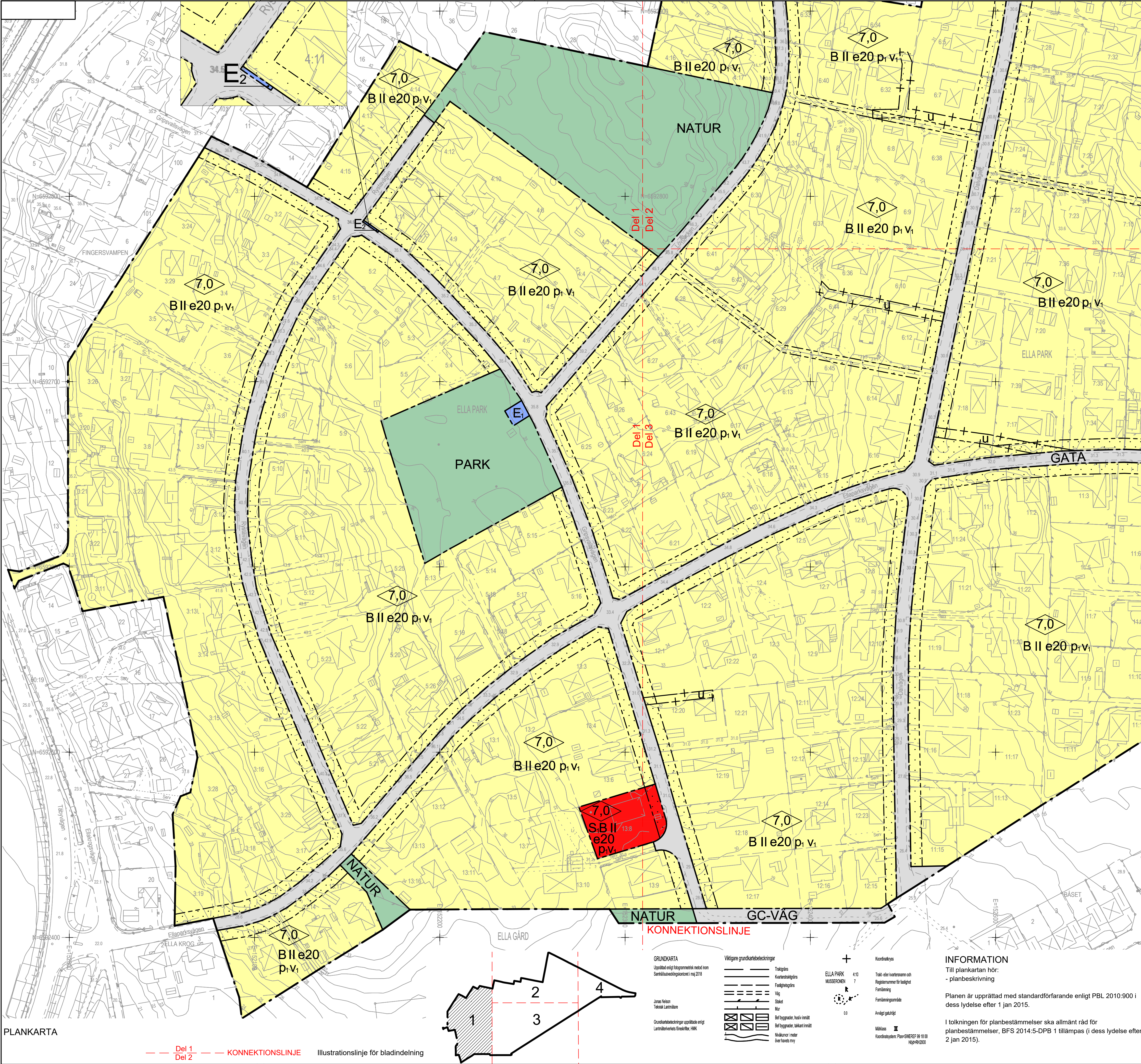
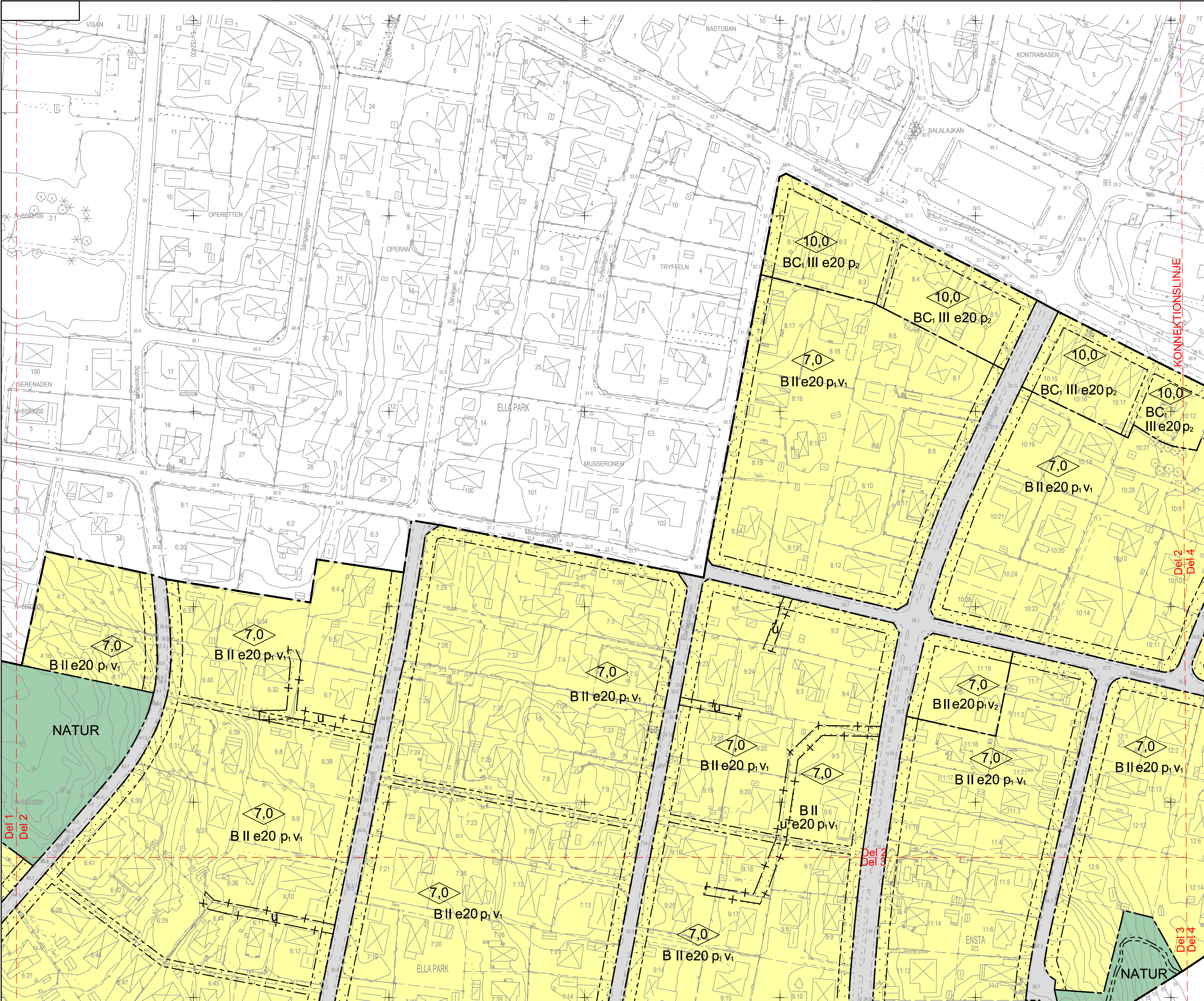






PLANKARTA

GRUNDKARTA  
Upprättad enligt kommunens metod från  
Sambandskontoret (maj 2016)

Jonas Nilsson  
Teknisk Ledare

Grundkartteckningar upprättade enligt  
Lantmäteriets föreskrifter, HMK

Viktiga grundkartteckningar  
Traktsgränser  
Kvarterstraktsgränser  
Fastighetsgränser  
Vägar  
Skalar  
Mar  
Bef. byggnader, huslinje inrit  
Bef. byggnader, baksida inrit  
Nedskärning i meter  
Över färdväg

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Avskalat gataställe

Koordinatsystem

Tak- eller kvartersnamn och  
Fästeställe för byggnad

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

Förteckning

## INFORMATION

Till plankartan hör:

- planbeskrivning

Planen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i

dess lydelse efter 1 jan 2015.

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för

planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (i dess lydelse efter

2 jan 2015).

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### Gränser

- Planområdesgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- Administrativ gränser
- Administrativ- och egenskapsgränser

### Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- NATUR Natur
- PARK Park
- GC-VÄG Gång och cykel
- GATA Gata

### Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder
- BC, Bostäder. Lokaler för centrumändamål tillåts i bottenvåning.
- S.B Förskola och bostäder
- E, Transformatorstation
- E, Avfallshantering

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 16 § första stycket)
- II, III Högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras om maximalt en våning (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- e20 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- p Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p, Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- v, Högst en lägenhet per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
- v, Högst tre lägenheter per fastighet tillåts (PBL 4 kap 11 § punkt 3)

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutgrävningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall:  
- I direkt anslutning till planerad byggnad  
- För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet  
- Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

### Administrativa bestämmelser

u Område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

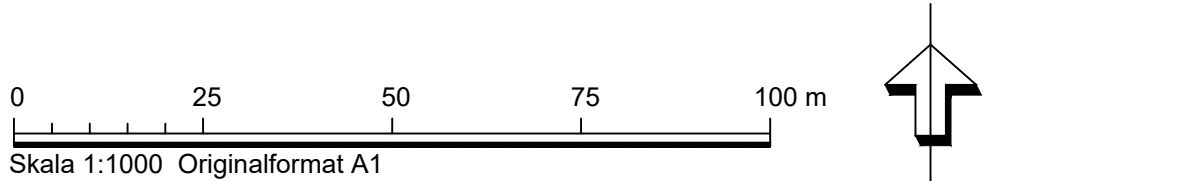
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planens. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

### Upplysning

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa.  
Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.  
För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras.  
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen.

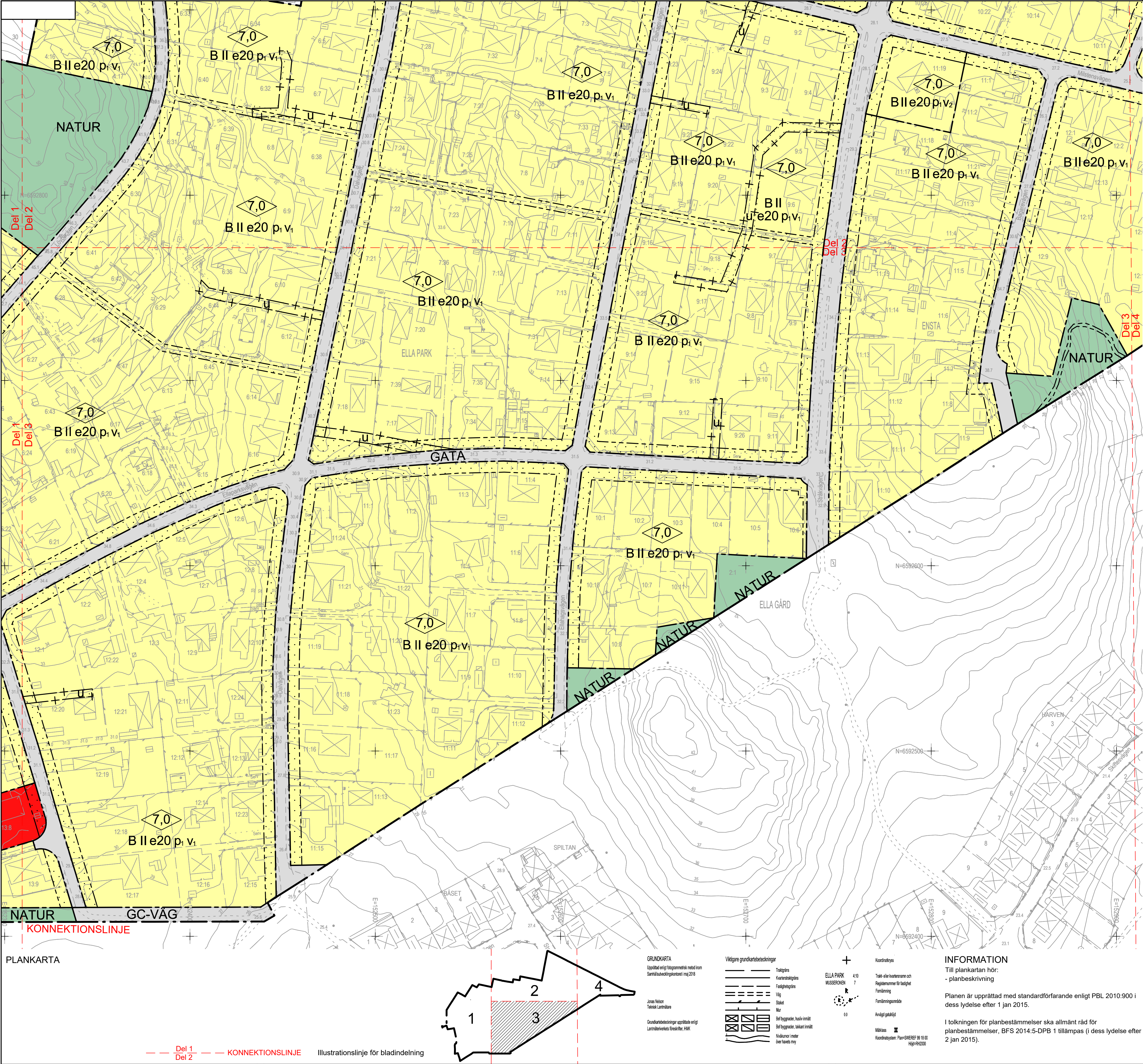
Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Del av Färticken 0160-0103/1985, Blodriskan 0160-0103/1986, Blodriskan 16-17 0160-F044, Blodriskan 0160-0109/1978 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.



## TÄBY

### Detaljplan för fastigheter inom del av Ella park Plankarta 2 (4)

|                                                             |     |            |                       |     |           |            |
|-------------------------------------------------------------|-----|------------|-----------------------|-----|-----------|------------|
| Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutvecklingskontoret av |     |            |                       |     | Reviderad |            |
| Robert Nilsson<br>planarkitekt                              |     |            |                       |     |           |            |
|                                                             |     |            |                       |     |           |            |
|                                                             |     |            |                       |     |           |            |
|                                                             |     |            |                       |     |           |            |
| Planuppdrag                                                 | SBN | 2016-09-12 | Godkänd för antagande | SBN | SBN       | 2018-08-28 |
| Godkänd för samråd                                          | SBN | 2017-03-21 | Antagen               | KF  | KF        | 2018-10-01 |
| Godkänd för granskning                                      | SBN | 2018-03-20 | Laga kraft            | MMD | MMD       | 2019-04-25 |
| Genomförandetiden börjar 2019-04-25 och slutar 2024-04-24   |     |            |                       |     |           | D333       |



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- NATUR
- PARK
- GC-VÄG
- GATA

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B
- BC
- S.B
- E
- E2

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förseas med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Minsta fastighetsstorlek är 800 m² (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- II, III
- e20
- 7,0
- p1
- p2
- v1
- v2

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutövningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall: - I direkt anslutning till planerad byggnad - För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet - Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

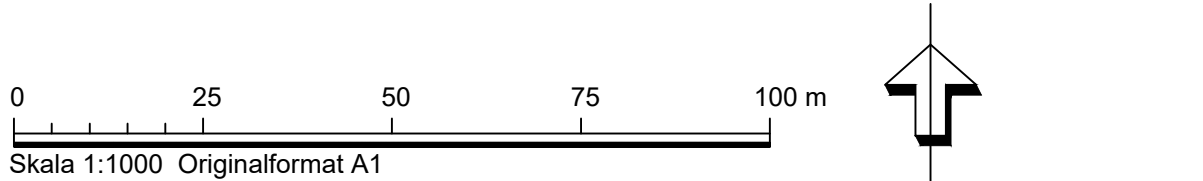
Vid ny- och tillbyggnad ska den døgnekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den døgnekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

- u
- Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

Upplysning

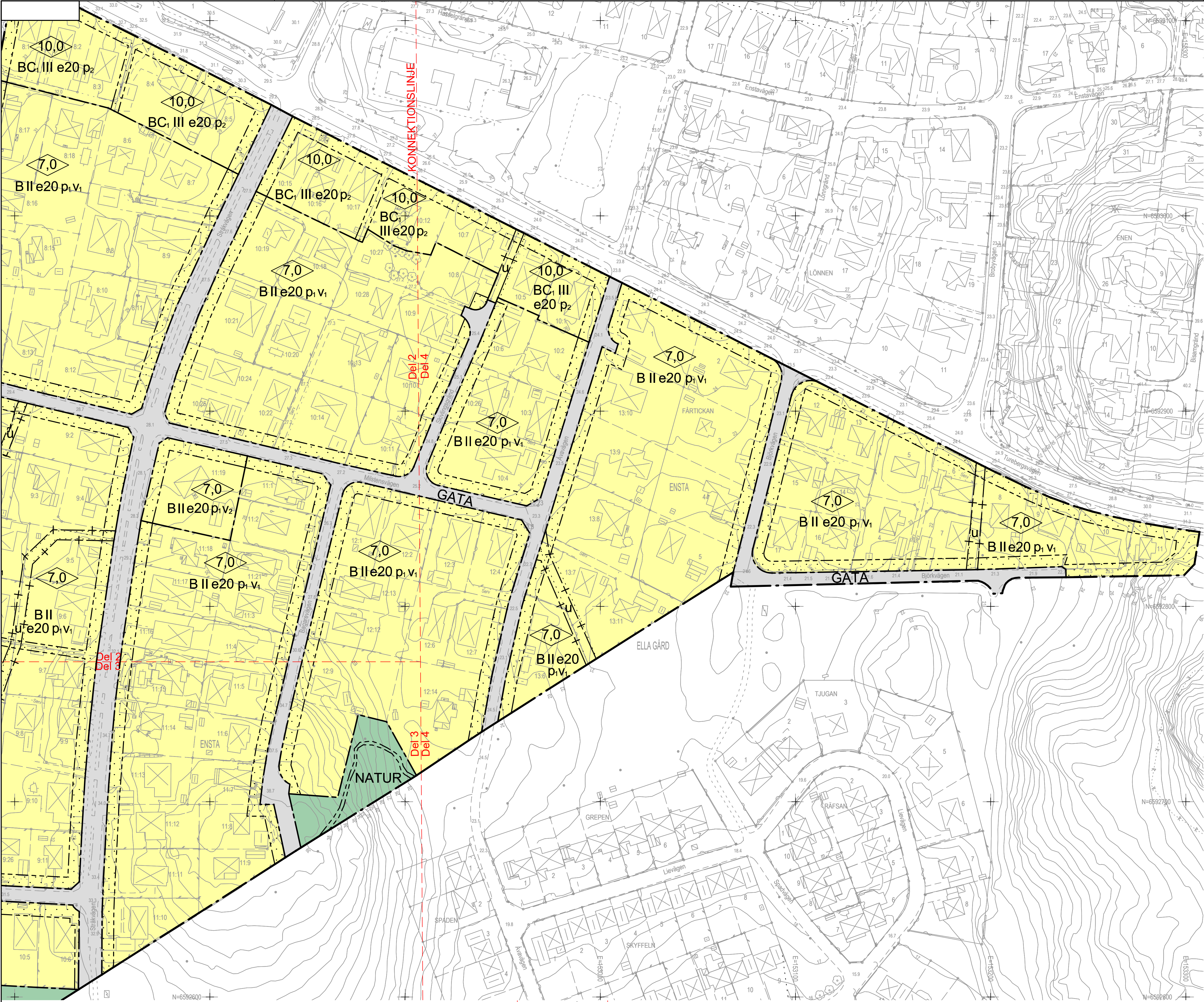
Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa. Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. För att möjliggöra för infiltration av dagvatten inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Del av Färtikan 0160-0103/1985, Blodrisikan 0160-0103/1986, Blodrisikan 16-17 0160-F044, Blodrisikan 0160-0109/1978 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.



