

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Tf. planchef
Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-11-15

Detaljplan för Löttinge 9:12 och del av 9:21, Löttingelundsvägen 92, Löttingelund - Beslut om godkännande inför antagande

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21, Löttingelundsvägen 92, inom Löttingelund, i Täby kommun.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder inom fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21. Planförslaget möjliggör cirka 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär. Bostadshusens höjd och gestaltning anpassas för att möta den intilliggande villabebyggelsen. Bebyggelsens placering, nockhöjder och minsta taklutningar regleras i plankartan. Ett parkeringsgarage möjliggörs under bostadsbebyggelsen. Del av Löttingelundsvägens vägområde planläggs som gatumark med kommunalt huvudmannaskap för att bekräfta befintlig användning. Den befintliga grusväg som löper i nordsydlig riktning från Kaveldunsvägen till Vassvägen planläggs som gatumark med enskilt huvudmannaskap med Löttingelunds vägförening som huvudman. En gångväg med enskilt huvudmannaskap planläggs mellan Löttingelundsvägen och Vassvägen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan upprättades i samband med planbeskedet. Det bedömdes då att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den meningen som avses i plan- och bygglag (2010:900), (PBL) samt miljöbalk (1998:808), (MB). Miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §.

Ärendet

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade positivt planbesked den 2 mars 2015, § 12, till en ansökan om utveckling av fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 för främst bostadsändamål med inslag av mindre verksamheter. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheterna.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna start-PM för detaljplan för Löttinge 9:12 och 9:21 den 12 februari 2019, § 27. Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med PBL 5 kap. 7 §. Ett planförslag som möjliggjorde ca 40 bostäder i stadsvillor i 3-4 våningar samt en lokal för centrumändamål mot Löttingelundsvägen upprättades. Samrådsbeslut fattades enligt stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2 den 30 april 2020 och detaljplanen var föremål för samråd under perioden 12 maj 2020 – 4 juni 2020. Under samrådet inkom 43 yttranden varav 35 hade synpunkter.

Efter samrådet arbetades planförslaget om för att tydligare anpassas mot omgivande bebyggelse. I planförslaget möjliggörs ca 20 bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär i 2-3 våningar. Möjligheten till lokal/er för centrumändamål utgår med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget. Namn- och skönhetsrådet tillstyrkte bebyggelseförslaget den 28 januari 2021, § 4.

Granskningsbeslut fattades av stadsbyggnadsnämnden den 14 juni 2022, § 62, och detaljplanen var utställd på granskning under perioden 16 juni – 7 juli 2022. Under granskning inkom 15 yttranden varav 9 hade synpunkter.

Planförslagets innehåll

Planförslaget möjliggör ca 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär. Bebyggelsens placering, nockhöjder och minsta taklutningar regleras i plankartan. Ett parkeringsgarage möjliggörs under bostadsbebyggelsen.

Del av Löttingelundsvägens vägområde planläggs som gatumark med kommunalt huvudmannaskap för att bekräfta befintlig användning. Den befintliga grusväg som löper i nordsydlig riktning från Kaveldunsvägen till Vassvägen planläggs som gatumark med enskilt huvudmannaskap med Löttingelunds vägförening som

huvudman. En gångväg med enskilt huvudmannaskap planläggs mellan Löttingelundsvägen och Vassvägen, även den med Löttingelunds vägförening som huvudman.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen påverkar inga riksintressen. De frågor som påverkar människors hälsa och miljön och som uppmärksammas under planprocessen är främst markföroreningar, buller samt dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten.

Inom planområdet föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom ett flertal dagvattenåtgärder. Med de föreslagna åtgärderna uppfyller planförslaget kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. Föroreningsbelastningen från planområdet minskar till under dagslägets belastning för samtliga undersökta ämnen, vilket bidrar till möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen i recipienten Rönningesjön.

Den utförda saneringen av marken vid den tidigare drivmedelsstationen har minskat risken för eventuella spridningar av miljögifter och tungmetaller till yt- och grundvattnet, vilket bidrar till möjligheten att nå god kemisk status i ytvattenförekomsten Rönningesjön.

Med föreslagen bebyggelseutformning och placering kan gällande riktvärden för trafikbuller nås för de tillkommande bostäderna.

Remiss

Under granskningen har synpunkter från närboende främst rört bebyggelsens storlek och utformning och frågor kopplat till parkering. Storstockholms brandförsvär önskar en översyn av brandvattnet i Löttingelund och Ellevio föreslår utrymme för en ny nätstation. Brandvattensystemet i Löttingelund hanteras av Löttingelunds VA-förening och styrs inte av detaljplanen. Dialog har sedan tidigare förts med Ellevio under planprocessen där slutlig bedömning var att ingen ny nätstation behövde anläggas inom ramen för denna detaljplan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringar inför antagande

Inför antagandet görs följande ändring i planen:

- En mindre yta i planområdets mellersta del planläggs som allmän plats – GATA₁ (gata med enskilt huvudmannaskap) istället för allmän plats - GÅNG₁ (gångväg med enskilt huvudmannaskap). Ändringen möjliggör den korsningspunkt där angöringsgatan inom kvartersmarken korsar gångvägen.
- Mindre justeringar av redaktionell karaktär i planbeskrivningen.

Ändringarna är inte av sådan omfattning att de nödvändiggör en ny granskning.

Ekonomiska överväganden

Ett exploateringsavtal för reglerande av ansvarsfrågor har upprättats. Kommunens kostnader för genomförandet av detaljplanen omfattar utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen planerar att bygga ut ny gångbana med tillhörande belysning invid den nya bostadsbebyggelsen längs med Löttingelundsvägen. Kommunen kommer även att ha administrativa kostnader vid genomförande av detaljplanen så som uppföljning av villkor enligt exploateringsavtalet. Kommunen kommer att få intäkter i form av exploatering ersättning. Ersättningen som kommunen får motsvarar kommunens faktiska kostnader för genomförande av detaljplanen. Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande påverka kommunens ekonomi genom att kommunen får nya anläggningstillgångar i form av gångbana med tillhörande belysning. De nya anläggningstillgångarna kommer att innebära en kostnad för kommunen i form av framtida drift och underhållskostnader.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Andreas Totschnig
Avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 9 maj 2022, reviderad den 3 oktober 2022
2. Planbeskrivning, daterad den 9 maj 2022, reviderad den 3 oktober 2022
3. Granskningsutlåtande, daterad den 3 oktober 2022
4. Samrådsredogörelse, daterad den 9 maj 2022
5. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 14 juni 2022, § 62
6. Protokollsutdrag från namn- och skönhetsrådet, daterat den 28 januari 2021, § 4
7. Samrådsbeslut på stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2, daterat den 30 april 2020
8. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 12 februari 2019, § 27
9. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 2 mars 2015, § 12

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till parterna.