Samrådsredogörelse
2022-05-09
Dnr SBN 2015/382-20

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Plan- och exploateringsavdelningen
Annelie Mellin

Detaljplan för fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21, Löttingelund

Innehåll

1. Sammanfattning **1**

2. Planförslaget **2**

3. Hur samrådet bedrivits **2**

4. Inkomna yttranden **3**

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer **5**

6. Ändringar inför granskning **18**

7. Synpunkter som inte tillgodosetts **19**

1. Sammanfattning

Detaljplan för Löttinge 9:12 och del av 9:21 var på samråd under perioden 2020-05-12 till 2020-06-04. 43 yttranden inkom, varav 35 hade synpunkter.

Länsstyrelsen önskade förtydliganden gällande markföroreningar och skyfall. Synpunkter från Löttingelundsföreningarna och närboende rörde främst trafik- och parkeringsfrågor, avtal, upplåtelseformer samt att föreslagen bebyggelse till volym och gestaltning inte passar in i området.

Inför granskningen har bebyggelseförslaget reviderats och exploateringsgraden sänkts. I planförslaget föreslås flerbostadshus av radhuskaraktär i 2-3 våningar. Antalet bostäder har minskats från ca 40 till ca 20. Möjligheten till lokal/er för centrumändamål utgår med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget.

Länsstyrelsen delar Täby kommuns bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Planförslaget

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder inom planområdet. Planförslaget möjliggör ca 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär. Bostadshusens höjd och gestaltning anpassas för att möta den intilliggande villabebyggelsen. Husen ska utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras vilket är möjligt med hjälp av tysta sidor bort från Löttingelundsvägen för lägenheter större än 35 kvadratmeter. Bebyggelsens infarter samlas till Kaveldunsvägen och till befintlig infart i nordväst som samordnas med grannfastigheten Löttinge 9:13 för att minimera påverkan på Löttingelundsvägen.

Efter samrådet har marken vid den gamla drivmedelsstationen inom Löttinge 9:12 sanerats. Med föreslagen bebyggelseutformning och -placering kan gällande riktvärden för trafikbuller nås för de tillkommande bostäderna. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering klaras med föreslagna åtgärder inom planområdet. Föroreningsbelastningen från planområdet minskar till under dagslägets belastning för samtliga undersökta ämnen vilket bidrar till möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen (MKN) i recipienten Rönningesjön.

Täby kommuns bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

3. Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter 2 januari 2015).

Samrådshandlingar godkändes enligt stadsbyggnadsnämndens delegation nr 4.2 2020-04-30. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2020-05-12 till

2020-06-04 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig.

Inget samrådsmöte hölls med anledning av covid-19-pandemin, istället lades en samrådsfilm upp på kommunens hemsida och en särskild telefontid för frågor eller synpunkter hölls 2020-05-28 kl 16-19. Inga samtal inkom under telefontiden.

Totalt inkom 43 yttranden, varav 35 hade synpunkter.

4. Inkomna yttranden

Myndigheter och andra remissinstanser	**Anmärkning**
Länsstyrelsen	*Synpunkter*
Trafikförvaltningen	*Synpunkter*
Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd	*Synpunkter*
Storstockholms brandförsvar	*Synpunkter*
Polisen	*Synpunkter*
Skanova	*Synpunkter*
Ellevio	*Synpunkter*
E.ON Energilösningar	*Ingen erinran*
Svenska kraftnät	*Ingen erinran*
Stockholm Exergi	*Ingen erinran*
Norrvatten	*Ingen erinran*
Vattenfall Eldistribution AB	*Ingen erinran*
Lantmäterienheten i Täby kommun	*Ingen erinran*
SÖRAB	*Avstår från att yttra sig*
Föreningar	
Löttingelundsföreningarna	*Synpunkter*