TÄBY

Detaljplan för fastigheter inom del av Ella park Plankarta 3 (4)

|                                                             |         |            |                       |           |            |
|-------------------------------------------------------------|---------|------------|-----------------------|-----------|------------|
| Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutvecklingskontoret av |         |            |                       | Reviderad |            |
| Robert Nilsson<br>planarkitekt                              |         |            |                       |           |            |
|                                                             |         |            |                       |           |            |
|                                                             |         |            |                       |           |            |
|                                                             | Instans | Datum      |                       | Instans   | Datum      |
| Planuppdrag                                                 | SBN     | 2016-09-12 | Godkänd för antagande | SBN       | 2018-08-28 |
| Godkänd för samråd                                          | SBN     | 2017-03-21 | Antagen               | KF        | 2018-10-01 |
| Godkänd för granskning                                      | SBN     | 2018-03-20 | Laga kraft            | MMD       | 2019-04-25 |
| Genomförandetiden börjar 2019-04-25 och slutar 2024-04-24   |         |            |                       | D333      |            |



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och eigenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

- NATUR
- PARK
- GC-VÄG
- GATA

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B
- BC,
- S.B
- E,
- E,

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Minsta fastighetsstorlek är 800 m² (PBL 4 kap 18 § första stycket)
- II, III
- e20
- 0,0
- p,
- p,
- V,
- V,

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande markutrustningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall: - I direkt anslutning till planerad byggnad - För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet - Vid nedgrävning av ledningar (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

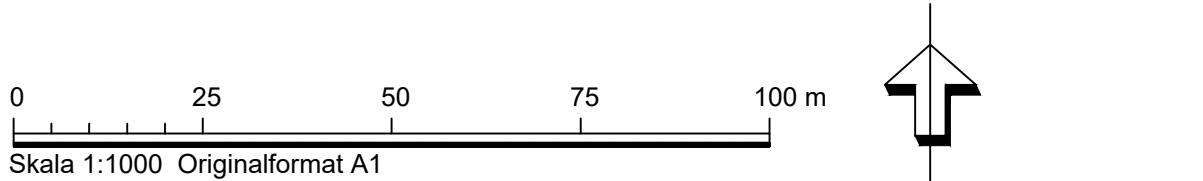
Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överskrida 70 dB(A) mellan kl. 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Administrativa bestämmelser

- u
- Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)
- Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)
- Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planförenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov (PBL 9 kap 30 § punkt 1b)

Upplysning

Planavgift ska tas ut vid bygglov enligt gällande taxa. Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. För att möjliggöra för infiltration av dagvattnen inom kvartersmark bör hårdgjorda ytor minimeras och vegetation i form av befintliga träd och buskar bevaras. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader har tillämpats vid framtagandet av detaljplanen. Gällande fastighetsindelingsbestämmelser, fastställda som tomtindelning Del av Färtickan 0160-0103/1985, Blodriskan 0160-0103/1986, Blodriskan 16-17 0160-F044, Blodriskan 0160-0109/1978 upphör till sin helhet att gälla när beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.



TÄBY

Detaljplan för fastigheter inom del av Ella park Plankarta 4 (4)

|                                                             |         |            |                       |           |            |
|-------------------------------------------------------------|---------|------------|-----------------------|-----------|------------|
| Upprättad den 4 juni 2018 på samhällsutvecklingskontoret av |         |            |                       | Reviderad |            |
| Robert Nilsson planarkitekt                                 |         |            |                       |           |            |
|                                                             | Instans | Datum      |                       | Instans   | Datum      |
| Planuppdrag                                                 | SBN     | 2016-09-12 | Godkänd för antagande | SBN       | 2018-08-28 |
| Godkänd för samråd                                          | SBN     | 2017-03-21 | Antagen               | KF        | 2018-10-01 |
| Godkänd för granskning                                      | SBN     | 2018-03-20 | Laga kraft            | MMD       | 2019-04-25 |
| Genomförandetiden börjar 2019-04-25 och slutar 2024-04-24   |         |            |                       | D333      |            |

D333

PLANBESKRIVNING

2018-08-20

SBN 2017/142-20

Laga kraft 2019-04-25

Detaljplan för

# Fastigheter inom del av Ella Park



## **SAMMANFATTNING**

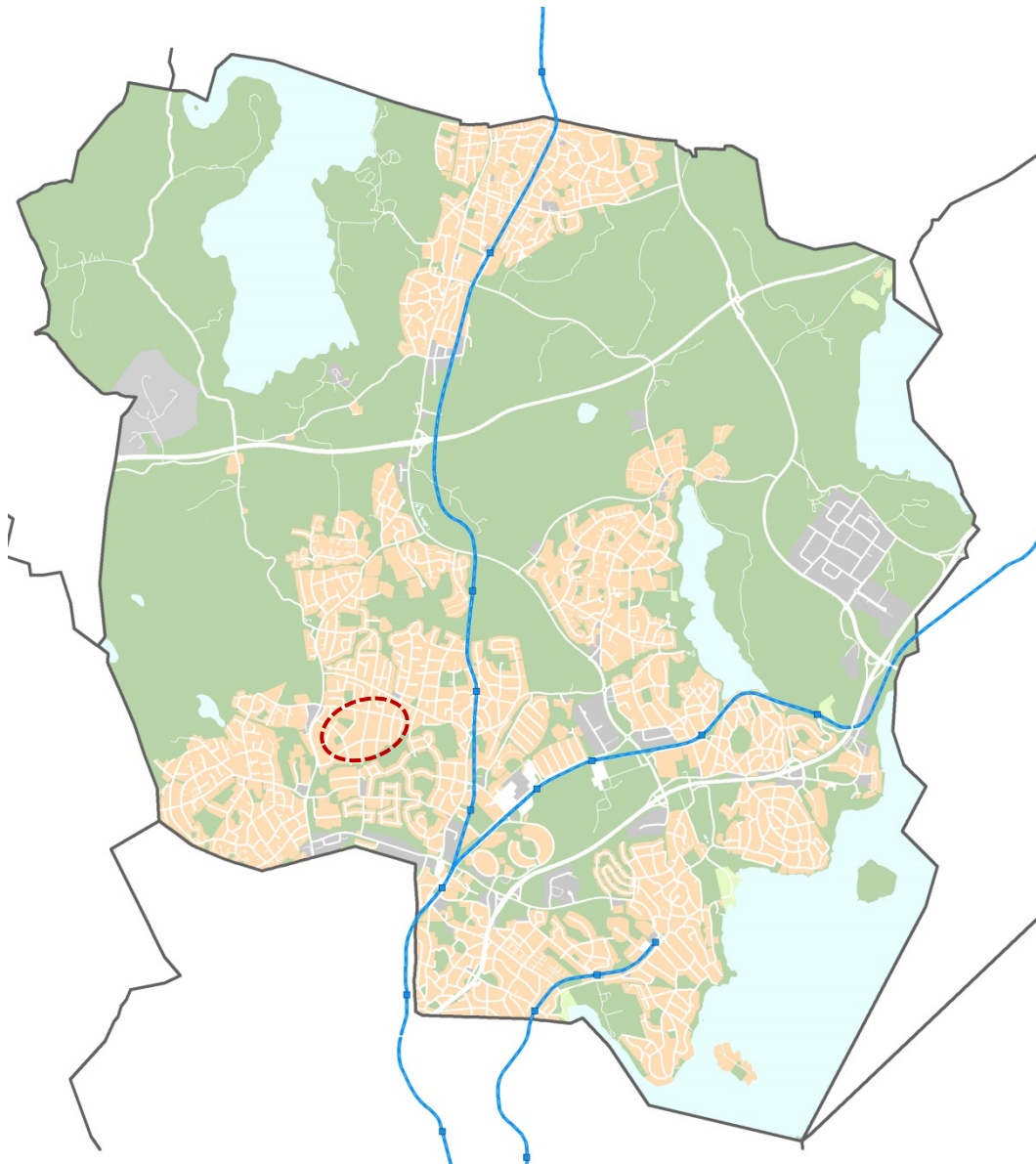
Planförslaget är utformat för att möjliggöra en fortsatt utveckling som möter dagens hållbarhets- och utvecklingsmål och som samtidigt tar hänsyn till områdets karaktärsrässiga förutsättningar samt bekräftar befintlig bebyggelse. I den fortsatta utvecklingen eftersträvas en balans mellan bevarande och utveckling.

Planområdet omfattas i nuläget av en avstyckningsplan, fyra stadsplaner och en detaljplan med bestämmelser som varierar beträffande exempelvis exploateringsgrad och begränsningar av markens bebyggelse. Bestämmelser justeras så att områdets bebyggelse regleras på ett enhetligt sätt.

Planförslaget innebär en viss variation vad gäller byggrättsreglerande planbestämmelser och hänsyn till natur- och kulturvärden. Bestämmelserna baseras på markens befintliga beskaffenhet samt delområdenas olika karaktärer och strategiska potential för bebyggelseutveckling. Detaljplanen föreslår en exploateringsnivå där hänsyn tas till platsernas topografi, natur- och kulturvärde samt avstånd till kollektivtrafik.

Förslaget innebär att utveckling över tid möjliggörs, i synnerhet på platser i anslutning till kollektivtrafiknära lägen, huvudstråk eller planerade utvecklingsområden i anslutning till planområdet.

Planförslaget säkerställer att platser för lek och rekreation bevaras. Längs Gripsvällsvägen möjliggörs för en förskola i anslutning till befintligt naturområde.



Figur 1: Orienteringskarta. Planområdet är ungefärligt markerat med röstreckad oval.

# Innehållsförteckning

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING .....</b>                                  | <b>1</b>  |
| <b>INLEDNING .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <i>PLANHANDLINGAR .....</i>                                  | <i>4</i>  |
| <i>PLANENS SYFTE.....</i>                                    | <i>4</i>  |
| <i>PLANPROCESSEN .....</i>                                   | <i>5</i>  |
| <i>BAKGRUND .....</i>                                        | <i>5</i>  |
| <i>PLANDATA .....</i>                                        | <i>6</i>  |
| <i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</i>                      | <i>8</i>  |
| <b>BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN .....</b>                         | <b>16</b> |
| <i>BEBYGGELSE .....</i>                                      | <i>16</i> |
| <i>GATOR OCH TRAFIK .....</i>                                | <i>21</i> |
| <i>NATUR, PARK OCH REKREATION .....</i>                      | <i>23</i> |
| <i>TEKNISK FÖRSÖRJNING.....</i>                              | <i>25</i> |
| <i>STÖRNINGAR OCH RISKER .....</i>                           | <i>26</i> |
| <i>FORNLÄMNINGAR .....</i>                                   | <i>29</i> |
| <i>RIKSINTRESSEN .....</i>                                   | <i>29</i> |
| <b>PLANFÖRSLAGET .....</b>                                   | <b>30</b> |
| <i>BEBYGGELSE .....</i>                                      | <i>30</i> |
| <i>GATOR OCH TRAFIK .....</i>                                | <i>36</i> |
| <i>NATUR, PARK, REKREATION .....</i>                         | <i>39</i> |
| <i>TEKNISK FÖRSÖRJNING.....</i>                              | <i>40</i> |
| <i>ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER.....</i> | <i>41</i> |
| <i>HANTERING AV FORNLÄMNINGAR.....</i>                       | <i>43</i> |
| <i>HANTERING AV RIKSINTRESSEN.....</i>                       | <i>43</i> |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>                              | <b>44</b> |
| <i>TIDSPÄN OCH GENOMFÖRANDETID .....</i>                     | <i>44</i> |
| <i>ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP .....</i>            | <i>44</i> |
| <i>GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT.....</i>   | <i>44</i> |
| <i>AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI .....</i>         | <i>44</i> |
| <i>AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING.....</i>                    | <i>44</i> |
| <i>TEKNISKA ANLÄGGNINGAR .....</i>                           | <i>45</i> |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>            | <b>45</b> |
| <i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER .....</i>         | <i>45</i> |
| <i>ECONOMISKA KONSEKVENSER .....</i>                         | <i>46</i> |
| <i>SOCIALA KONSEKVENSER.....</i>                             | <i>46</i> |
| <i>MILJÖKONSEKVENSER .....</i>                               | <i>48</i> |
| <b>MEDVERKANDE.....</b>                                      | <b>49</b> |

# INLEDNING

## PLANHANDLINGAR

- Flera plankartor med bestämmelser, skala 1:1000 (A1)
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse 2018-02-26
- Granskningsutlåtande 2018-08-20

## UTREDNINGAR, UNDERLAG OCH BILAGOR

- Stadsbyggnadskarakterer – Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden, Stadsbyggnadskontoret Täby kommun (2012-03-20, rev. juni 2012)
- Förstudie: Renovering av detaljplaner i Täby, White Arkitekter AB (2013-08-29)
- Start PM för renoveringsplaner, Stadsbyggnadskontoret Täby kommun (2015-12-21)
- Bullerkartläggning, Tyréns (2018-06-04)
- PM Täby, Karaktärsanalys, Sweco (2016-11-25)
- Behovsbedömning: Renoveringsplaner
- Metodbeskrivning: Renovering av detaljplaner
- Undersökningsprogram – Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom villaområde i Ensta och Ella Park, Täby kommun, Geosigma (2017-09-13)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning vid f.d. handelsträdgård inom fastigheten Ella Park, Täby kommun, Geosigma (2018-01-10)

## PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör för en platsspecifik utveckling inom Ella Park som bevarar och utvecklar områdets befintliga struktur, topografi, karaktärsdrag och natur- och kulturvärden. Planen syftar till att bekräfta all befintlig bebyggelse som uppförts i laga ordning, byggnader ska betraktas som planenliga om de uppförts i enlighet med de bestämmelser som gällde vid uppförandet av byggnaden eller om annat framförts i beslut om bygglov. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse, förskola samt etablering av lokal handel och service i strategiska och kollektivtrafiknära lägen.

Genom planen möjliggörs utveckling av allmänna platser där rekreationsmöjligheter, gång- och cykelstråk och barnperspektiv prioriteras.

Planen förtydligar bestämmelser för respektive fastighet och uppdaterar äldre detaljplaner till aktuell lagstiftning. Genom att släcka befintliga detaljplaner möjliggörs en sammanhållen och rättssäker plan för området. Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

## PLANPROCESSEN

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015). I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



## BAKGRUND

I Täby kommun finns ett antal områden som regleras med föråldrade detaljplaner. En av dessa planer är E12, avstyckningsplan för Ella Park (laga kraft 1930). Ett problem som kan uppstå med äldre detaljplaner är att de behov som tillgodosågs vid planens upprättande inte överensstämmer med dagens behov. Detta leder ofta till att avvikelser mot gällande plan medges och tids nog överensstämmer inte verkligheten med gällande plan. En följd av detta kan innebära svårbedömd och rättsosäker bygglovhantering. Grannar sinsemellan kan också uppleva orättvisa, då det kan förekomma olika juridiska förutsättningar inom samma bostadskvarter. Lagstiftning och andra regelverk har också förändrats från det att planen upprättades.

Täby kommun genomförde 2013 en förstudie i vilken man genom systematisk genomgång av planbeståndet såg över renoveringsbehovet av äldre detaljplaner. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26 genom att godkänna Start-PM att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en tre nya detaljplaner: Renovering av detaljplan E12 Avstyckningsplan- Ella park (laga kraft 1930), Renovering av E17 Byggnadsplan - Ensta villastad (laga kraft 1935) och N14 (laga kraft 1927) Stadsplan - Näsby västra Park. De aktuella planerna är alla minst 80 år eller äldre och har gemensamt föråldrade bestämmelser utifrån vilka flera avvikelser och dispenser medgivits över åren. Det har resulterat i att flera av de ursprungliga planerna blivit perforerade av mindre detaljplaner.

