandgavlarna har förtydligats.
- Utformningsbestämmelsen har justerats för att möjliggöra att tak kan kompletteras med solceller och solpaneler. Bestämmelsen anger också hur dessa ska placeras.
- Utrymmet för idrottsplats och byggbar yta för omklädningsrum har utvidgats.
- Prickmark på kedjehusens framsida har justerats så att ca 1,5 meter från fasad är möjlig att bebygga för att möjliggöra skärmtak ovanför entrédörr.
- Inventering av utbyggda skärmtak har inneburit anpassningar för prickmark inom vissa fastigheter.
- Förtydligande i illustration för vad som avses med byggnadens längd har lagts till plankartan.
- Byggrätt för de friliggande villorna har justerats efter ytterligare inventering.
- Förtydligande att utökad bygglov gäller för anläggandet av solceller och solpaneler har lagts till planbestämmelserna.

Justeringar i planbeskrivningen:

- Detaljplanens syfte har formulerats om för att bli tydligare.
- Förtydligande kring brandgavlar har lagts till planbeskrivningen.
- Beskrivning av utförda tillbyggnader med olika varianter av tak har lagts till planbeskrivningen.
- Information kring konsekvenser för angränsande fastighet då atrium byggs igen och att grannes medgivande krävs har lagts till planbeskrivningen.
- Information kring dagvattenhantering, MKN, solceller, takutformning för lägre byggnadsdel samt byggrätt har justerats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande avtal mellan grannar vid igenbyggnad av atrium.



- Beskrivning av idrottsplatsen har justerats till rugby.
- Konsekvenser för de friliggande villorna har beskrivits tydligare då byggrätten justerats från en fjärdedel av fastighetens storlek till en angiven byggnadsarea i kvadratmeter.

## **MILJÖBEDÖMNING**

Inför samrådet gjordes den preliminära bedömningen att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Maria Kling  
Planarkitekt