Privatpersoner

Nr 1	*Synpunkter*
Nr 2	*Synpunkter*
Nr 3	*Synpunkter*
Nr 4	*Synpunkter*
Nr 5	*Synpunkter*
Nr 6	*Synpunkter*
Nr 7	*Synpunkter*
Nr 8	*Synpunkter*
Nr 9	*Synpunkter*
Nr 10	*Synpunkter*
Nr 11	*Synpunkter*
Nr 12	*Synpunkter*
Nr 13	*Synpunkter*
Nr 14	*Synpunkter*
Nr 15	*Synpunkter*
Nr 16	*Synpunkter*
Nr 17	*Synpunkter*
Nr 18	*Synpunkter*
Nr 19	*Synpunkter*
Nr 20	*Synpunkter*
Nr 21	*Synpunkter*
Nr 22	*Synpunkter*
Nr 23	*Synpunkter*

Nr 24	*Synpunkter*
Nr 25	*Synpunkter*
Nr 26	*Synpunkter*
Nr 27	*Synpunkter*
Nr 28	*Ingen erinran*

Ledningsägare

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

E.ON

Ellevio

Käppalaförbundet

Löttingelunds tomtägareförening

Skanova

5. Sammanfattning av yttranden, med kommentarer

Nedan redovisas i sammanfattad och förkortad form de synpunkter som inkommit under samrådsskedet samt samhällsutvecklingskontorets kommentarer. Skrivelserna i sin helhet finns att tillgå i stadsbyggnadsnämnden diarium. Privatpersoners uppgifter hanteras enligt GDPR och detta dokument kan publiceras på kommunens webbplats. För att ta del av vilka privatpersoner som har inkommit med yttranden kontakta kommunens kontaktcenter - https://www.taby.se/kontakta-oss/fragor/

Länsstyrelsen
Markföroreningar: I samband med att en ny detaljplan tas fram ska platsens lämplighet prövas utifrån planerad markanvändning. Enligt miljötekniska rapporten är fastigheten till viss del sanerad till mindre känslig markanvändning, MKM. I grundvattnet finns bensenhalter som överstiger SPBIs riktvärden för hälsorisk för ångor i byggnader och vid luftmätningar i villan precis bakom bensinstationer har bensen detekteras. Bensen är flyktigt och kan orsaka cancer. Petroleumföroreningar i form av bensen och aromater finns kvarlämnade under bensinstationen. Den högsta halten aromater är nästan fyra gånger gränsvärdet för MKM. Utifrån den information som finns i EBH-

stödet anser Länsstyrelsen att kommunen inte har visat att marken är lämplig för planerad markanvändning. Kommunen behöver till granskningsskedet visa att den ändrade markanvändningen som planen möjliggör inte utgör någon risk på människors hälsa genom att:

Beskriva föreningssituationen för hela planområdet samt undersöka om det finns föroreningsproblematik från tidigare eller befintliga verksamheter inom och i närheten som kan påverka planområdet. Enligt de uppgifter som finns i EBH-stödet är den f.d. bensinstationen delvis sanerad till MKM och det finns bensen i grundvattnet.

Tydligt beskriva ställningstaganden som har gjorts utifrån riskbedömningar i planbeskrivningen.

Översvämningsrisker kopplade till skyfall: Dagvattenutredningen (WSP, 2019-11-07) har identifierat två lågpunkter där vattnet riskerar att ansamlas vid större flöden från skyfall. Länsstyrelsen bedömer att det framförallt är lågpunkten intill garagenedfarten som riskerar att översvämma och eventuellt skada bebyggelsen. Dagvattenutredningen konstaterar att åtgärder måste vidtas för att förhindra att vatten blir stående intill garageinfarten. Kommunen har dock inte redogjort eller visat vilka åtgärder som de avser genomföra för att bebyggelsen inte ska ta skada av det översvämmande vattnet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen till granskningsskedet behöver redovisa och säkerställa de åtgärder som är nödvändiga.

Undersökning om betydande miljöpåverkan: Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Markföroreningar: Efter samrådet har den tidigare drivmedelsstationen samt villan inom Löttinge 9:12 rivits och sanering till nivå KM har skett. Förorenade massor har schaktats bort och därmed har källan till föroreningen i grundvattnet tagits bort. Då förorenat grundvatten/markvatten påträffats som ansamlats i urspängt berg har det sugits upp och skickats för omhändertagande. Föroreningar kvarlämnades vid Löttingelundsvägen och gångvägen då sanering inte bedömdes vara tekniskt möjligt i dagsläget eller skäligt utifrån risk för spridning och exponering. Provgropar från den södra fastigheten, Löttinge 9:21, visar att det ej förekommer petroleumförorening. Ytorna där föroreningarna kvarlämnats planläggs som allmän plats – gata respektive gångväg. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den miljötekniska rapport som tagits fram efter samrådet.