Syftet med att renovera de äldre ursprungliga stadsplanerna är att enklare kunna tolka och bedöma vad som är lämpligt inom aktuellt planområde. I samband med den nya planens framtagande ersätts och släcks samtliga mindre planer (frimärksplaner) inom det aktuella området. En ny detaljplan skapar ett bättre beslutsunderlag vid kommunens bygglovshantering och kan ge fastighetsägare inom området en trygghet, då förhållningsättet tydliggörs och säkerställs. Målet med den nya detaljplanen är att ta fram nya reglerande bestämmelser som skapar en tydlig bild om vad som får göras inom det utpekade området och möjliggör framtida utveckling.

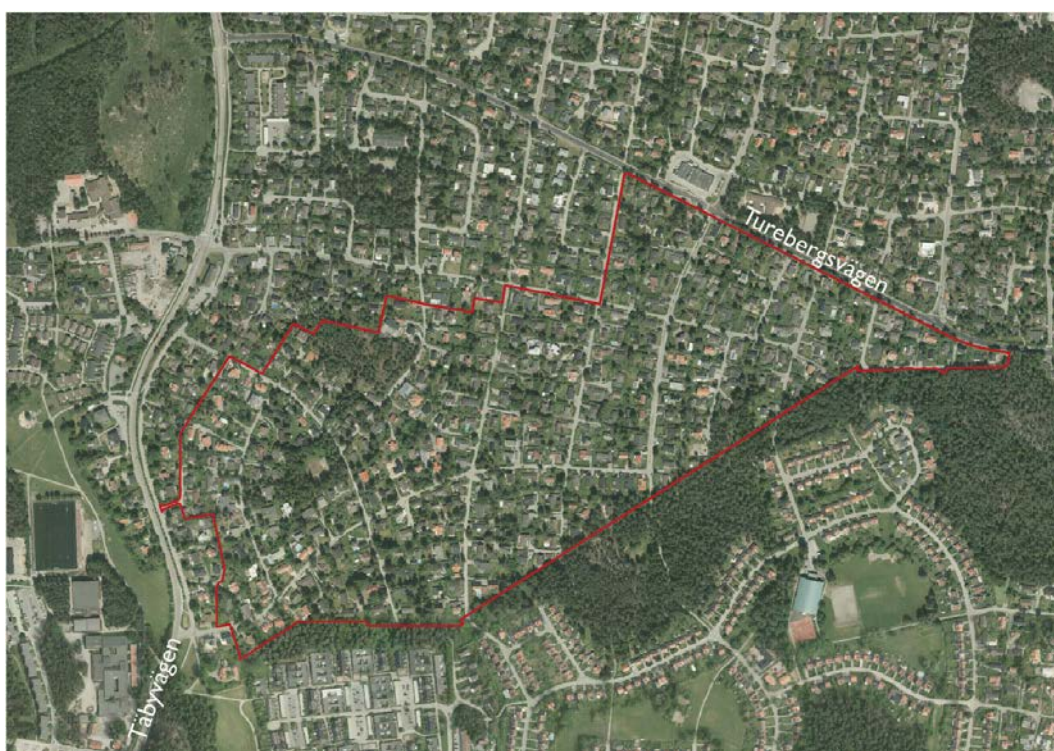
## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Planområdet ligger i bostadsområdet Ella Park, cirka två kilometer från Täby centrum, i sydvästra delen av Täby kommun. Området avgränsas i norr av Turebergsvägen, i väster av villabebyggelse som övergår till trafikområde för Täbyvägen, i söder av naturmark som övergår i kommundelen Ella Gård och i öster bostadsområdet Ensta.

Planområdets avgränsning har mestadels gjorts efter E12:s befintliga gränser för att släcka ut en stor del av den äldre avstyckningsplanen. Delar av E12 som tidigare reglerat fastigheterna norr om Turebergsvägen har sedan tidigare ersatts av detaljplaner på 1970-talet och dessa anses tillräckligt uppdaterade.

Planområdena omfattar i huvudsak friliggande småhusbebyggelse.



Figur 2: Översiktskarta. Planområdet är markerat med röd linje.

### **Areal**

Planområdet har en areal om cirka 44 ha.

## Markägoförhållanden

Inom planområdet finns 350 privatägda fastigheter. Täby kommun är fastighetsägare av större gatu- och naturfastigheter. Inom planområdet finns två samfälligheter, Ella Park S:1 och Ella Park S:2.



Figur 3: Markägoförhållanden. Planområdet är markerat med svart linje.

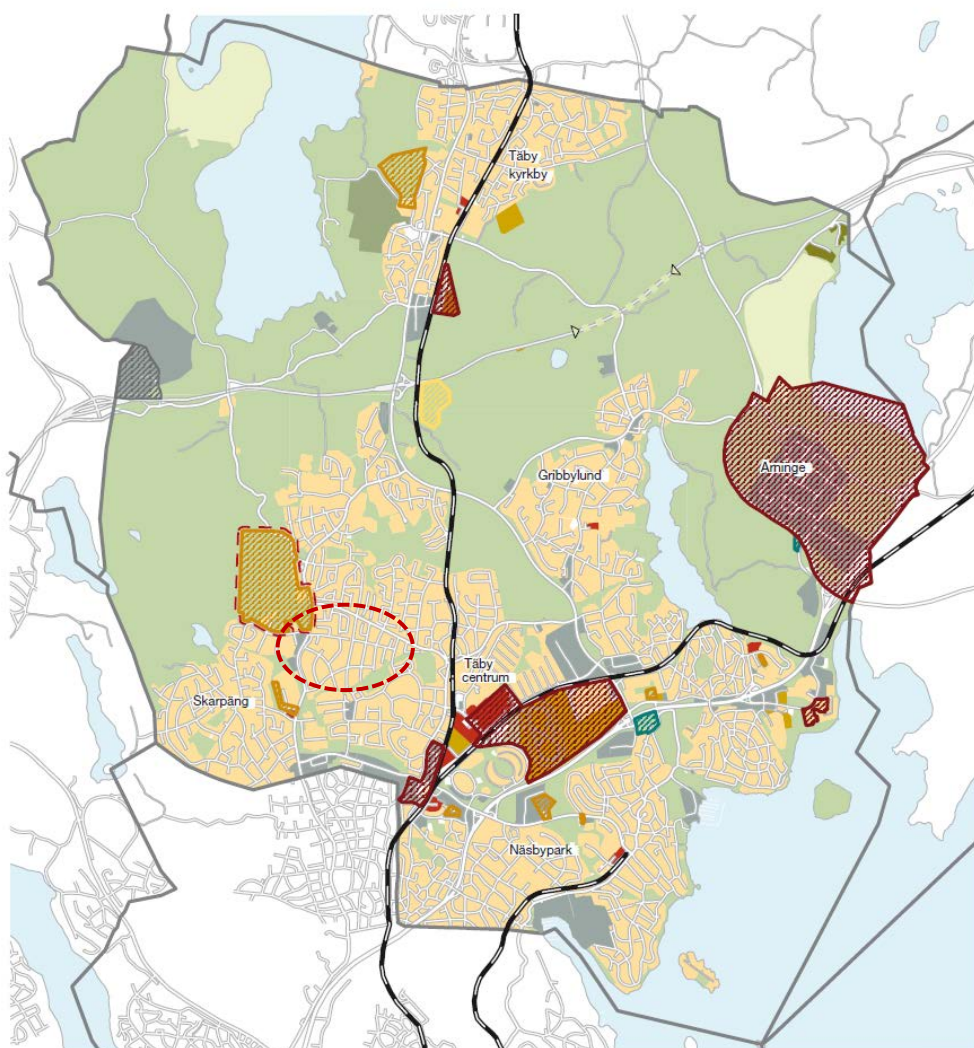
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFs)**

Täby är en av de regionala kärnorna i Storstockholm. Bostadsbyggande och infrastruktur är två av regionens stora utmaningar. Ella Park ligger inom zonerna övrig regional stadsbygd och regional stadsbygd med utvecklingspotential.

### **Översiktsplan**

Planområdet är i kommunens översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030" (antagen av kommunfullmäktige 2009-12-14) utpekad för i huvudsak bostadsändamål. Översiktsplanen har aktualitetsprövats 2014.



Figur 4: Utdrag ur Översiktsplan "Det nya Täby 2010-2030". Planområdet är ungefärligt markerat med röstreckad linje.

### **Avfallsplan**

Sörab-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan.

### ***Dagvattenpolicy***

Inom Oxunda Vattensamverkan (ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla) har det utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016.

### ***Dagvattenstrategi***

Täby kommun har tagit fram en dagvattenstrategi (antagen 2016-10-18). Det huvudsakliga syftet med strategin är att "skapa en god grundnivå för dagvattenhantering i kommunen".

### ***Miljöplan***

Täby kommuns miljöplan (antagen av kommunfullmäktige år 2010) har sin grund i de nationella och regionala miljömålen och i miljösituationen i kommunen. Miljöplanen lyfter fram fyra prioriterade inriktningsmål: minskad klimatpåverkan, god vattenmiljö, halva Täby grönt och god bebyggd miljö.

### ***Grönplan***

Täby kommuns grönplan "Halva Täby Grönt" (antagen av miljö- och byggnadsnämnden, nuvarande stadsbyggnadsnämnden år 2005) visar visionen för kommunens park- och naturområden. Ett av målen i grönplanen är att befolkningen ska ha tillgång till parker och natur inom 250 meter från bostaden, förskola, skolan och arbetsplatser samt tillgång till större strövområden inom 2 kilometer.

### ***Cykelplan***

Syftet med cykelplanen som antogs 2014 är att få ett aktuellt planeringsunderlag för cykeltrafiken på såväl översiktlig som detaljerad nivå. Målsättningen med planen är att antalet cyklister i Täby ska fördubblas under tiden 2014 – 2024 och att andelen cyklister som är inblandade i olyckor ska minska under samma period.

### ***Bullerskyddsprogram***

Täby kommun antog ett bullerprogram 2009-10-20. Vid planering av ny bebyggelse och infrastruktur tillämpar kommunen enligt detta program de av riksdagen fastställda riktvärdena samt i vissa fall avsteg från dessa i enlighet med avstegsfallen i Boverkets allmänna råd om buller i planeringen.

### ***Parkeringsstrategi Täby kommun***

Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10) avser att åskådliggöra hur parkering kan medverka till ett mer diversifierat och robust transportsystem där det är enkelt att välja yt- och resurssnåla färdmedel.

### ***Miljökonsekvensbeskrivning***

En genomförd behovsbedömning visar att påverkan från planförslaget inte bedöms medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 4 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

## Gällande detaljplaner

Planområdet är idag överlag detaljpanelagt och berörs av sex planer.



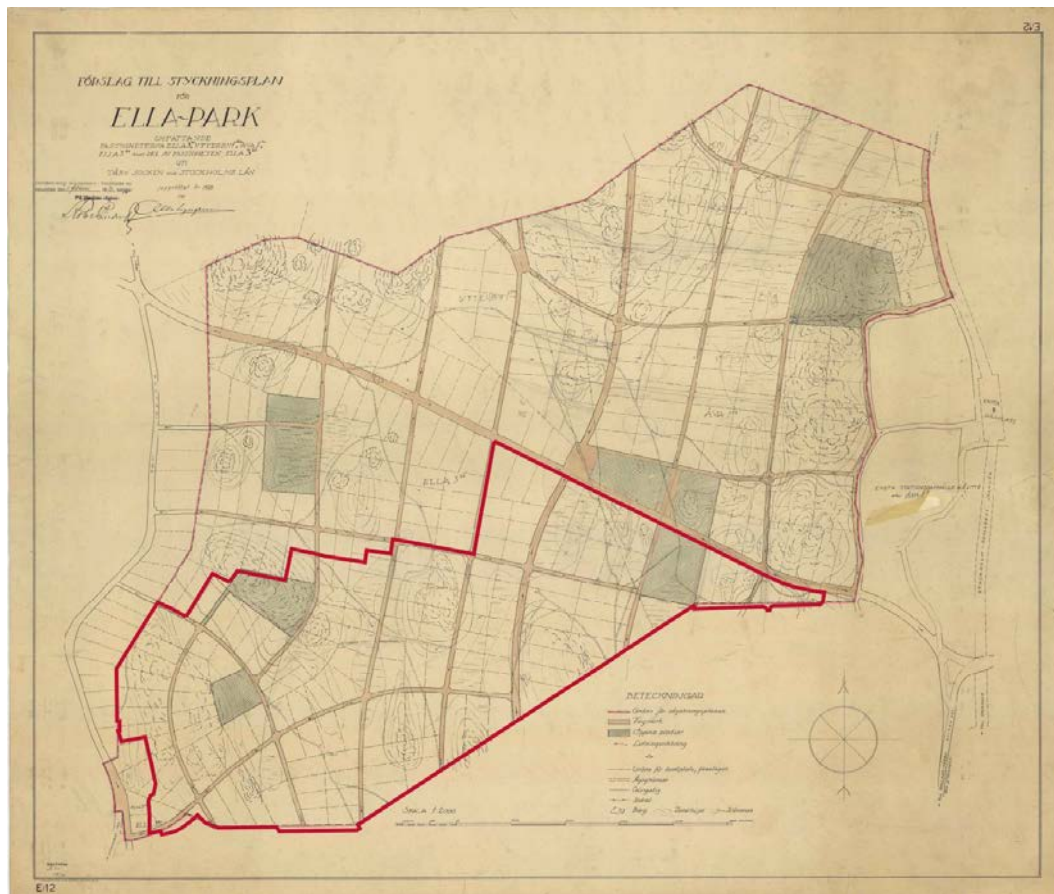
Figur 5: Planområde (svart linje), ursprunglig plan E12 (blått), samt stads- och detaljplaner (orange)

- Förslag till styckningsplan för Ella Park, omfattade fastigheterna Ella 3:25, Ytterby 1:206, Åva 1:25, Ella 3:88 samt del av fastigheten Ella 3:30 uti Täby socken och Stockholms län (E12), 1930
- Förslag till stadsplan för område vid Täbyvägen och Milstensvägen, del av E7 (Rystaområdet) inom stadsdelen Ella i Täby kommun (S173), 1979
- Förslag till stadsplan för område vid Stråk-, Milstens- och Sälgvägen E3 samt del av E8 (S154), 1977
- Detaljplan för fastigheten Ella Park 13:14 och del av Ella Park 2:1 inom kommundelen Ella Park, (D111), 1994
- Förslag till stadsplan för Västra Ellagård inom stadsdelen Roslags Näsby i Täby kommun (S105), 1973
- Förslag till stadsplan för del av kv Kätten m.m. inom stadsdelen Ella i Täby kommun (S195), 1982

Nedan sammanfattas nu gällande planers bestämmelser. De delar av nu gällande planer som ligger inom planområdesgränsen för rubricerad detaljplan upphör att gälla när rubricerad detaljplan vinner laga kraft.

## E12

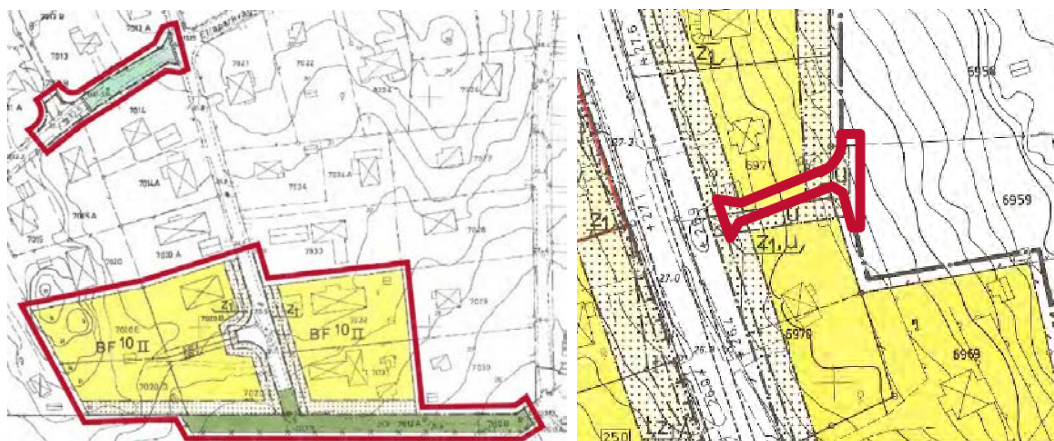
Avstyckningsplan E12 täcker större delen av planområdet och fastställdes år 1930. Planen reglerar vägmark, öppna platser och minsta tomtstorlek till 1500 kvm. I enlighet med kommunens policy har avvikelser medgivits till minsta tomtstorlek 800 kvm.



Figur 6: Avstyckningsplan E12. Planområdet är markerat med röd linje.

## S173

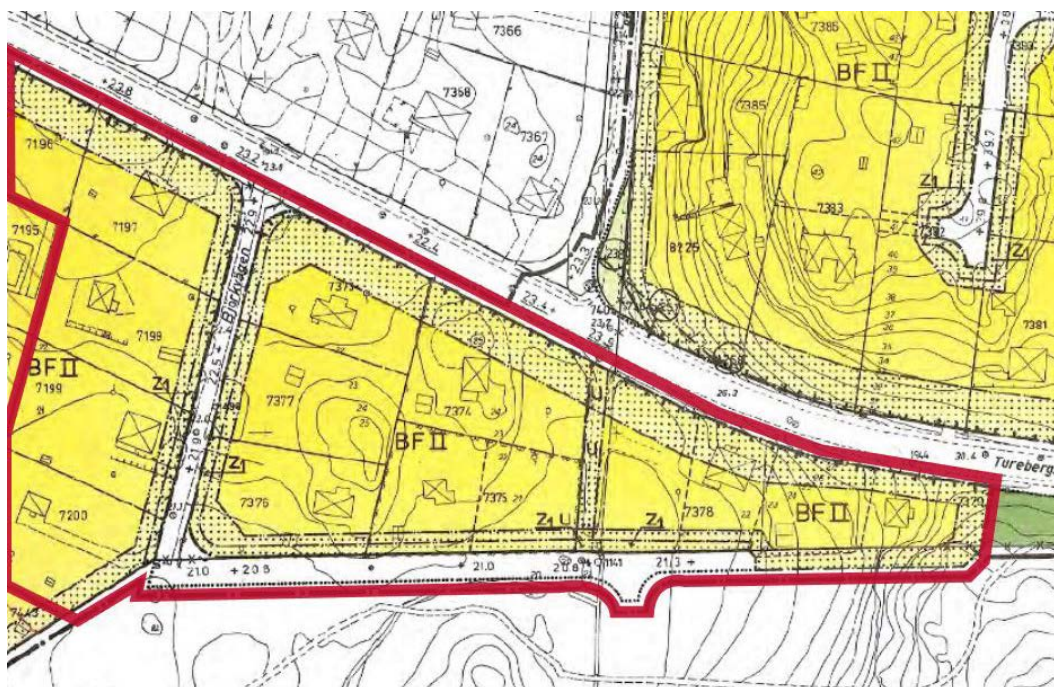
Stadsplanen S173 berör delar av planområdet. Stadsplanen fastställdes år 1979 och reglerar park och gatuplantering, gator samt fristående bostäder om två våningar på en minsta tomtstorlek om 1000 kvm. För huvudbyggnad i en respektive två våningar får byggnad inte uppföras till högre höjd än 3,4 respektive 7,3 meter. På fastigheterna avsedda för bostadsändamål får en huvudbyggnad uppföras om 250 kvm samt en komplementbyggnad om 50 kvm. Tomten får maximalt bebyggas med 25 %.