Översvämningsrisker: Dagvattenutredningen har uppdaterats utifrån det reviderade bebyggelseförslaget. Garagenedfarten kan utformas med en upphöjning/klack vid infarten samt kantsten vid sidan av nedfarten för att undvika att mer vatten än det som faller på själva nedfarten kommer ner. För vattnet som faller på nedfarten kan en brunn placeras längst ned, som kopplas ihop med ledningsnätet. Marken intill huskroppar ska anläggas högre och med lutning mot lågpunkter i grönytor för att undvika stående vatten. Dessa lösningar kan inte regleras i plankartan men planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Trafikförvaltningen
Trafikförvaltningen önskar att planbeskrivningen belyser problematiken kring lågfrekvent buller från busstrafik samt hänvisar till Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller.

Kommentar: Planbeskrivningen uppdateras gällande lågfrekvent buller.

Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddsnämnd
Länshållningsvatten: I samband med områdets exploatering ska ett förslag på kontrollprogram för hantering av länshållningsvatten skickas in till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor.

Störningar från verksamheter: I planområdet planeras bostäder och verksamheter nära tillsammans vilket kan innebära störningar som t ex buller och/eller lukt för de boende. Störningar kan uppkomma från varutransporter, fläktar m.m. Det är viktigt att beakta detta i planarbetet.

Kommentar: Synpunkt om länshållningsvatten noteras. Möjligheterna till anläggande av verksamhetslokaler inom planområdet har utgått efter samrådet.

Storstockholms brandförsvar
Hantering av olycksrisker: Storstockholms brandförsvar (SSBF) har inte hittat några riskkällor i närheten till aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. SSBF vill dock uppmärksamma att i fastigheten intill detta planområde, Löttinge 9:13, ligger en verkstad där större mängder däck förvaras vilket kan utgöra en riskkälla för planområdet. SSBF ser positivt på att en brandkonsult (Prevecon) har kopplats in i planarbetet då det är bra att redan i planprocessen ha byggnadstekniska åtgärder i åtanke speciellt om byggnaderna planeras mindre än 8 meter ifrån varandra. SSBF vill påminna om att en fullständig utredning kring riskerna för brandspridning mellan byggnader kommer att behövas i byggprocessen.

Möjlighet till räddningsinsatser: Då det finns planer på att etablera garage under jord inom området bör hänsyn tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre

räddningsfordon. Då utformningen ej är klarlagd kan hänsyn behöva tas till garagets placering då det kan bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod. Om garaget inte avses vara körbart, och framkomlighet ändå kan tillgodoses, krävs att detta markeras – antingen genom tydlig skyltning alternativt att räddningsfordon hindras att köra över garaget.

Enligt tillgängligt underlag bedömer SSBF det som troligt att räddningstjänstens utrustning kommer nyttjas vid alternativ utrymning från den planerade bebyggelsen. Om så är fallet bör det i planprocessen säkerställas att framkomlighet och åtkomlighet för SSBF:s stegutrustning är möjlig. Detta kräver även att uppställningsplatser för höjdfordon eller bärbara stegar anordnas. SSBF vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. SSBF:s möjligheter att hjälpa till vid stegutrymning beskrivs närmare i vägledningsdokument VL2014-095.

Det är också viktigt att ha i åtanke hur utrymning påverkas om delar av fasaden ska utföras i brandteknisk klass EI60 med fönster som ej är öppningsbara. Då det konstaterats att fönster behöver brandklassas och utföras som ej öppningsbara kommer det stå i konflikt med den planerade utrymningsstrategin. En eventuell fönsterutrymning kommer då inte vara möjlig vid dessa fasader.

Träd och annan vegetation får inte hindra räddningstjänstens framkomlighet eller åtkomlighet vid insats. Enligt situationsplanen och fotomontaget ser träd ut att planteras mellan gata och husfasad. Om räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning från dessa byggnader bör trädens placering studeras närmare så att de inte påverkar åtkomligheten negativt. Tänk på att lösningen ska vara hållbar över tid då träd och annan vegetation växer i storlek.

<u>Brandvatten:</u> SSBF rekommenderar starkt att kommunen förser området med ett konventionellt system för brandvattenförsörjning, eftersom det ger ett avsevärt bättre skydd för invånarna. Ett alternativsystem för brandvatten är endast tillåtet för mindre bostadsbebyggelse med högst tre våningar. Vi rekommenderar att kommunen tar tillfället i akt, i och med utbyggnadsplanerna, och tar ett helhetsgrepp och lyfter standarden för hela området till ett konventionellt system. För ett konventionellt brandpostsystem rekommenderar SSBF ett avstånd på minst 75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter. Mer information om kraven för alternativsystem och konventionellt system finns i vägledningsdokument för brandvattenförsörjning, VL2014-12.

Kommentar: Bebyggelseförslaget har reviderats efter samrådet och byggnadshöjderna har sänkts. Brandbil kan nå bebyggelsen från både

Löttingelundsvägen i väster och Vassvägen i öster, vilket beskrivs i trafik-PM. Del av garagets tak utformas som ett körbart bjälklag i form av angöringsgata parallellt med Löttingelundsvägen. Hantering av brandrisker utreds vidare i bygglovskedet. Synpunkt om brandvatten noteras.

Polisen
Polismyndigheten önskar att ett brottsförebyggande tänkande finns med i detta tidiga skede av planeringen. Det önskas också att det i den slutgiltiga planbeskrivningen av området bör få finnas med ett stycke som upptar det brottsförebyggande/trygghetsrelaterade tänkandet, kanske i form av en rubrik av typen ”Bebyggelseinriktade hinder mot brott”.

Kommentar: Rubrik om brottsförebyggande åtgärder finns i planbeskrivningen.

Skanova
Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. Skanova förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Ansvar och bekostande vid flytt av ledningar beskrivs i planbeskrivningen. Yttrandet beaktas.

Ellevio
Genom antalet bostäder i planen samt centrumverksamhet krävs utökad kapacitet i bakomliggande lokalt elnät. Ellevio efterlyser detaljuppgifter om effekt för motorvärmare och ventilation i garage, planer för fordonsladdning, samt effektuppgifter för centrumverksamhet och annan elförbrukning inom planen, så att korrekt kapacitetsbehov kan beräknas. För att klara kapaciteten för tillkommande bebyggelse bedömer Ellevio att det krävs byte av befintlig nätstation vid Havrevägen 3. Nätstationen behöver i samband med åtgärd flyttas en kortare sträcka inom Löttinge 10:1 med hänsyn till funktionskrav och myndighetsrekommendationer. Nätstationens E-område måste anpassas i storlek och Ellevio föreslår därför ändring till 10x10m samt att E-området införlivas som en del i den nu aktuella planen. Kontakta Ellevio omgående för samråd om lokalisering av nätstation, planstöd genom E-område samt ovan beskrivna effektdrivande faktorer som påverkar kapacitetsbehovet. Ellevio vill bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios

befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: Kommunen har efter samrådet fört en dialog med Ellevio. Då mängden bostäder minskats samt möjligheten till centrumlokal utgått efter samrådet så bedöms inget behov av ny nätstation finnas med anledning av planförslaget.