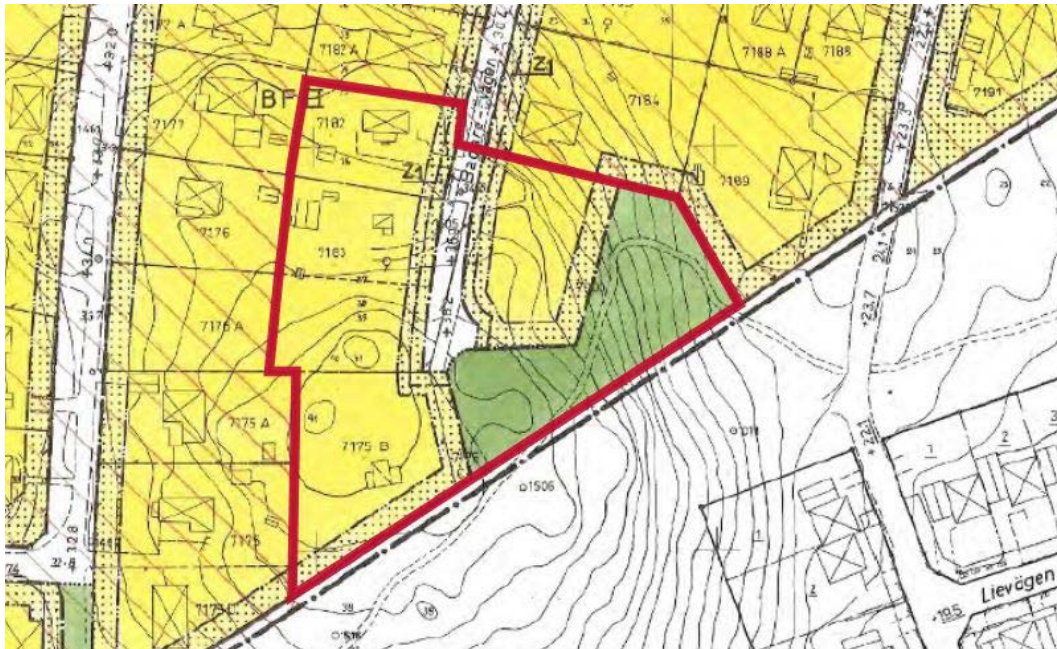
Figur 7: Delar av stadsplan S173 som ingår i planområdet är markerade med röd linje.

### S154

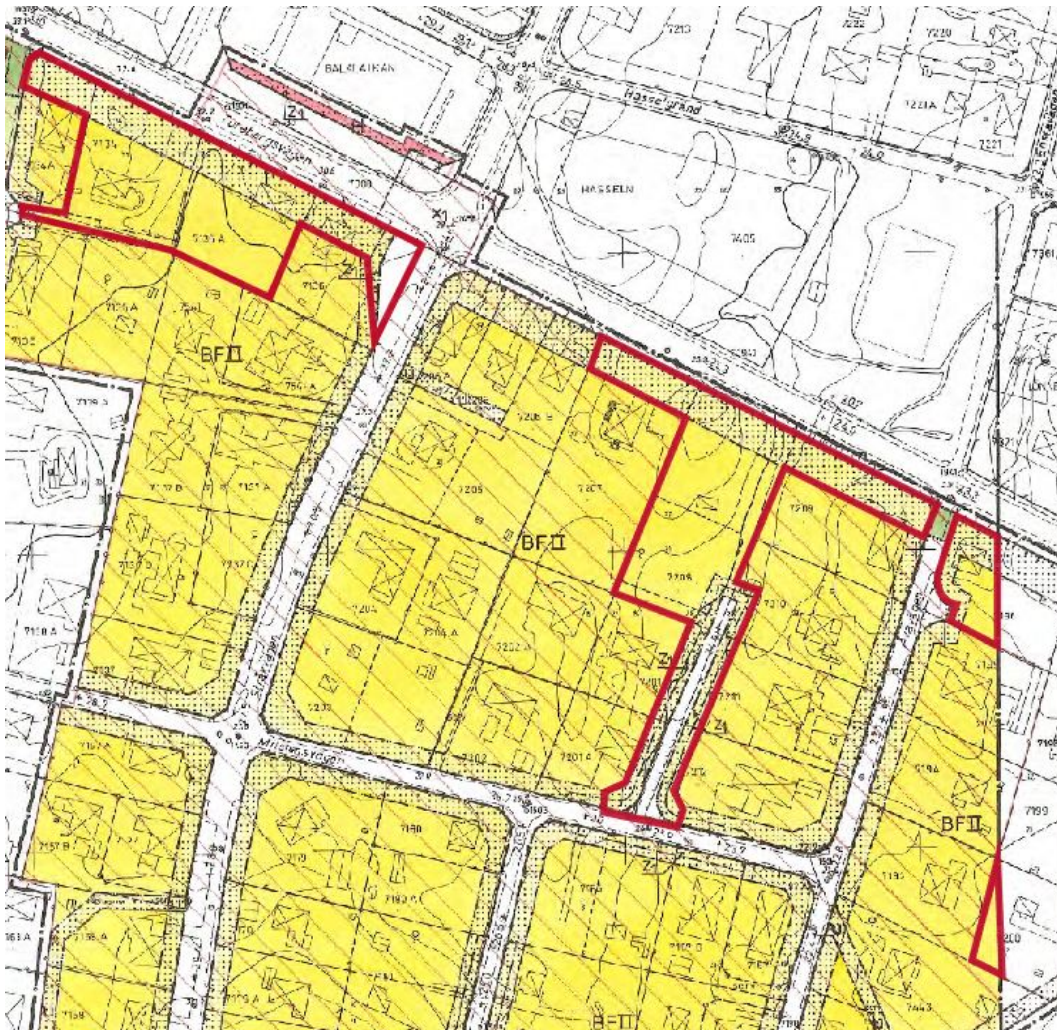
Delar av stadsplanen S154 ligger inom planområdet. Stadsplanen fastställdes år 1977 och reglerar park, gata samt fristående bostäder i två våningar. För byggnader i en respektive två våningar regleras byggnadshöjden till 4,5 och 7,3 meter. Komplementbyggnader får uppföras till maximalt 3,0 meters höjd. I planen reglerades minsta tomtstorlek till 800 kvm. På fastigheterna avsedda för bostadsändamål får en huvudbyggnad uppföras om 200 kvm en komplementbyggnad om 50 kvm. Tomten får maximalt bebyggas med 20 %.



Figur 8: Del av stadsplanen S154 som ingår i planområdet är markerad med röd linje.



Figur 9: Del av stadsplanen S154 som ingår i planområdet är markerad med röd linje.



Figur 10: Del av stadsplanen S154 som ingår i planområdet är markerad med röd linje.

### S105

Del av stadsplanen S105 ligger inom planområdet. Stadsplanen vann laga kraft år 1973 och reglerar allmän parkmark.

### S195

Del av stadsplanen S195 ligger inom planområdet. Stadsplanen vann laga kraft 1982 och reglerar allmän gata och allmän parkmark.

### D111

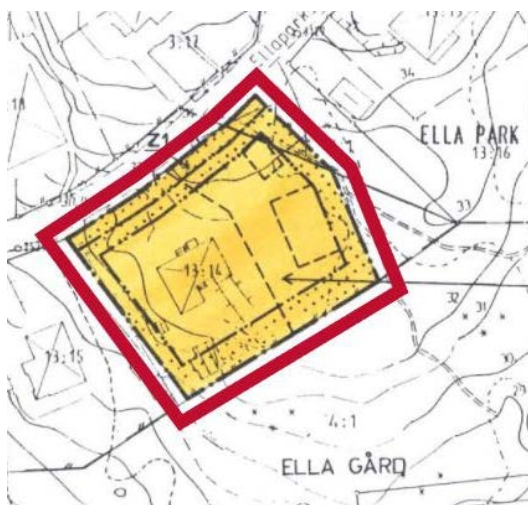
Detaljplan D111 vann laga kraft år 1994 och reglerar fristående bostäder i två våningar. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6,5 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Planen reglerar minsta tomtstorlek till 800 kvm. På varje tomt får endast en huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvm. Största byggnadsarea för komplementbyggnad regleras till 50 kvm. Huvudbyggnad får endast inrymma en lägenhet och största boarea per tomt är 200 kvm.



Figur 1112: Detaljplan S105. Del som ingår i planområdet är markerat med röd linje.



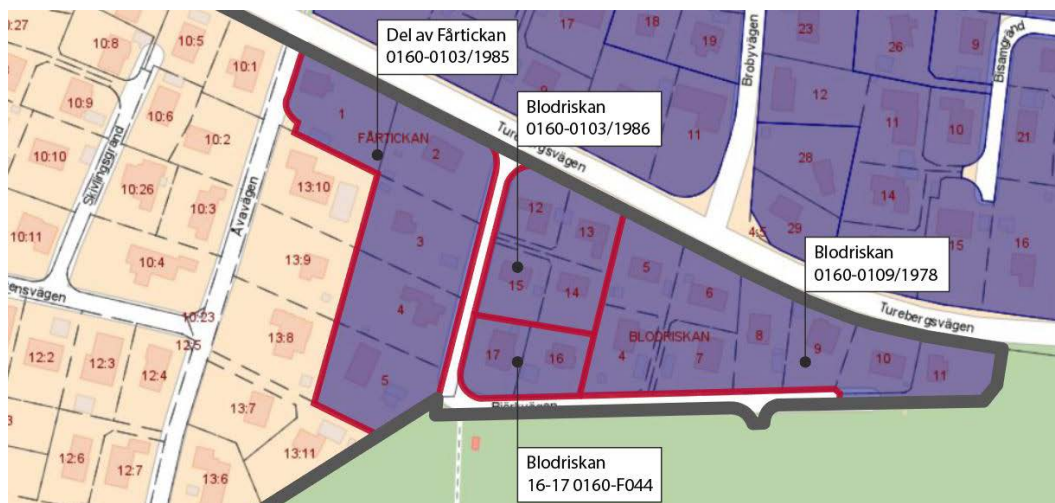
Figur 1211: Detaljplan S195. Del som ingår i planområdet är markerat med röd linje.



Figur 13: Detaljplan D111. Del som ingår i planområdet är markerat med röd linje.

## Fastighetsplaner

Inom planområdet finns fyra gällande fastighetsplaner. Gällande fastighetsplaner upphör att gälla när rubricerad detaljplan vinner laga kraft.



Figur 13: Befintliga fastighetsplaner är markerade med röd linje. Planområdet är markerat med svart linje.

## Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-01-26, genom att godkänna Start-PM, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området E12 i Ella Park.

### Stadsbyggnadskaraktärer

Riktlinjer för byggande och fastighetsförändringar i villa- och grupphusområden antogs av stadsbyggnadsnämnden 2012-03-20. Riktlinjerna ska fungera som stöd till den enskilde, övriga intresserade och stadsbyggnadskontoret internt. Riktlinjerna redovisar förhållningssätt var gäller karaktär, detaljplanernas aktualitet, fastighetsförändringar, ny bebyggelse och befintlig bebyggelse.

### Förstudie: renovering av detaljplaner i Täby

En förstudie genomfördes av stadsbyggnadskontoret 2013-08-29. Förstudien innebar en översyn av aktualiteten av kommunens detaljplaner. Förstudien antogs av stadsbyggnadsnämnden i samband med beslutet att inte längre göra detaljplaner för enskilda villafastigheter i syfte att möjliggöra avstyckning eller ändrad byggrätt.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### BEBYGGELSE

#### *Bebyggelsens huvudsakliga innehåll*

##### *Bostadsbebyggelse*

Bebyggelsen inom Ella Park består huvudsakligen av friliggande villor och inom planområdet finns 350 privatägda fastigheter. Inom området råder stor variation avseende tomtstorlekar och byggnadsvolymer. Tomtstorlekar varierar mellan cirka 750–2700 kvm och bebyggelsen upptar mellan cirka 10–30 % av fastighetsytan. Bebyggelsen är till största delen väl anpassad till befintliga terrängförhållanden och bedöms vara en till två våningar med olika lösningar på terränganpassning bland annat sluttningsvåningar och varierade sockelhöjder.

##### *Verksamheter*

Offentlig och kommersiell service finns i huvudsak i Täby centrum, omkring 2 kilometer från planområdet.

Inom planområdet finns i dess södra del en fastighet, Ella Park 13:8, där det tidigare bedrivits förskoleverksamhet. På fastigheten finns en friliggande villa i två plan med tillhörande naturtomt. Fastigheten har tillgång till park- och naturmark i närområdet. I korsningen Stråkvägen/Milstensvägen ligger en fastighet som tidigare nyttjats för butik.



Figur 14: Fastighet där förskoleverksamhet tidigare bedrivits.

## **Byggnadskultur och gestaltning**

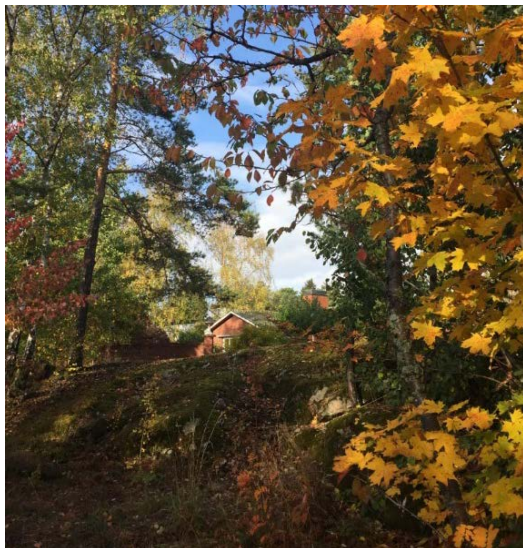
I huvudsak karaktäriseras planområdet av naturtomter. Området är varierat såväl topografiskt som arkitektoniskt och den befintliga bebyggelsen har till stor del anpassats till områdets naturliga beskaffenhet och förekommande nivåskillnader. Två huvudsakliga karaktärsområden har identifierats.

### **Karakärsområde 1**

Karakärsområdet har en lummig och grönskande karaktär vilket är speciellt utmärkande i områdets västra del. Här finns flera större naturtomter med hög andel uppvuxna träd. Gator och bebyggelse har anpassats väl efter platsens rådande topografi. På områdets höjder skapas utblickar och i dalarna klättrar bebyggelsen i linje med markens naturliga terräng. Bebyggelsen är underordnad grönskan och klungor av träd skapar en fin koppling mellan området och kringliggande natur. Vanligt förekommande är att bebyggelsen placerats långt in på tomten vilket bidrar till att ett "grönt rum" skapas mellan byggnad och gata. Det faktum att vegetationen omsluter bebyggelsen får byggnadsvolymer oavsett skala att smälta in i omgivningen och upplevas mindre dominerande från gatan.



Figur 15: Karakärsområde 1.



Figur 16: Platsfoton från karaktärsområde 1.

### **Karaktärsområde 2**

Inom planområdet har viss bebyggelseutveckling skett vilken tydliggörs främst i områdets östra del. Tomter har styckats och ny bebyggelse tillkommit, ofta på bekostnad av grönska. Bebyggelsen inom karaktärsområdet ligger generellt närmre gatan vilket ger intryck av att området är mer centralt. Området är flackt och bebyggelsen ligger längs stråk som knyter hela planområdet till viktiga målpunkter såsom handel, skolverksamhet, natur- och rekreationsområden samt kollektivtrafiknoder.



Figur 17: Karaktärsområde 2.



Figur 18: Platsfoton från karaktärsområde 2.



### **Bygglovsbefriade åtgärder**

Enlig lag finns olika åtgärder som är bygglovbefriade, det vill säga att de får uppföras utan bygglov (ofta krävs endast en anmälan och eventuellt ett startbesked). Åtgärderna regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900, 9 kap 4 a §) och tillåts utöver det kommunen reglerar i detaljplan.

Vid planens framtagande består dessa främst av kompletterande byggnation på 15 kvm (så kallad friggebod), 25 kvm byggnad (så kallat Attefallshus, antingen som komplementbostadshus eller komplementbyggnad) samt en 15 kvm tillbyggnad av huvudbyggnad. Även att i befintligt enbostadshus inreda ytterligare en bostad tillåts inom ramen för bygglovsbefriade åtgärder (det finns ingen begränsning hur stor del av byggnaden den nya bostaden får utgöra). Dessutom tillåts även diverse byggnadstekniska detaljer (exempelvis en andra takkupa) utan lov.

Kommunens bedömning är att inga särskilda bestämmelser om förändring av lovplikt för dessa bygglovbefriade åtgärder är nödvändig i planområdet. Den rådande karaktären i området bedöms klara den måttliga förtätningen som planbestämmelserna tillsammans med ett genomförande av flera av dessa åtgärder skulle kunna möjliggöra. Mer information om reglerna finns på kommunens hemsida.

### **Tillgänglighet**

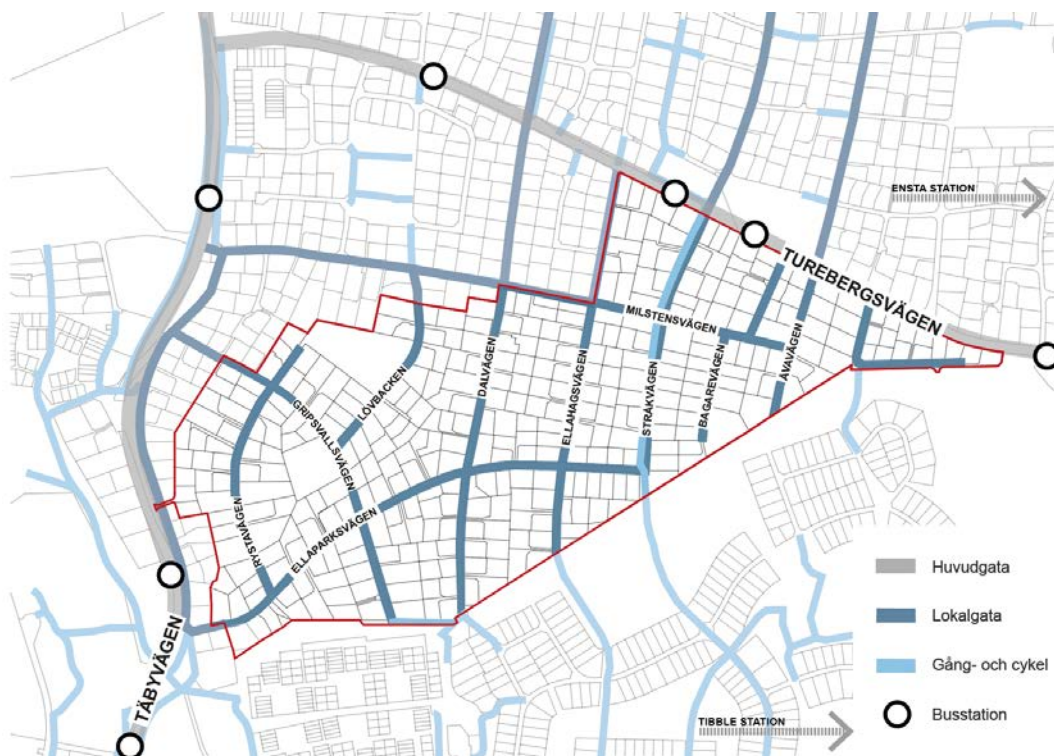
Planområdet utgörs idag av privatägda fastigheter vilka nås via områdets lokalgator. Den delvis kuperade terrängen med tillhörande branta gatulutningar försvårar tillgängligheten i området för användargrupper som barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. Avsaknad av trottoarer, smala gator med blandtrafik och bristande underhåll bedöms begränsa tillgängligheten för oskyddade trafikanter.

Barriärer i området utgörs främst av Täbyvägen i väster och Turebergsvägen i norr. Övriga större gator i området kan med bredd och hastighet utgöra barriärer för rörelse lokalt i området.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Bostadsområdets gatunät är huvudsakligen uppbyggt kring ett storskaligt rutnät med lokalgator. Huvudgatorna Turebergsvägen och Täbyvägen angränsar till planområdet och leder trafiken in på det lokala gatunätet. Trafiken på lokalgatorna alstras främst av boende inom området.



Figur 19: Gator och busshållplatser. Planområdet är markerat med röd linje.

### *Huvudgator*

Turebergsvägen och Täbyvägen är kommunala huvudgator i anslutning till planområdet. Gatorna består av två körfält för bil- och busstrafik samt har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Turebergsvägen har trottoarer i båda köriktningar men saknar separerad gång- och cykelväg. Täbyvägen har mestadels trottoarer i en köriktning samt trafikseparerad gång- och cykelväg i en/två köriktningar.



Figur 20: Turebergsvägen



### *Lokalgator*

Planområdet inkluderar lokalgatorna; Björkvägen, del av Åvavägen, Bagarevägen, Skivlingsgränd, del av Stråkvägen, del av Milstensvägen, Ellahagsvägen, del av Ellaparksvägen, del av Dalvägen, del av Gripsvallsvägen, del av Lövbacken och Rystavägen.

Gatunätet är kuperat och siktlinjerna är många gånger täckta av vegetation. Gatorna har en bredd som varierar mellan cirka 3,5 till 5,5 meter och avser blandtrafik. Hastighetsbegränsning för samtliga gator inom planområdet är 30 km/h.



Figur 21: Lokalgator. Rystavägen och Stråkvägen

### *Gång-, cykel och mopedvägar*

Inom planområdet sker gång-, cykel- och mopedtrafik i princip uteslutande i blandtrafik längs områdets lokalgator. Stråkvägen är utpekad som huvudcykelstråk i Täbys cykelplan och är utformad med trafikseparerad gång- och cykelbana.

### **Kollektivtrafik**

Trafikförvaltningen inom landstinget har det övergripande ansvaret för lokaltrafiken i Stockholm.

Turebergsvägen trafikeras av lokalbuss 616 som går från Täby centrum till Östra Byle. Täbyvägen trafikeras av buss 611 som går från Danderyd sjukhus till Erikslund/Täby kyrkby. Större delen av planområdet har kort avstånd till en busshållplats, det längsta avståndet är ungefär 600 meter. Det finns i nuläget inget behov av nya linjer. Roslagsbanans stationer Ensta station och Tibble station ligger båda inom omkring 1 kilometer från planområdet.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Bilparkering anordnas på de privata bostadsfastigheterna. Vid fastighet som tidigare bedrivit förskoleverksamhet finns fem anlagda parkeringsplatser inom fastigheten. Inom planområdet sker in- och utfarter direkt mot lokalgata. Eftersom flera fastigheter har avstyckats är skaftvägar vanligt förekommande. Skaftvägarna nyttjas antingen som uppfart för en eller av flera fastigheter genom servitut eller genom gemensamhetsanläggningar. På fastigheter som angränsar till Turebergsvägen förekommer utfarter direkt mot huvudgata.

### *Cykelparkering*

Inom planområdet saknas allmänna cykelparkeringar. Cykelparkering sker inom den egna fastigheten.

## **NATUR, PARK OCH REKREATION**

### ***Naturmiljö, mark och vegetation***

Inom och i anslutning till planområdena finns ett flertal grönytor som i översiktsplanen beskrivs som grönytor med höga rekreativa värden. Några av dessa utpekade även som utvecklingsområden för park/natur.

Bevarad grönska inom villafastigheterna genererar flera viktiga ekosystemtjänster och utgör livsmiljöer för fåglar, insekter och smådjur. Vegetationen från de privata villafastigheterna når hela vägen fram till gatan vilket bidrar till ett grönskande gaturum. Inom planområdet finns ingen specifikt värdefull natur som skyddas enligt lag.



Figur 22: Natur- och parkområden. Planområdet är markerat med svart linje.

#### **1. Lövbackens lekplats**

Inom planområdet finns en allmän park med rekreativt värde. Parken ligger längs med Gripsvallsvägen och är nyligen iordningsställd med lekplats, bollplan och grillplats.

#### **2. Naturområde**

Längs med Lövbacken finns ett större skogbevuxet naturområde på en höjd med goda utblickar. Naturområdet pekades ut som rekreationsområde redan i den ursprungliga planen från år 1930.

### 3. Sopranleken

Parken ligger i en skogsdunge längs med Sopranvägen norr om planområdet. Lekplatsen är nyligen upprustad och tillgänglighetsanpassad.

### 4. Rekreatiönsstråk

I söder övergår planområdet i ett större naturområde vilket bidrar till höga naturvärden för boende inom planområdet. Inom området finns elljusspår, pulkabacke och ansluter till tennisklubben Ellavallen med grus- och gräsplaner.

### 5. Stråkvägen

Längs Stråkvägen finns delvis vegetation i gaturummet i form av en anlagd gräsbevuxen skiljeremsa.

### 6. Bagarevägen

I södra delen av Bagarevägen i planområdets sydvästra del finns ett mindre naturområde. Ett elljusspår leds genom naturområdet. I gällande plan är del av området planlagt för bostäder.

### 7. Hasselleken

Norr om Turebergsvägen finns en park med bollplan och lekanordningar.



Figur 23: Naturområde längs Lövbacken och parkområde längs Gripsvallsvägen.

### **Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden**

Planområdet utgörs av jordarterna urberg, sandig morän, glacial lera och postglacial finsand. De geotekniska förutsättningarna speglar även planområdets skiftande topografi.

### **Friytor, lek och rekreation**

#### *Allmän platsmark*

Inom planområdet finns ca 6 000 kvm parkmark och ca 15 000 kvm naturmark. Park- och naturområden samt ytor för lek och rekreation framgår av figur 23.

Kommunens lek- och aktivitetsplan innehåller en policy att en allmän lekplats bör finnas inom 500 meter från bostaden och att den ska försörja max 200 barn. Planen anger även att multiaktivitetsytor bör finnas i och nära centrala lägen.

### **Vattenområden och miljö kvalitetsnormer**

Planområdet innehåller inga vattenområden.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar MKN för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

### **Miljö kvalitetsnorm Luft**

För luftkvalitet finns miljö kvalitetsnorm för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2). Den dominerande källan till luftföroreningar är vägtrafiken. Enligt Åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholm län (Länsstyrelsen i Stockholms län, Rapport 2012:34) överträds inte normerna inom Täby kommun. Planområdet bedöms ligga inom normen för MKN luft.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Täby kommun är VA-huvudman.

Sett till förekomsten av urberg i kommunen klassificeras grundvattnet som ett större grundvattenmagasin (enligt senaste klassningen 2009 god kemisk samt god kvantitativ status), dock är varken geologisk period eller uttagsmöjligheten bedömd. Dricksvatten till Täby kommun produceras istället i Järfälla kommun (Görvälnverket vid Mälaren i norr).

Avloppsvatten från Täby kommun renas i Käppalaverket i Lidingö stad.

### **Ledningar**

Ledningsägare inom planområdet:

- Täby kommun har ledningar för vatten- och avlopp
- Svenska stadsnät Transit har ledningar för bredband och TV
- Skanova har ledningar för fiber, bredband och telefoni
- Ellevio har ledningar för elnät

### **Värme**

Planområdet ligger i nuläget utanför kommunens fjärrvärmenät och byggnader värms huvudsakligen upp av separata enskilda uppvärmningskällor såsom direktverkande el, bergvärme etc.

### **El**

Samtliga delar av planområdet är anslutet till elnätet. Det finns inga kända kapacitets- eller ledningsproblem i området. Inom planområdet finns en befintlig nätstation vid Lövbackens lekplats vilken nås via Gripsvallsvägen.

### **Avfall**

Villaägare inom Täby kommun erbjuds få säck- och kärlsopor inklusive matavfall, grovsopor, trädgårdsavfall, el/kyl/frys och miljöfarligt avfall hämtat vid fastigheten. Kommunen erbjuder också separat tidningshämtning. Återvinningsstationer finns vid Täby centrum, längs Täbyvägen och Enhagsvägen vilka ligger cirka en kilometer från planområdet. Här samlas förpackningar av plast, papper, metall, glas och tidningar. Grovsopor, trädgårdsavfall och miljöfarligt avfall lämnas vid återvinningscentralen Hagby cirka sju kilometer norr om planområdet.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Förorenad mark

Inom planområdet har en handelsträdgård bedrivits mellan åren 1932–1951, vilket innebär att vissa ämnen använts som gör att misstanke om förorening finns. Därför genomfördes en miljöteknisk markundersökning i september 2017 för fyra fastigheter inom planområdet; Ella Park 9:12, Ella Park 9:13, Ella Park 9:14 och Ella Park 9:15. Fastigheterna består idag av fyra villatomter med bostadshus, gräsmattor och mindre asfalterade ytor. Bostadsmark motsvarar känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets definition. Markundersökningar har genomförts på de fyra fastigheterna, indelade i totalt 8 delområden. I varje delområde har det genomförts 20–30 ytliga stickprov på cirka 0,3 meters djup.



Figur 24: Provtagningskarta f.d. plantskoleverksamhet. Fastighetsgränserna har markerats med heldragen röd linje och indelningen av varje fastighet i två delområden har markerats med streckad, röd linje.

Resultatet visar att samtliga uppmätta metallhalter underskrider riktvärdena för känsliga markanvändningar (KM). Avseende bekämpningsmedel har DDT och dess nedbrytningsprodukter DDD och DDE uppmätts i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i sex av åtta delområden, se tabell 1. I delområde 9:13b överskrider halterna även det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM).

Tabell 1: Uppmätta halter av bekämpningsmedel i ytliga samlingsprover jämförda med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM samt platsspecifikt riktvärde (PRV-KM) för DDT med nedbrytningsprodukter (mg/kg TS).

| Delområde:                         | 9:12a  | 9:12b  | 9:13a  | 9:13b  | 9:14a  | 9:14b  | 9:15a  | 9:15b  | KM    | MKM  | PRV-KM |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|--------|
| Summa tetra- och pentaklorbensener | <0,04  | <0,04  | <0,04  | <0,04  | <0,04  | <0,04  | <0,04  | <0,04  | 0,5   | 2    |        |
| hexaklorbensenen                   | <0,005 | <0,005 | <0,005 | <0,005 | <0,005 | <0,005 | <0,005 | <0,005 | 0,035 | 0,1  |        |
| alfa-HCH                           | 0,018  | <0,01  | 0,031  | 0,25   | 0,034  | 0,021  | 0,026  | 0,098  | -     | -    |        |
| beta-HCH                           | <0,01  | <0,01  | <0,01  | 0,04   | <0,01  | <0,01  | <0,01  | 0,015  | -     | -    |        |
| gamma-HCH                          | <0,01  | <0,01  | <0,01  | 0,02   | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | -     | -    |        |
| delta-HCH                          | <0,01  | <0,01  | <0,01  | 0,02   | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | -     | -    |        |
| epsilon-HCH                        | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | <0,01  | -     | -    |        |
| Aldrin-diieldrin                   | <0,02  | <0,02  | <0,02  | <0,02  | <0,02  | <0,02  | <0,02  | <0,02  | 0,02  | 0,18 |        |
| Summa DDD, DDE, DDT                | 0,23   | 0,03   | 0,15   | 1,16   | 0,40   | 0,08   | 0,10   | 0,42   | 0,1   | 1    | 1      |

För att möjliggöra en bedömning som tar större hänsyn till de specifika förhållandena inom undersökningsområdet har platsspecifika riktvärden för KM beräknats för DDD och dess nedbrytningsprodukter i jord. Beräkningarna har utförts med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell. Det platsspecifika riktvärdet föreslås bli 1 mg/kg TS. Tillsynsmyndigheten SRHM (Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor) har godkänt de platsspecifika riktvärdena. Vid tillämpning av de platsspecifika riktvärdena är det delområde 9:13b som inte klarar kraven avseende föroreningsinnehåll vid KM (se PRV-KM, tabell 1).

En kompletterande markundersökning genomfördes under januari 2018 i syfte att avgränsa den påträffade DDT-föroreningen i delområde 9:13b och uppdatera riskbedömningen. Området där DDT påträffats delades in i totalt 20 delområden där nya provtagningar genomfördes.



Figur 25: Delområden i den kompletterande markundersökningen.

Resultatet visar att samtliga uppmätta halter av DDT med nedbrytningsprodukter underskrider de platsspecifika riktvärdena, se tabell 2. DDD, DDE och DDT har uppmätts i halter som marginellt överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i 2 av 5 delområden (A och C).

Tabell 2: Uppmätta halter av DDT och dess nedbrytningsprodukter jämförda med det platsspecifika riktvärdet (PRV-KM) och Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM och MKM (mg/kg TS).

| Delområde:             | A     |         | B     |         | C     |         | D     |         | E     |         | KM  | MKM | PRV-KM |
|------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|-----|-----|--------|
| Djup (m):              | 0-0,3 | 0,3-0,5 | 0-0,3 | 0,3-0,5 | 0-0,3 | 0,3-0,5 | 0-0,3 | 0,3-0,5 | 0-0,3 | 0,3-0,5 |     |     |        |
| Summa DDD,<br>DDE, DDT | 0,10  | 0,17    | 0,05  | 0,08    | 0,10  | 0,23    | 0     | 0,09    | 0     | 0,05    | 0,1 | 1   | 1      |

Orsaken till att högre halter har uppmätts i den tidigare undersökningen än i den kompletterande undersökningen kan vara att det finns en eller flera mycket begränsade fläckar (punktkällor) med högre halter, exempelvis på grund av spill. Sådana punktkällor bedöms inte utgöra någon risk för människor eller miljön. Punktkällorna är i sin storlek mycket begränsade eftersom ett stort antal provet tagits (över 100 stycken) utan att några förhöjda halter uppmätts. Utifrån riskbedömningen och föroreningsituationen bedöms inte åtgärder behöva vidtas inom fastigheten med hänsyn till den verksamhet som handelsträdgården omfattat.

### Radon

Enligt översiktsplanen är marken i Täby kommun så kallad "normalriskmark ur radonhänseende". Området är inte undersökt för förekomst av markradon.

### Risk för skred

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar eller påverkas av risker för skred (enligt översiktsplanen i regel vid vattendrag, stränder och i lerområden) på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

### Farligt gods

Enhagsvägen ca 800 m söder om planområdet är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods.

### Buller

I närheten av planområdet finns två större bullerkällor; Turebergsvägen och Täbyvägen. Även några större lokalgator kan sägas generera vissa mått av störningar. Fastigheter belägna i anslutning till bullerkällor klarar generellt sett inte gällande bullerföroreningars riktvärden avseende buller.

Bullerskyddsåtgärder har vidtagits på enstaka platser i form av bullerplank. Bullerskyddsåtgärder har vidtagits på ett antal fastigheter längs del av Turebergsvägen i form av bullerplank.