Löttingelundsföreningarna (Löttingelunds väg-, tomt- och VA-föreningar)
Huvudmannaskap: Då det idag är enskilt huvudmannaskap så önskar Löttingelundsföreningarna som huvudman att inkluderas i planarbetet. Kan kommunen föreslå ändringar inom området utan föreningarnas godkännande? Föreningarna anser att nuvarande avtal mellan kommunen och föreningarna inte har beaktats i planförslagets utformning. Samrådet och beslut bör därför skjutas på till dess att ett nytt avtal finns på plats.
Hushöjder och bebyggelse: Gällande detaljplans bestämmelser om byggnadshöjd bör gälla även i denna plan. Planförslaget behöver förtydligas avseende höjder och våningsantal jämfört med gällande detaljplan och avvikelser behöver tydligt framgå och motiveras. Jämför med detaljplan för Gribbylund 5:1 där detta framgick tydligare och även ändrades efter samrådet.
Exploateringsavtal: Innan detaljplanen antas behöver exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och föreningarna. Det har inte förekommit några initiativ från exploatören att ta upp dessa diskussioner, men på föreningarnas initiativ har två möten avhållits för att ta reda på vilka planer som eventuellt kan finnas för fastigheten.
Påverkan på infrastrukturen: Avsikten med området Löttingelund är sedan 1980-talet att området ska ha naturnära karaktär med större tomter och öppna diken. Planförslaget tillsammans med de nya bostäderna i Gribbylund 5:1 innebär ca 70 nya bostäder i ett område med från början ca 230 bostäder, en ökning med 30 %. För delområdet vid Vassvägen-Kaveldunsvägen en ökning med ca 200 %. Detta ger ökad belastning i form av biltrafik och ökad säkerhetsrisk vid utfarten mot Löttingelundsvägen. Föreningarna efterfrågar en mer detaljerad studie av konsekvenser på vägar, lekparker, grönområden, bryggor etc., vilka säkerhetsrisker det medför och hur detta kan lösas med t.ex. vägförstärkningar, rondeller, bullerskydd och/eller trafikljus. Frågorna belyses inte tillräckligt i planhandlingarna. Bättre koppling mellan trafikmätningar och påverkan på vägarna efterfrågas.
Parkering: Det förutsätts i planen inte att alla kommer ha bil, vilket säkert är riktigt enligt statistiken. Då kommunikationerna i området är undermåliga är dock sannolikheten hög att många/alla kommer ha ett fordon. Var ska dessa parkera? Var ställer sig besökare och hur sköts parkeringsövervakningen i området?
Upplåtelseformer: Det bör framgå om det planeras för bostadsrätter eller hyresrätter. Vem blir förvaltare om det är hyresrätter? Hur garanteras seriositeten hos hyresvärden? Det har varit ett antal incidenter i området och orosanmälan är

gjord, därför är denna punkt viktig att få upp och att kommunen kan redovisa hur man säkerställa, förbättra och garantera tryggheten i framtiden.

Kommentar:

Huvudmannaskap: Planenheten noterar yttrandet. Efter genomfört samråd har den föreslagna bebyggelsen i detaljplaneförslaget reviderats för att tydligare ansluta till omkringliggande bostadsbebyggelse. Det kommunala planmonopolet innebär att kommunen har rätt att ta fram nya detaljplaner samt ändra eller upphäva gällande detaljplaner. Den idag gällande detaljplanen L4 från 1985 upphör att gälla inom planområdet under förutsättning att det nya detaljplaneförslaget får laga kraft. Kommunens bedömning är att tidigare upprättade avtal med villkor tillhörande gällande detaljplan L4 har slutförts i samband med genomförandet av detaljplan L4 och att dessa avtal inte innebär någon begränsning för kommunen i samband med framtagande av ny detaljplan. Upprättat detaljplaneförslag innebär att nya avtal krävs för genomförandet av den, kommunen är dock inte avtalspart med Löttingelundsföreningarna för genomförande av den nya detaljplanen.
Hushöjder och bebyggelse: Detaljplanens föreslagna bebyggelse har bearbetats efter samrådet, där de tidigare föreslagna stadsvillorna i 2-4 våningar har ersatts av flerbostadshus av radhuskaraktär i 2-3 våningar. Bebyggelsens storlek och utformning har efter samrådet anpassats för att ansluta tydligare till den omgivande bebyggelsen. Antalet bostäder i planförslaget har minskats från ca 40 till ca 20. I detaljplanen regleras byggnadernas nockhöjder, placering inom fastigheten samt att ny bebyggelse ska ha träfasad och sadeltak. Gällande detaljplan, som upphör att gälla inom fastigheterna när den nya detaljplanen får laga kraft, beskrivs i planbeskrivningen. Skillnader i planbestämmelser mellan den gamla och nya detaljplanen redovisas inte i närmare detalj.
Exploateringsavtal: Kommunen har fått ta del av genomförandeavtal mellan exploatören Stadia Fastighetsförädling KB och Löttingelundsföreningarna och anser därmed att förutsättningar för fortsatt planläggning av berörda fastigheter finns.
Påverkan på infrastrukturen/trafik: Antalet bostäder i planförslaget har efter samrådet minskats från ca 40 till ca 20. Infart till angöringsgatan och parkeringsgaraget placeras vid eller i direkt anslutning till Kaveldunsvägen för att minimera bilarnas körsträcka inom området. Med anledning av planområdets läge vid Löttingelundsvägen bedöms att planförslaget inte kommer leda till ökad rundkörning på gator längre in i bostadsområdet. Trafikåtgärder på Löttingelundsvägen styrs inte av detaljplanen. Exploateringen inom planområdet bedöms inte vara av sådan omfattning att den föranleder ytterligare konsekvensutredningar gällande t.ex. grönområden.
Parkering: Parkering för de planerade bostäderna ordnas inom kvartersmarken. Det