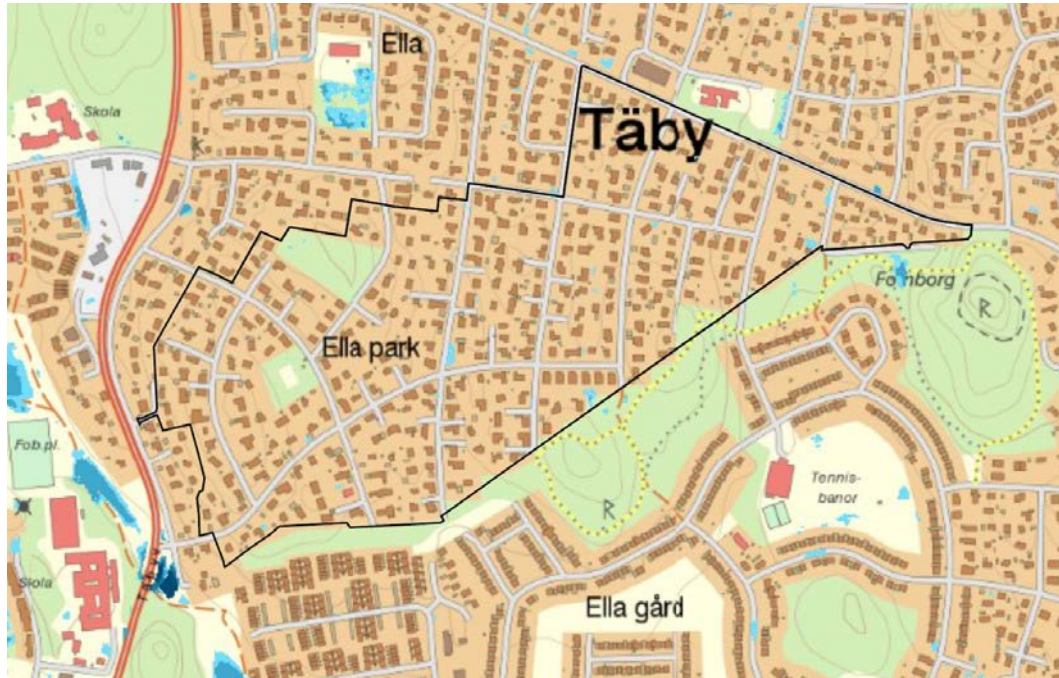
I närheten av planområdet finns inga bullerkällor från spårtrafik. Inga förekomster av industribuller finns i området.

### Dagvattenhantering

Dagvattenhantering i planområdet sker till stor del genom ett lokalt omhändertagande av dagvatten (mestadels diken) som utgörs av gatornas lutningar utifrån dessa höjder. I vissa områden finns gatubrunnar och ledningssystem. Dagvatten leds via Sjöängskanalen till Stora Värtan (havet) i sydost.

### *Skyfall och lågpunkter*

Det finns flera lokala lågpunkter inom planområdet vilka kan översvämmas vid större regn (skyfall, s.k. 100-årsregn). I länsstyrelsens teoretiska kartering av riskområden för skyfall har områden (som är större än 16 kvm) kring lågpunkter redovisats. En del av dessa ytor riskerar utifrån höjdförhållanden att bli översvämmade vid ett skyfall.



Figur 26: Lågpunktskartering (länsstyrelsen 2016), planområdet är markerat med svart linje.

### **ABVA**

Enligt "Allmänna bestämmelser för användande av Täby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning" (ABVA, antagna 2008-11-24) ska fastigheter anslutna till kommunens dagvattensystem med hårdgjord yta större än 1000 kvm förses med flödesfördröjning till minst 50 % av flödet vid varje tillfälle. Detta regleras dock inte i detaljplan utan sker genom tillsyn i bygglovskedet.

### **FORNLÄMNINGAR**

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. 50 meter från planområdets östra gräns finns en fornlämningsplats i form av en fornborg som ligger på en höjd.

### **RIKSINTRESSEN**

Planområdet berör inte något riksintresse.

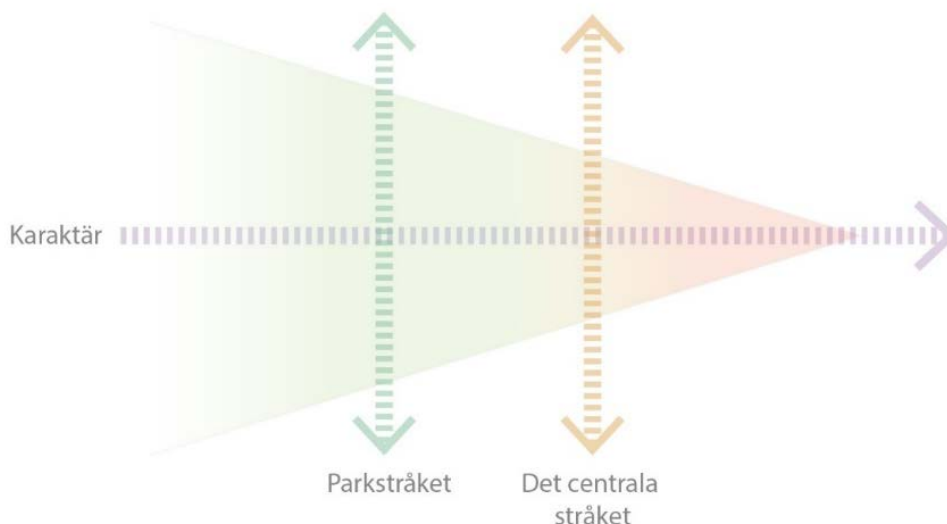
# PLANFÖRSLAGET

## BEBYGGELSE

### **Övergripande stadsbyggnadsidé**

Planförslaget för Ella Park möjliggör ytterligare bostäder inom befintligt villaområde genom att erbjuda fastighetsägarna möjlighet till en platsspecifik och varierad bebyggelseutveckling. Identifierade karaktärsskapande natur- och kulturmiljövärden har bedömts viktiga att bevara som en del av Täbys identitet.

Illustrationen nedan beskriver konceptuellt de översiktliga strategier som legat till grund för planförslaget. I väster utgör parkstråket den gröna kopplingen inom planområdet. Parkstråket kopplar förskoleverksamhet med befintliga park- och naturområden och sträcker sig genom villabebyggelsen som är av glesare karaktär med bebyggelse som klättrar längs med höjderna. I öster återfinns ett stråk som utmärker sig med gång- och cykelväg med grönskande inslag. Stråket kopplar befintliga målpunkter såsom stationer längs Roslagsbanan, förskola, livsmedelsbutik och bostadsområdena Ella gård och Ensta.

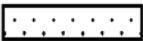


Figur 27: Konceptuell bild. Utgångspunkter planförslag.

I planförslaget varierar planbestämmelser utefter vad områdets karaktär bedöms tåla samt utifrån strategiskt läge. *Generella bestämmelser* reglerar hela planområdet. Karaktärsområdena regleras genom *områdesspecifika bestämmelser*. Planförslaget beskrivs utifrån två karaktärsområden.

## Planbestämmelser, tabell

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelse:                                                                      | Förklaring/Syfte:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NATUR</b>                                                                      | Allmänt naturområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PARK</b>                                                                       | Allmänt parkområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>GC-VÄG</b>                                                                     | Allmän gång- och cykeltrafik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>GATA</b>                                                                       | Allmän gata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B</b>                                                                          | Kvartersmark för bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BC<sub>1</sub></b>                                                             | Kvartersmark för bostäder där centrumverksamhet tillåts i bottenvåning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>S<sub>1</sub>B</b>                                                             | Kvartersmark för förskola och bostäder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>E<sub>1</sub></b>                                                              | Kvartersmark för transformatorstation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>E<sub>2</sub></b>                                                              | Kvartersmark för avfallshantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Marken får inte förses med byggnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                   | Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>II, III</b>                                                                    | Högsta antal våningar. Komplementbyggnad får uppföras om maximalt en våning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>e<sub>20</sub></b>                                                             | Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Maximal byggnadsarea är 200 kvm för huvudbyggnad. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Den sammanlagda byggnadsarean av komplementbyggnader får maximalt uppgå till 50 kvm                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Högsta byggnadshöjd i meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>p<sub>1</sub></b>                                                              | Huvudbyggnad ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>p<sub>2</sub></b>                                                              | Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns. Huvudbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>v<sub>1</sub></b>                                                              | Högst en lägenhet per fastighet tillåts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>V<sub>2</sub></b>                                                              | Högst tre lägenheter per fastighet tillåts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                   | Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I direkt anslutning till planerad byggnad</li> <li>- För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet</li> <li>- Vid nedgrävning av ledningar</li> </ul> |
| <b>u</b>                                                                          | Område som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                   | Vid ny- och tillbyggnad ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 55 dB(A) och den maximala ljudnivån vid fasad inte överstiga 70 dB(A) mellan kl 22.00-06.00. Dessa ljudnivåer ska uppnås för minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. För smålägenheter, mindre än 35 kvm, ska den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överstiga 60 dB(A)                                                                                                                                       |
|                                                                                   | Kommunen är huvudman för allmänna platser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                   | Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Nedbrunnen eller skadad byggnad får återuppföras i enlighet med bygglov |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **Planbestämmelser, generellt**

### ***Minsta tillåtna fastighetsstorlek för bostadsändamål***

Planförslaget anger minsta fastighetsstorlek till 800 kvm. Detta innebär följaktligen att fastigheter som är minst 1600 kvm stora teoretiskt sett kan delas i minst två delar. Detta under förutsättning att övriga planbestämmelser kan följas samt övriga lagkrav uppfyllas, exempelvis kring tillgänglighet. Fastigheter större än 2400 kvm kan teoretiskt sett delas i tre delar osv. Bestämmelsen innebär att ett stort antal fastigheter teoretiskt sett kan styckas. Ett flertal av befintliga fastigheter är dock bebyggda eller avstyckade på ett sätt så att vidare avstyckningar inte är möjliga eller lämpliga utifrån planbestämmelser och lagar. Nya avstyckningar bör göras på lämpligt sätt utifrån befintlig bebyggelsestruktur. En fastighetsstorlek om 800 kvm är en vedertagen fastighetsstorlek inom planområdet och förekommer även inom liknande bostadsområden i kommunen.

### ***Reglering av byggrätter på bostadsfastighet***

Fastigheterna ges möjlighet att bebyggas med en byggnadsarea om 20 % av fastighetsarean. Maximal byggnadsarea är 200 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. Föreslagen exploatering utgår ifrån platsens befintliga bebyggelse, gällande planer, områdets gröna naturtomtskaraktär och byggnadsvolymernas storlek.

Områdets brokighet avseende byggnadsytor för huvudbyggnader motiverar en generell reglering avseende byggnadsarea för huvudbyggnad. I syfte att bevara villaområdets skala och karaktär föreslås en höjdbegränsning för huvudbyggnader och komplementbyggnader.

Föreslagen exploatering utgör en måttlig förtätning och utgår från gällande planer, områdets befintliga bebyggelse och områdets gröna naturtomtskaraktär. Vid en eventuell förändring är det viktigt att behålla karaktärsdrag genom att använda sig av samma material, dimensioner, kulör etc. som de ursprungliga detaljerna så att inte ett område eller en byggnad förvanskas. Detta regleras i plan- och bygglagen (2 kap 6 § och 8 kap. 17 §) och hanteras vid behov i en bygglovprövning.

### ***Marken får inte förses med byggnad***

I syfte att bevara områdets lummiga karaktär får nya byggnader placeras minst sex meter från gatan. Detta säkerställs i planförslaget med prickad mark på plankartan där byggnad inte får uppföras. Avståndet sex meter följer gällande planer och säkerställer även att en parkeringsplats för bil kan skapas (exempelvis framför ett garage). Bedömningen är att en stor del av områdets gröna karaktär består av större träd och buskage och huvudsaklig avsaknad av byggnation i denna zon längs gator i planområdet. Planförslaget möjliggör för en mer finmaskig struktur med mindre kvartersstorlekar där nya gång- och cykelpassager kan anläggas i framtiden. Syftet är också att skapa en mer uppbruten byggnadsvolym särskilt längs Turebergsvägens tätare bebyggelse för att värna om områdets skala och siktlinjer.

### *Utförandebestämmelse*

Utförandebestämmelsen reglerar markens anordnande och syftar säkerställa en utveckling av området med hänsyn till markens naturliga beskaffenhet, topografi och lummighet. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Förekommande marklutningar ska så långt som möjligt tas upp genom variationer i sockelhöjd. Sprängning, schaktning och fyllning bör undvikas så långt det är möjligt annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostad och klara kraven på tillgänglighet
- Vid nedgrävning av ledningar.

Även vid tillbyggnader är hänsyn till den aktuella tomtens förutsättningar viktig. Eftersom områdets bebyggelse kännetecknas av en arkitektonisk variation regleras inte bebyggelsens utformning i detalj. Områdets brokighet betraktas istället som en kvalitet.

### *Bevarande av områdets naturkaraktär*

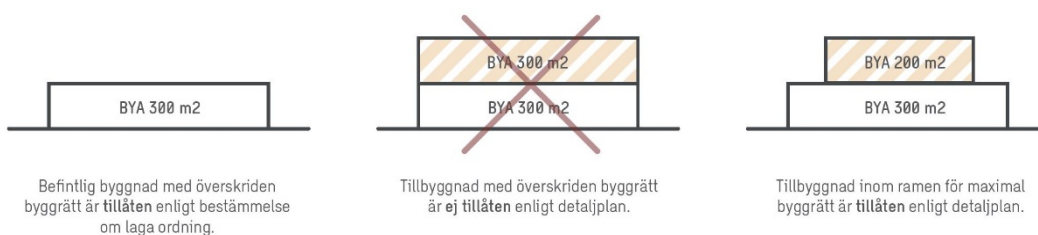
Planområdet bör utvecklas med hänsyn till befintlig skala samt förekommande topografi och grönska. Detta konkretiseras i planförslaget genom begränsad byggrätt, prickmark intill gata/byggnadsförbud samt upplysning om minimerad andel hårdgjord yta. Planförslaget möjliggör en utveckling av området som inte sker på bekostnad av platsens karaktärsgivande kvaliteter:

- Bebyggelsens anpassning till platsens topografi, exempelvis genom suterränglösningar
- Bevarande av uppvuxna träd och buskar och berg i dagen

### *Befintlig bebyggelse som uppkommit i laga ordning*

En administrativ bestämmelse har skapats om befintlig bebyggelse som uppförts i laga ordning. Med laga ordning menas ett utförande i enlighet med ett av kommunen beviljat bygglov. Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning eftersom denna utgör den befintliga karaktären i området. Det är en viktig del av planens syfte att värna om denna karaktär. Bestämmelsen syftar därför till att en sådan byggnad ska bedömas som förenlig även med den nya detaljplanen även om den inte överensstämmer med de nya planbestämmelserna. En befintlig markanvändning tillåts dessutom i regel alltid inom ramarna för begreppet "pågående verksamhet". Detta gäller tills dess att ändringar avses för markanvändningen eller yttre förutsättningar förändras som påverkar eller påverkas av markanvändningen. En byggnad som utförts i laga ordning likt ovan får återuppföras, i enlighet med av kommunen beviljat lov, vid inträffandet av en eventuell brand eller annan olycka som orsakar skada på byggnaden. Olovligt uppförda byggnader betraktas fortsatt som planstridiga.

När detaljplanen vunnit laga kraft ska samtliga bygglovsansökningar bedömas utifrån den nya detaljplanen. Ansökningar som enligt detaljplanen är att betrakta som planenliga kommer att beviljas bygglov. Har sökande exempelvis en enplansvilla om 300 kvm och vill bygga på en andra våning, behöver den andra våningen prövas enligt den nya planen. Om en ny plan reglerar att en huvudbyggnad får uppföras med maximalt 200 kvm i byggnadsarea, får andra våningen därför inte heller bli större än 200 kvm. I denna plan för fastigheter inom del av Ella park gäller högst 200 kvm för huvudbyggnader.



Figur 29: illustration tillbyggnad

## Upplysning

### Infiltration av dagvatten

I planförslaget ges upplysning om att minimera andelen hårdgjorda ytor samt bevara vegetation i form av befintliga träd och buskar. Motiven till detta är bevarandet av tomternas naturkaraktär samt de ekosystemtjänster som växtligheten bidrar med, exempelvis fördröjning av dagvatten.

## Planförslaget, karaktärsområde 1

### Bebyggelse

Karaktärsområdet planeras i huvudsak för fortsatt bostadsbebyggelse. På varje fastighet tillåts en huvudbyggnad uppföras och högst en lägenhet inredas. Den tillåtna byggnadsarean kan utöver huvudbyggnad fördelas i fler mindre enheter såsom komplementbyggnad eller garage. I huvudbyggnaden är mindre icke störande verksamheter såsom kontor eller mindre omfattande förskoleverksamhet tillåtet. En fastighet längs Gripsvallsvägen som tidigare bedrivit förskoleverksamhet bekräftas. På förskolegården är det önskvärt att uppnå låga bullernivåer samt ha en nära tillgång till stora friytor och naturområden.



Figur 30: karaktärsområde 1 (grön markering)

### Byggnaders utformning

Byggnaders placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. För att inte konkurrera med skalan på den befintliga bebyggelsen samt förhindra att byggnader på höjder blir dominerade tillåter planen att huvudbyggnad får uppföras till högst två våningar med maximal byggnadshöjd 7,0 meter. Komplementbyggnader tillåts uppföras till högst en våning med en maximal byggnadshöjd om 4,0 meter för att inte bli för dominanta i sitt uttryck.

### Placering

Huvudbyggnaden ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. För att ge utrymme för maximal friyta på varje fastighet tillåts sammanbyggda komplementbyggnader i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte är sammanbyggda ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

## **Planförslaget, karaktärsområde 2**

### **Bebyggelse**

Karaktärsområdet planeras för bostadsbebyggelse där det delvis möjliggörs för centrumverksamhet i bottenvåning. Centrumverksamhet kan exempelvis innefatta butik, frisör, restaurang, tandläkare, vårdcentral etc. Området har ett strategiskt läge på grund av närheten till kollektivtrafiknoder, gång- och cykelvägar samt befintliga verksamheter och målpunkter. Planförslaget möjliggör för en mer sammanhållen bebyggelse längs del av Turebergsvägen. Syftet är att över tid möjliggöra för en utveckling av området kring befintliga Willys och då kunna åstadkomma en mer tydlig koppling mellan områdena norr och söder om vägen.