beräknade parkeringsbehovet är i linje med kommunens parkeringsstrategi.
Upplåtelseformer: Detaljplanen styr inte bostädernas upplåtelseform.

Nr 1
Fastighetsägaren är kritisk till den föreslagna bebyggelsens höjd som kommer leda till insyn hos omgivande bostäder. Bebyggelsen passar inte in i områdets karaktär. Den ökade trafiken kommer påverka trafiksäkerheten negativt. Fastighetsägaren ställer sig bakom Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 2
Fastighetsägarna vill att kommunen först får godkännande från Löttingelundsföreningarna angående bl.a. hushöjderna. Oro för trafikbelastningen på Vassvägen och Kaveldunsvägen då många redan idag kör ner till Rönningesjön.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 3
Fastighetsägaren har samma synpunkter som Löttingelundsföreningarna gällande hushöjder, bebyggelse och trafik/påverkan på infrastrukturen i området. Hushöjderna ger även insyn och ökad skuggning på kvällen. En miljökonsekvensbeskrivning bör bli utförd.

Kommentar: Sol- och skuggstudierna har uppdaterats med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget, där även takterrasserna utgått. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas. Länsstyrelsen delar denna bedömning. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 4
Fastighetsägaren har samma synpunkter som Löttingelundsföreningarna gällande hushöjder, bebyggelse och trafik/påverkan på infrastrukturen i området.

Trygghet i området: I förslaget hänvisas till ökad trygghet, men de obebyggda tomterna har inte varit otrygga, den otrygghet som finns har varit p.g.a. hyresgästerna inom planområdet.
Sol- och skuggstudier: De studier som visas i handlingarna anses inte stämma med verkligheten. Om husen är så höga som planeras så kommer fastighetsägarna förlora större delen av soltimmarna efter kl 17. Skrivelsen om att släppet mellan husen gör att solen når efter kl 19 vid midsommar är felaktigt hänvisat då det inte når fram till tomten.

<u>Insyn:</u> Planförslagets utformning kommer ge full insyn till fastighetsägarnas tomt. Ljudstörningar kommer att öka med 40 nya bostäder. Fastighetsägarna ställer sig även bakom Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Kommentar: Bebyggelsens nockhöjder regleras i plankartan. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas. Sol- och skuggstudierna har uppdaterats med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget, där även takterrasserna utgått. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 5

Gällande detaljplans bestämmelser om byggnadshöjd bör gälla även i denna plan. Planförslaget behöver förtydligas avseende höjder och våningsantal jämfört med gällande detaljplan och avvikelser behöver tydligt framgå och motiveras. Jämför med detaljplan för Gribbylund 5:1 där detta framgick tydligare och även ändrades efter samrådet.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 6

Fastighetsägaren har samma synpunkter som Löttingelundsföreningarna gällande hushöjder, trafik/påverkan på infrastrukturen i området och upplåtelseform.
<u>Affärslokal:</u> I samrådsfilmen sägs att det är svårt att bedriva industri/affärsverksamhet vilket motiverar planändringen men ser positivt till att skapa affärsyta i de nya husens gatuplan. Hur ska en sådan verksamhet kunna finansieras om det redan idag är en utmaning att bedriva affärsverksamhet i området?

<u>Buller:</u> Bullerutredning behöver göras med nuvarande bullernivå, i underlaget refereras till en mätning gjord för länge sedan och att bullernivåerna kommer minska kraftigt till 2040 med minskad trafik om beslut fattas att sänka hastigheten. Ett märkligt resonemang och kommunen fattar beslut på felaktiga grunder. Hur påverkas omgivningen av den föreslagna bebyggelsen, kommer ljudet studsa från husfasad mot omkringliggande hus?