Figur 31: karaktärsområde 2 (lila markering)

### **Byggnaders utformning**

En tätare struktur anses lämplig mot Turebergsvägen. Här möjliggörs för en högre bebyggelse om tre våningar med maximal byggnadshöjd 10,0 meter. Längs Stråkvägen möjliggörs två våningar med maximal byggnadshöjd 7,0 meter. Komplementbyggnader tillåts uppföras till högst en våning med en maximal byggnadshöjd om 4,0 meter för att inte bli för dominanta i sitt uttryck. Högre bebyggelse längs Turebergsvägen skapar en tydligare inramning mot gatan.

### **Placering**

Huvudbyggnaden ska vara friliggande och placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bebyggelse längs del av Turebergsvägen tillåts sammanbyggas i fastighetsgräns. Sammanbyggda hus skapar en tydlig inramning mot gata, ökade gemensamma utrymmen samt förutsättningar för bulleravskärmning mot gårdsmiljöerna. Byggnadernas placering är även viktig för upplevelsen av gaturummet.

För att ge utrymme för maximal friyta på varje fastighet tillåts sammanbyggda komplementbyggnader i fastighetsgräns. Komplementbyggnader som inte är sammanbyggda ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

### **Tillgänglighet**

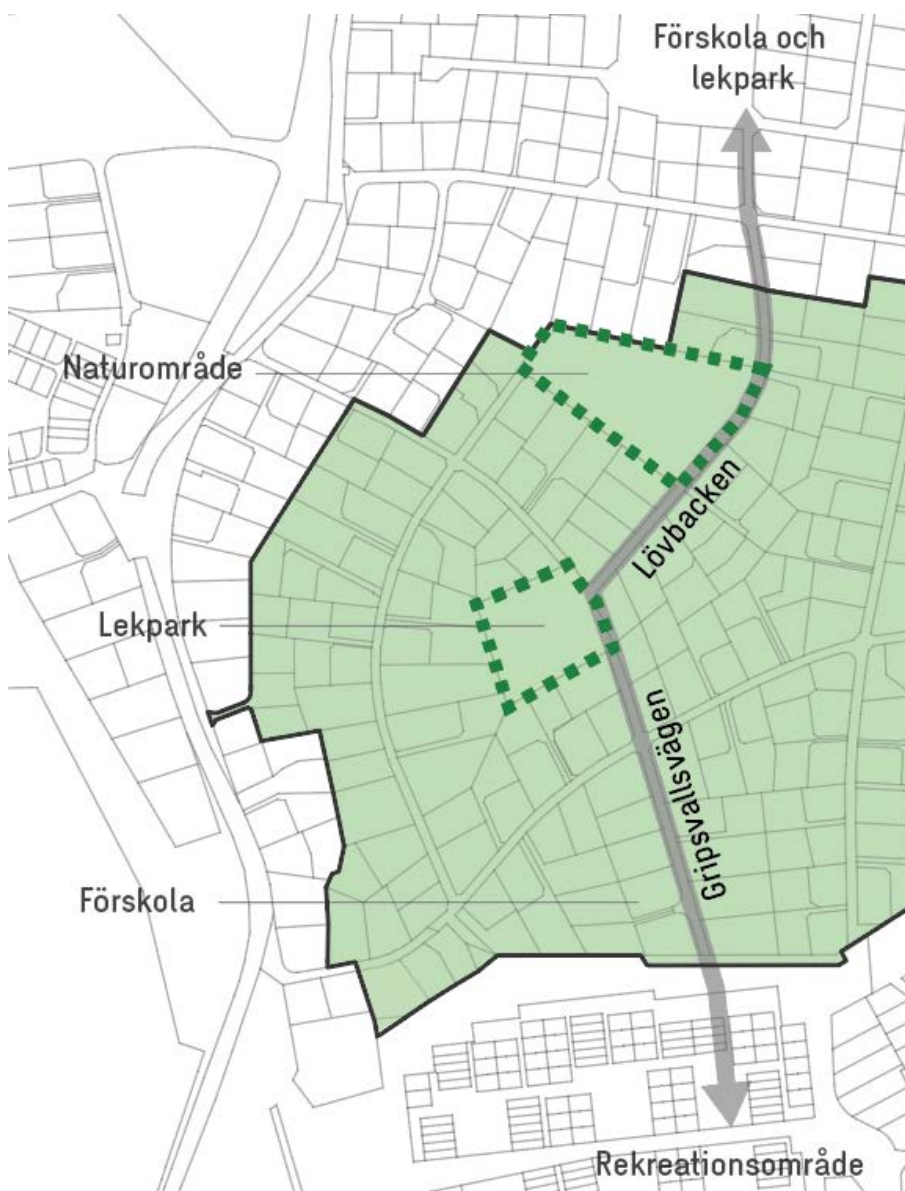
Planförslaget säkerställer den allmänna natur-, park- och gatumarken inom planområdet. Fler invånare i Ella Park ger incitament för framtida satsningar på infrastrukturen. Längs Stråkvägen säkerställs trafikseparerat gång- och cykelnät vilket ökar tillgängligheten för samtliga målgrupper. Utökad centrumverksamhet ger boende möjlighet att uträtta ärenden i nära anslutning till det egna boendet.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

#### *Parkstråket*

Planförslaget pekar ut Lövbacken och Gripsvällsvägen som den gröna kopplingen inom planområdet. Stråket knyter samman Ellaparks förskola och Sopranleken (längs Sopranvägen strax norr om planområdet) med det allmänna naturområdet längs Lövbacken, Lövbackens lekplats (park), förskolefastighet och slutligen rekreationsområdet söder om planområdet. Stråket kommer troligen användas av förskoleklasser, barnfamiljer och andra oskyddade trafikanter. Säkerheten kring detta stråk är extra viktiga att beakta exempelvis genom hastighetsdämpande åtgärder.

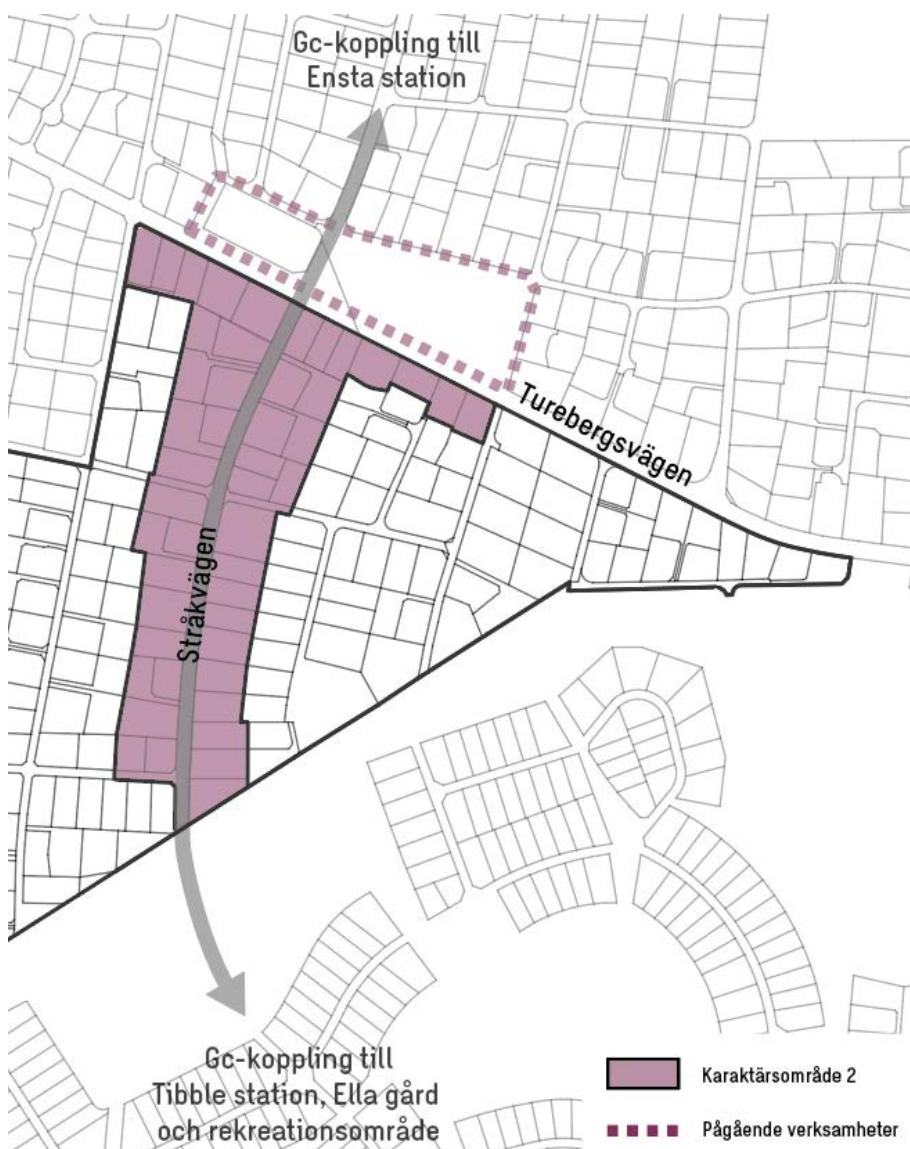


Figur 32: Illustrationen visar strategier för utveckling av stråk inom karaktärsområde 1

### Det centrala stråket

Längs Stråkvägen säkerställs befintlig gång- och cykelväg och gatan förslås utföras med bland annat trädrader, kantsten och eventuellt andra beläggingsmaterial än asfalt. För att säkerställa gång- och cykelbanans status kan upphöjda gång- och cykelpassager skapas i korsningspunkter.

Illustrationen nedan visar Stråkvägens potential att koppla planområdet till närliggande målpunkter. Den barriär som Turebergsvägen idag utgör mellan Ella parks norra och södra del kan överbryggas genom av Stråkvägen och Turebergsvägen gestaltas till gator där trafiken sker mer på de gåendes villkor. I korsningen Stråkvägen-Turebergsvägen rekommenderas hastighetsdämpande åtgärder, annan markbeläggning, cykelparkeringar och säkra gång- och cykelpassager. Området norr om Turebergsvägen ("Pågående verksamheter" i figur 31) ligger utanför planområdet men har potential att kopplas samman med planområdet och utvecklas över tid.



Figur 283: Illustrationen visar strategier för utveckling av stråk inom karaktärsområde 2.

### *Lokalgator*

Befintlig gatustruktur bekräftas för att bevara den prägel av villastad som råder inom planområdet. Smala gator innebär att gatumiljön upplevs småskalig vilket ofta förknippas med sänkta hastigheter. En trängre körbana får föraren att uppleva att en lägre hastighet bör hållas och att hänsyn ska tas till övriga gatutrafikanter. Ambitionen är att befintligt gatunät ska fortsätta nyttjas av främst boende och att all genomfartstrafik sker längs planområdets angränsande huvudgator. Åtgärder på det befintliga gatunätet sker genom genomförandeprojekt, lokala trafikföreskrifter och kommunens löpande arbete med infrastruktur. Längs Ellaparksvägen kan exempelvis hastighetsdämpande åtgärder innebära sänkta hastigheter i korsningar med skymd sikt. Längs Dalvägen kan fartgupp eller motsvarande vara lämpligt då gatan är lång och rak.

### *Gång-, cykel- och mopedvägar*

Planförslaget möjliggör inte för fler separerade gång- och cykelvägar inom planområdet på grund gaturummets smala bredd.

Statusen på Stråkvägen kan förstärkas ytterligare genom framkomlighetsåtgärder som är till oskyddade trafikanters fördel. Planområdet kopplar samman till ett flertal gång- och cykelvägar mot rekreationsområdet söderut. Befintliga cykelkopplingar inom planområdet anses tillräckliga då cykling anses lämpligt i blandtrafik på gator med hastighetsbegränsning 30 km/h (GCM-handboken, SKL & Trafikverket samt Täbys cykelplan).

### *Trafiksäkerhet*

De vägar inom och utanför planområdet som bedöms öka mest är Turebergsvägen, Milstensvägen och Ellaparksvägen. Där trafiken bedöms öka mest är på Ellaparksvägen. Täby kommun ser löpande över trafikmiljöerna och vid behov görs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Bedömningen är att föreslagna förändringar kan ske inom ramarna för befintligt gatunät, genom genomförandeprojekt, lokala trafikföreskrifter och kommunens löpande arbete med infrastruktur.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger intill busshållplatser samt inom gångavstånd från järnvägsstationer och bedöms väl kollektivtrafikförsörjt. Ökat antal boende i området skapar underlag för bättre allmänna kommunikationer.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Planförslaget möjliggör inte för ytterligare allmänna gatuparkeringar. Vid anordnande av bilparkeringsplatser i samband med ny- och ombyggnation hänvisas till Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10). Eftersom planen möjliggör ytterligare boende/ icke störande verksamheter/ handel kommer lämpligheten att anordna parkeringsplatser för det avsedda ändamålet utredas vidare i bygglovsskedet. Där bostäder föreslås ska angöring och parkeringsplatser kunna anordnas på den egna fastigheten. På det här sättet blir fastigheten självreglerande och bygglov kan således inte ges till en sökande om denne inte kan uppvisa en lösning på de krav som ställs.

Turebergsvägen är huvudled och det finns risk för dålig sikt och konflikter med gående och andra trafikanter när fordon backar ut över gångbanan och vidare ut i körbanan. På grund av trafiksäkerhetsskäl är därför ambitionen att utfarter mot

Turebergsvägen stängs. Utfarter kan anordnas via lokalgator inom planområdet och möjliggöra för trafiksäkra och kontinuerliga bil, buss, gång- och cykelstråk längs Turebergsvägen. In- och utfarter är något som kommunen löpande hanterar i sitt trafikarbete och samråd sker med berörda fastighetsägare vid behov.

Det är önskvärt att minska utfarter mot lokalgatorna i så stor utsträckning som möjligt med hänsyn till trafiksäkerhet, framförallt där blandtrafik förekommer. Inom planområdet finns flertalet skiftvägar och samordnade utfartslösningar som skapar återvändsgator där en lugnare gatumiljö främjas. Vid fastighetsavstyckning bör nya utfarter ske samordnat med befintliga utfarter så långt det är möjligt.

### ***Cykelparkering***

Planförslaget medför inga nya allmänna cykelparkeringar. Cykelparkering anordnas på den privata bostadsfastigheten. Vid anordnande av cykelparkeringsplatser i samband med ny- och ombyggnation hänvisas till Täby kommuns parkeringsstrategi (2013-12-10).

Arbete med parkeringsfrågor på allmän gatumark får bedrivas inom ramarna för kommunens löpande arbete med infrastruktur.

## **NATUR, PARK, REKREATION**

### ***Naturmiljö, mark och vegetation***

Befintlig allmän natur- och parkmark säkerställs genom planförslaget i enlighet med figur 23. De allmänna grönytorerna ska ses som ett komplement till den egna bostadsgården och vid en ökad andel invånare är det viktigt att dessa bevaras. På kvartermark säkerställs vegetation genom en begränsad byggrätt och upplysning om att växtlighet bör bevaras och hårdgjorda ytor minimeras. Vid exploatering bör växtlighet och träd återplanteras så snart som möjligt efter färdigställande.

Riktlinjer om tillgång till parker och natur (inom 250 meter från bostaden, förskola, skolan och arbetsplatser) samt tillgång till större strövområden (inom 2 km) uppfylls inom planområdena.

I översiktsplanen utpekade områden med rekreativa värden i planområdena, bevaras i planförslaget och regleras med bestämmelseområden. Bedömningen är därför att planförslagets förtätning inte påverkar natur- och parkmiljöer negativt.

### ***Friytor, lek och rekreation***

Befintliga rekreativsområden säkerställs i planförslaget genom att befintliga allmänna ytor regleras som PARK och NATUR. Utveckling av dessa studeras i kommunens löpande arbete med infrastruktur. Planområdet uppfyller riktlinjer i kommunens lek- och aktivitetsplan.

### ***Geotekniska lösningar***

Någon geoteknisk utredning är inte genomförd inom planområdena. Planförslaget innebär att en högre exploatering möjliggörs på vissa fastigheter, nybyggnation på vissa ytor och delar av fastigheter som inte tidigare varit bebyggda kan då bli aktuellt. Bedömningen är dock att detta sker i befintliga exploateringsområden,

på mark som till stora delar redan är bebyggd och som översiktligt lämpar sig för byggnation. Överlag kan marken sägas vara lämpad för byggnation utan större grundförstärkande åtgärder men frågan kan i enskilda fall beroende på föreslagna åtgärder behöva utredas ytterligare vid lovprövning.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### ***Vatten och avlopp***

Tillkommande bebyggelse ansluts till det befintliga ledningsnätet. En översyn av det befintliga ledningsnätets standard och kapacitet kan bli aktuellt eftersom nuvarande ledningsnät är anpassat till rådande bebyggelse.

Befintliga allmänna vatten- och avloppsledningar har säkerställts genom u-områden. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar miljökvalitetsnormen för vatten på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget.

### ***Värme***

Planförslaget medför inga förändringar.

### ***El***

Planförslaget bekräftar användning av befintliga nätstationer vilka regleras som områden för tekniska anläggningar. Inga övriga förändringar medförs.

### ***Avfall***

Planförslaget möjliggör för en ökad exploatering med fler bostäder än idag vilket leder till en ökning av avfall inom planområdena. Avfall ska tillvaratas i enlighet med kommunens avfallsplan. Avfallsplanen lyfter fram vikten av en ökad materialåtervinning och återanvändning. Matavfall bör sorteras ut separat. De boendes möjlighet att återvinna på ett tillgängligt och enkelt sätt kan vara genom exempelvis fastighetsnära insamling. Där materialåtervinning inte kan ske fastighetsnära ska avfall lämnas till kommunens återvinningsstationer (ÅVS) eller återvinningscentral (ÅVC).