Kommentar: Möjligheten till affärslokal/centrumverksamhet inom planområdet har utgått efter samrådet. Bullerutredningen har reviderats efter samrådet och redovisar beräknade trafikbullernivåer för år 2040 från Löttingelundsvägen. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 7
I planen står att husen ska ha 3-4 våningar, varför är då hushöjderna mellan 20,5 - 26,5 m? Lägre höjder passar bättre i området som har en lantlig karaktär, förstör inte den känslan.

Kommentar: Plankartan redovisar nockhöjder över nollplanet, inte över marknivå. Nockhöjderna motsvarar bostadshus med 2-3 våningar.

Nr 8
Bullerutredningen från 2010 behöver uppdateras då trafiksituationen på Löttingelundsvägen har förändrats avsevärt de senaste åren med mycket störande trafikbrus för de boende i området.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats efter samrådet och redovisar beräknade trafikbullernivåer för år 2040 från Löttingelundsvägen.

Nr 9
Fastighetsägarna har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, planerat antal parkeringsplatser, trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Hur ska VA anslutas då det inte fungerar fullt ut idag? Hur lång tid tar flytt av fiber? Avbrott i fiberanslutningen godkänns inte.

Kommentar: Den föreslagna bebyggelsen ansluts till Löttingelunds VA-förening. Flytt och installation av fiber styrs inte av detaljplanen. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 10
Fastighetsägaren har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, planerat antal parkeringsplatser, trafiksituationen och upplåtelseformer.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 11
Fastighetsägaren har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, upplåtelseform och att bebyggelsen inte passar in i området. Centrumverksamhet ska bestå av en liten mathandel och en restaurang. Att mer folk skapar trygghet är beroende på vilka människor som rör sig.

Kommentar: Möjligheten till centrumverksamhet har utgått ur planförslaget. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 12
Fastighetsägaren har samma synpunkter och yttrande som Löttingelundsföreningarna.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 13
Kommer något göras åt trafiksituationen på Löttingelundsvägen eller kommer det bli värre?

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 14
Fastighetsägaren har samma synpunkter som Löttingelundsföreningarna gällande hushöjder, bebyggelse och påverkan på infrastrukturen i området.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 15
Fastighetsägaren motsätter sig planförslaget och kräver att huvudmannaskapets befogenheter och tidigare avtal utreds innan bygget startar.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 16
Fastighetsägaren har synpunkter på att föreslagen bebyggelse inte passar in i området och upplåtelseformen.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 17
Det borde inte byggas något överhuvudtaget, det går inte längre att vara på uteplatsen och föra ett samtal p.g.a. trafikbullret. Även nattetid är det mycket tunga fordon som åker till och från lastbilscentralen.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats efter samrådet och redovisar beräknade bullernivåer för år 2040 med både befintlig och sänkt hastighet på Löttingelundsvägen. Med föreslagen bebyggelseutformning och -placering kan gällande riktvärden för trafikbuller nås för de tillkommande bostäderna.

Nr 18
Fastighetsägaren har synpunkter på att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Tidigare har radhus på Preemtomtem nämnts vilket passar bättre, för stadsvillor finns bra exempel vid Drakskeppsvägen i Viggbyholm samt i Gribbylund

där husen har två våningar med liten tillhörande tomt. Det byggs redan tillräckligt med bostäder på Galoppfältet, Roslags Näsby och Ullnaområdet.

Kommentar: Bebyggelseförslaget har reviderats från stadsvillor till flerbostadshus av radhuskaraktär.

Nr 19

Bra att det planeras flerbostadshus för att skapa en variation i området, dock är husen för bastanta och breda för tomterna. Förslaget behöver tillföra kvaliteter och anpassas mer till omgivningen, både i volym och gestaltning. Det finns ingen synlig möjlighet till utevistelse utöver ytan ovanpå garaget. Bra om det blandas både stora och små lägenheter i husen, gärna större lägenheter i botten och högst upp och smålägenheter däremellan. Verksamhetslokalerna får inte vara för stora så att de riskerar att stå tomma. Hänsyn behöver tas så inte grannarna skuggas, förslaget behöver omarbetas för att bli långsiktigt hållbart och attraktivt.