Längs med Gripsvallsvägen föreslås en yta för avfallshantering. Nya arbetsmiljökrav som reglerar renhållningsfordonens backningsrörelser medför att ett antal fastigheter som idag bedöms svårtillgängliga, enligt de nya kraven, framledes ges utrymme att ställa sina sopkärl längs med Gripsvallsvägen istället. Ytor för en återvinningsstation föreslås i separat detaljplanering för Ensta villastad i öster.

## ÅTGÄRDER FÖR ATT FÖREBYGGA STÖRNINGAR OCH RISKER

### ***Förorenad mark***

Inom planområdet har markundersökningar genomförts under september 2017 samt kompletterande markundersökningar i januari 2018 beträffande misstankar om förorenad mark kopplat till en fastighet där en handelsträdgård bedrivits, se kapitlet Förorenad mark. Utifrån upprättad riskbedömning och föroreningssituationen bedöms inte åtgärder behöva vidtas inom planområdet beträffande förorenad mark.

### ***Radon***

Gällande rikt- och gränsvärden för radon ska följas. Riktvärde för radonhalt i befintliga bostäder och lokaler som används för allmänna ändamål är 200 Bq/m<sup>3</sup> (2016). Gränsvärde för radonhalt i nya byggnader är 200 Bq/m<sup>3</sup> (2016). Byggnader ska utföras i radonsäkert och frågan hanteras i bygglovskedet.

### ***Risk för skred***

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar eller påverkas av risker för skred på ett sätt som föranleder utredning eller justering av planförslaget. Frågan hanteras vid bygglovsprövning.

### ***Farligt gods***

Bedömningen är att planförslaget inte påverkas av primär eller sekundär transportled för transport av farligt gods, utifrån avstånd och bebyggelsemiljöerna i denna zon.

### ***Buller***

Vid planens framtagande gäller förordning för buller (SFS 2015:216) för buller från vägtrafik, upplysning om detta finns på plankartan. Förordningen anger att bebyggelse ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A), frifältsvärde, vid fasad till lägenheter om högst 35 kvm. För lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet få högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras så den utsätts för högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde).

Vid ny- och tillbyggnad av byggnad är det aktuellt att särskilt studera hur riktvärden ska kunna följas i den förordning för buller som gäller när åtgärden ska vidtas. Utifrån den förordning för buller som gäller vid planens framtagande kan ett antal huvudbyggnader på fastigheter i anslutning till bullerkällor vara utsatta för trafikbuller. En planbestämmelse har skapats för att säkerställa minimerad risk för bullerstörningar.

Bullerfrågan prövas i bygglovskedet där tekniska lösningar då kan krävas. Exempel på tekniska lösningar är genomgående lägenheter, bullerplank vid fastighetsgräns mot bullerkälla (exempelvis buller på prickmark mot Roslagsbanan) eller att en så kallad "tyst sida" skapas för en viss andel av bostadsrummen i prövad byggnad. Andra lösningar kan vara så kallade "fastighetsnära åtgärder" som exempelvis lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon.



Figur 34: Bullerkartläggning på Turebergsvägen, dygnekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller. Planområdet är markerat med svart linje (underlag 2018)

Fastigheter som berörs av gator med busstrafik där eventuella störningar kan uppkomma vid tomgångskörning, korsningar eller busshållplatser ska utformas så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller uppfylls i sovrum.

### Dagvattenhantering

Kommunen har som huvudman på allmän plats ansvar för avvattnings av gator, natur och park. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för dagvatten inom sin fastighet och för avvattnings av flöden av dagvatten som uppkommer inom fastigheten.

Planförslaget innebär ingen påverkan på topografi eller gatusystem. Befintliga lösningar med lokalt omhändertagande av dagvatten, främst i diken samt i vissa ledningssystem, föreslås fortsätta användas i planområdet. Befintliga diken i området ingår i det kommunala gatuområdet vilket regleras som GATA. Befintliga grönytor regleras som NATUR och PARK. Detta säkerställer att befintliga funktioner för dagvattenhantering även fortsättningsvis ska vara belägna på kommunal allmän platsmark samt vara möjliga att utveckla.

Det är önskvärt att takvatten hanteras på den egna fastigheten genom främst markinfiltration. Detaljerade tekniska egenskaper regleras dock inte med detaljplan utan hanteras vid lovprövning. System för dagvattenhantering underhålls och regleras med andra processer än planläggning.

Bedömningen är att en god dagvattenhantering är möjlig sett till topografi och befintlig infrastruktur.

### *Skyfall*

Baserat på lågpunktskartering (länsstyrelsen 2016) finns vissa ytor och stråk där vatten från skyfall (och ännu större regn) kan behöva infiltreras. Sådana platser och funktioner kan med fördel utformas så att vattnet kan hanteras utöver andra ändamål (s.k. multifunktionella ytor). Bedömningen är att det från de olika huvudsakliga lågpunkterna finns förutsättningar för att hantera vattenmängder från dessa skyfall, frågorna regleras med genomförandeåtgärder och vid lovprövning.

Bedömningen är att en god skyfallshantering är möjlig sett till topografi och befintlig infrastruktur.

### ***Brottsförebyggande åtgärder***

Planförslagets planbestämmelser möjliggör en varsam förtätning vilket innebär att fler lägenheter/hushåll möjliggörs. Fler människor kommer att bo och vistas i området vilket innebär en ökad social kontroll.

### **HANTERING AV FORNLÄMNINGAR**

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 §, Kulturmiljölagen (1988:950), omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

### **HANTERING AV RIKSINTRESSEN**

Inom planområdet finns inget utpekad riksintresse.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## TIDSPLAN OCH GENOMFÖRANDETID

### *Tidsplan*

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Den bedömda tidsplanen är:

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| <i>Samråd</i>     | <i>2:a kvartalet 2017</i> |
| <i>Granskning</i> | <i>1:a kvartalet 2018</i> |
| <i>Antagande</i>  | <i>3:e kvartalet 2018</i> |

### *Genomförandetid*

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

### *Huvudmannaskap*

Täby kommun är huvudman över allmän platsmark samt vatten- och avlopp inom planområdet. Den allmänna platsmarken utgörs av fastigheten Ella Park 2:1 och Ella Gård 4:1 som ägs av Täby kommun. För kvartersmark ansvarar de enskilda fastighetsägarna.

### *Ansvarsfördelning*

Kommunen är huvudman och ansvarar för den allmänna platsmarken och de kommunala vatten- och avloppsledningarna i området.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande och upprustning samt drift och underhåll av bebyggelse och enskilda anläggningar på kvartersmark.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNING, LEDNINGSRÄTT, SERVITUT

Befintliga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut inom planområdet bedöms ej påverkas av planförslaget.

Behov kan uppstå att tillskapa nya gemensamhetsanläggningar och servitut inom kvartersmark i takt med tillskapande av nya fastigheter och utbyggnad i området, t.ex. för ledningar eller tillfart. Gemensamhetsanläggningar skapas eller omprövas genom anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten. Servitut kan skapas antingen genom lantmäteriförrättning, s.k. officialservitut eller genom avtal mellan fastighetsägare, s.k. avtalsservitut. Ett avtalsservitut kan sedan lämnas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret.

## AVTAL OCH PLAN- OCH GENOMFÖRANDEECONOMI

### *Exploateringsavtal*

Inget exploateringsavtal finns mellan fastighetsägarna och kommunen.

## AVGIFTER, INLÖSEN, ERSÄTTNING

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla,

men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Skada som berättigar till ersättning bedöms inte uppkomma genom planförslaget.

### ***Planavgift***

I samband med bygglov kommer en plantaxa att tas ut. Detta innebär att den fastighet som utnyttjar en byggrätt som tillkommit som följd av detaljplanen betalar sin andel av plankostnaden i samband med att bygglov söks.

## **TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

Det åligger fastighetsägaren att iordningställa samt underhålla kvartersmark med tillhörande infartsvägar.

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

Samordning ska ske med Ellevio vid förändringar i markanvändning. Den som initierar åtgärden har också skyldighet att säkerställa att kontakt upprättats för anpassning till befintliga ledningsnät.

Vid markarbeten kontaktas berörda ledningsägare för utsättning av kablarna. För ledningar som förläggs på allmän platsmark ska samordning ske mellan berörda ledningsägare och Täby kommun vid förändring i ledningsnätet. Förändringar i ledningsnätet, såsom flytt eller skydd av ledningar, bekostas av den part som initierar åtgärden.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR, KONSEKVENSER**

Planförslagets planbestämmelser möjliggör att ett antal fastigheter inom planområdet teoretiskt sett kan styckas av. Byggrätterna i området regleras utifrån en ungefärlig exploateringsnivå i befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär att byggrätterna i området generellt sett ökar.

### ***Fastighetsbildning***

Planförslagets bestämmelser påverkar fastigheter med gällande fastighetsplaner. Detta medför att gällande fastighetsplaner behöver upphävas. Själva upphävandet av fastighetsplaner innebär i praktiken inte någon skillnad för en fastighetsägare. Planförslagets angivna planbestämmelser kommer fortsättningsvis gälla inom fastigheterna. Ansökan om fastighetsbildning såsom avstyckning, fastighetsreglering, bildande av nya servitut samt bildande av eller omprövning av gemensamhetsanläggning genom anläggningsförrättning ställs till Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildning sker enligt bestämmelser i fastighetsbildningslagen. Den enskilde fastighetsägaren står för förrättningskostnaderna.

### **Allmänt**

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

Ansökan om bygglov, marklov samt bygganmälan görs hos kommunens bygglovsenhet. Nybyggnadskarta beställs hos kommunens kart- och mätgrupp.

## **EKONOMISKA KONSEKVENSER**

### **Planavgift**

Planförslaget finansieras till viss del av kommunen genom planavgifter som tas ut vid bygglovsprövning. Planavgiften följer vid debiteringstillfället kommunens gällande plantaxa.

### **Bygglovsavgift**

Bygglovsavgiften betalas av den som ansöker om bygglov för att nyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige och finns tillgänglig på kommunens hemsida. Avgiften baseras på den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.

### **Anläggningsavgifter för VA, el, fiber och fjärrvärme**

Planförslaget innebär utökade byggrätter vilket kan innebära konsekvenser på befintligt ledningsnätet inom planområdet. För enskilda fastigheter som vill ansluta sig till befintligt ledningsnät finansieras det av den privata fastighetsägaren enligt den taxa som gäller vid tidpunkten för upprättade och meddelande av förbindelsepunkt. Vid mer omfattande upprustning eller utökning av befintligt nät finansieras det av kommunen.

### **Intäkter och kostnader för kommunen**

Planförslaget innebär hushållning med befintliga resurser. Samhälls- och projektekonomi främjas genom att befintliga investeringar såsom infrastruktur i form av gator, ledningar och andra tekniska system kan utnyttjas. Kommunen står för underhåll av allmän plats vilket kan innebära vissa kostnader såsom upprustning av gator samt skötsel av natur- och parkmark. I takt med en ökad befolkning inom kommundelen ges underlag för vinstdrivande verksamheter.

### **Intäkter och kostnader för övriga**

Planförslaget ger nya bestämmelser om minsta fastighetsstorlek hos befintliga bostadsfastigheter. Det ger möjlighet att genom avstyckning i lantmåteriförrättning, i vissa fall i kombination med fastighetsreglering, tillskapa nya fastigheter.

## **SOCIALA KONSEKVENSER**

Kommunen har planeringsmål om byggnation av ett antal bostäder varje år. Planförslaget skapar möjlighet till ett bättre markutnyttjande och möjliggör, i enlighet med dessa mål, för många nya bostäder om de byggrätter och de angivna exploateringsstalen utnyttjas fullt ut i enlighet med planförslaget.

Planförslaget möjliggör för fler boende per fastighet längs med utpekade strategiska stråk. Genom att föreslå det i ett traditionellt villaområde skapas en effektivare markanvändning skapas större förutsättningar för varierande boendeformer vilket är positivt ur social hållbarhetssynpunkt.

Som en konsekvens av ett större invånarantal ges nya förutsättningar för ett mer aktivt liv utanför hemmets gränser. Ett bättre kundunderlag möjliggör etableringar av verksamheter. För att möta en större befolkning och behovet av allmänna ytor för möten och rekreation, har planen för Ella park utformats med fokus på att värna och förädla områdets *identitetsskapande* grönska och genom att säkerställa befintliga offentliga ytor.

### **Trygghet**

Idag utgörs planområdet av bostadsbebyggelse som främst nyttjas under kvällar och helger. Som ett komplement till bostadsbebyggelsen medger planförslaget fler förskolor och verksamheter vilket bidrar till att fler personer har anledning att röra sig inom området sett över dygnet. Med fler personer ute på gatorna ökar trygghetskänslan.

Planförslaget medför inga infrastrukturella satsningar på grund av begränsningar i det redan befintliga vägnätet. Däremot säkerställs Stråkvägen som ett mer centralt stråk i området med trafikseparerad gång- och cykelbana. Gatans bredd möjliggör för upprustning i form av bland annat vegetation och belysning.

### **Tillgänglighet**

Planförslaget i sig innebär inte ökade möjligheter för transport med gång eller cykel på grund av begränsningar i det redan befintliga vägnätet. I anslutning till planområdet finns idag god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för fler boende inom området samt fler verksamheter vilket ger incitament för förbättrade kommunikationer inom och utanför planområdet.

### **Barnperspektiv**

Planförslaget säkerställer naturmark vilket är en plats där barnen uppmuntras till fri lek och utevistelse. Planen skapar även förutsättningar för etableringar av barnomsorg på en strategisk plats. En mer iordningsställd park avsedd för lek finns inom planområdet och inkluderar en lekpark, bollplan och grillplats. Park- och naturområdena kan nyttjas av såväl boende inom som utanför planområdet vilket skapar en mötesplats för barn och vuxna. Trafiken inom planområdet kan innebära en riskzon då samtliga vägtrafikanter samsas om ett begränsat utrymme. Mer bebyggelse i området ger incitament för upprustning av befintlig infrastruktur vilket skulle innebära ökad säkerhet för barn som rör sig inom området.

Inom planområdet finns en stor andel skiftvägar som kan öka med en ökad andel ny bebyggelse. Skiftvägarna kan utgöra en trygg och säker plats för barn att leka på då dessa oftast utgör återvändsgator omgärdade av bebyggelse.

## MILJÖKONSEKVENSER

### ***Konsekvenser av planens genomförande***

Planförslaget har utformats med fokus på områdets identitetsskapande grönska. Ett genomförande av planen i enlighet med planens intentioner och bestämmelser kan innebära att en viss andel av Ella Parks grönska går förlorad. Denna förlust behöver dock sättas i relation till möjligheterna som planen ger för tillskapandet av nya bostäder och det faktum att planen skapar långsiktiga förutsättningar för en effektivare markanvändning. Planen gör inga intrång i områdets natur- och parkmark.

Bullernivåer för fastigheter närmast Turebergsvägen överskrids och uppförande av bullerplank pågår längs Turebergsvägen. Planförslaget medger ett högre våningsantal på bebyggelsen längs Turebergsvägen vilket i sig medför en bullerdämpande effekt för bebyggelse på den ljuddämpade sidan.

Dagvatten hanteras i planförslaget genom rekommendation att bevara hög andel grönska på den privata fastigheten samt reglering av byggrätt som säkerställer att en stor del av fastigheten lämnas obebyggd. Särskilt viktigt är den 6,0 meter breda, prickmarkerade, området mot planområdets lokalgator där bebyggelse inte får uppföras. En stor del av planområdets vegetation återfinns längs gatustrukturen.

Inom planområdet har markundersökningar genomförts under september 2017 samt kompletterande undersökningar under januari 2018. Utifrån upprättad riskbedömning och föroreningsituation bedöms inte åtgärder behöva vidtas inom planområdet beträffande förorenad mark.

Inom planområdet har ingen trafikmätning gjorts, men den tillkommande bebyggelsen kommer att medföra ökade trafikmängder på samtliga gator. Framförallt bedöms Ellaparksvägen, Dalvägen och Stråkvägen löpa störst risk för en trafikökning. Det befintliga gatunätet bedöms klara belastningen från den tillkommande bebyggelsen.

### ***Bedömning av miljöpåverkan***

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken (MB). Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och miljöfrågorna behandlas i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### ***Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan***

Detaljplanen berör inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Planen reglerar markområden som redan är ianspråktagna och redan befintlig infrastruktur. Bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan, i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas därmed inte för detaljplanen.

#### *Naturmiljö*

Bevarande av befintlig grönska och topografi bedöms säkerställas genom planförslaget.

#### *Kulturmiljö*

Tidigare gällande detaljplaner har historiskt förespråkat en fri byggnadsreglering vilket medfört en "brokighet" i byggnadsstilar. Kommunen bedömer att denna differentiering är en stor kvalité för området och den kulturmiljörapport som framtagits i samband med planarbetet föranleder inget annat ställningstagande. Rapporten bifogas planhandlingarna och innehåller upplysningar om identifierade objektsspecifika kulturmiljövärden.

#### *Vattencykeln*

Planförslaget ger rekommendationer om att beakta infiltration av dagvatten inom kvartersmark. Detta genom minimal andel hårdgjorda ytor och bevarande av vegetation i form av befintliga träd och buskar.

#### *Trafikmängder*

Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar belastningen på gatunätet i betydande grad.

#### *Buller*

Bullernivåer i förordning (gällande vid planens framtagande) överskrids sannolikt i vissa delar av området. Planförslaget innebär dock inte att några nya ytor för bostadsändamål föreslås, befintlig markanvändning bekräftas. Det innebär att det först vid nybyggnation och förändring av byggnader (i bygglovprövningen) behöver studeras om det finns särskilda behov av bullerdämpande åtgärder utifrån bullernivåer (i då gällande förordning).

## **MEDVERKANDE**

*Robert Nilsson, Täby kommun*

*Linnéa Forss, Sweco Architects AB*

*Minna Jersenius, Sweco Architects AB*

*Erik Mejer, Sweco Architects AB*

*Daniel Rogat, Sweco Architects AB*

## **SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET**

Robert Nilsson

planarkitekt