Kommentar: Bebyggelseförslaget har reviderats från stadsvillor till flerbostadshus av radhuskaraktär. Möjligheten till centrumverksamhet har utgått ur planförslaget.

Nr 20

Fastighetsägarna har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, skuggning och insyn, planerat antal parkeringsplatser, trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Värdet på närliggande fastigheter kommer att sjunka drastiskt. Förslaget borde utformas som par- eller radhus i två våningar med gestaltning som passar in i området. Hyresettorna kommer bli dyrare per månad än bostadsrätterna som byggs nu på andra ställen i Täby. Ska kommunen fylla upp med boende? Miljökonsekvensbeskrivning efterfrågas.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 21

Fastighetsägaren har synpunkter på trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 22

Fastighetsägaren har synpunkter på trafiksituationen. Kommunen behöver ta fram en hållbar lösning för trafiken och parkeringssituationen i området.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 23
Begränsa byggnadshöjden till 7 m så att det är samma höjd som i gällande detaljplan. Involvera Löttingelundsföreningarna i arbetet och ta hänsyn till gällande avtal och detaljplaner för området. Ta bättre hänsyn till konsekvenser på infrastrukturen i området som hanteras av föreningarna. Utred vilka konsekvenser en utökad trafik och parkering får för det omgivande området.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 24
Fastighetsägaren har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Miljökonsekvensbeskrivning efterfrågas, 40 nya lägenheter kommer ha stor påverkan på områdets infrastruktur. Kommer detaljplanen eller exploateringsavtalet styra upplåtelseform och lägenhetsstorlekar? De som flyttar in måste ha långsiktighetstänk för att bibehålla lagandan i området med bl.a. ideellt föreningsarbete. Trafikutredning efterfrågas.

Kommentar: Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas. Upplåtelseform och lägenhetsstorlekar styrs inte i detaljplanen eller exploateringsavtalet. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 25
Mer utförlig beskrivning av hur bebyggelseförslaget passar in i Löttingelund efterfrågas. Förslaget har en väldigt modern gestaltning i kontrast till intilliggande ny bebyggelse på Gribbylund 5:1 som har en mer klassisk arkitektur. Risken är att bebyggelsen längs Löttingelundsvägen upplevs som spretig och att den inte bidrar till eller förstärker Löttingelunds karaktär. En samlad bild/sektion längs Löttingelundsvägen borde upprättas som underlag för en diskussion om bebyggelsens utformning.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 26
Fastighetsägaren har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området, istället föreslås tvåvåningshus. Fastighetsvärdena kommer sjunka och bullernivåerna öka. Har det tagits hänsyn till konsekvenser på infrastrukturen i området? Involvera föreningen i arbetet och ta hänsyn till gällande avtal och planer. Miljökonsekvensbeskrivning efterfrågas.

Kommentar: Se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 27
Fastighetsägarna har synpunkter på föreslagen byggnadshöjd, planerat antal parkeringsplatser, trafiksituationen och att föreslagen bebyggelse inte passar in i området. Lokalgatorna i området kan inte hantera parkering. Ta hänsyn till konsekvenser på infrastrukturen i området. Ny bullerutredning som utgår från uppdaterade värden efterfrågas, stora ökningar av biltrafiken har skett i området.

Kommentar: Bullerutredningen har reviderats efter samrådet och redovisar beräknade bullernivåer för år 2040 med både befintlig och sänkt hastighet på Löttingelundsvägen. För övriga synpunkter, se svar på Löttingelundsföreningarnas yttrande.

Nr 28
Bra förslag att skapa möjlighet för flerbostadshus i Gribbylund med en bra skala och en utformning som ansluter väl till befintlig bebyggelse. Den digitala formen för information och samråd uppskattas.

Kommentar: Synpunkten noteras.

6. Ändringar inför granskning

Inför granskningsförslaget görs den preliminära bedömningen att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Inför granskningsskedet görs följande ändringar i planbeskrivningen och på plankartan:

Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån det reviderade bebyggelseförslaget med flerbostadshus av radhuskaraktär i 2-3 våningar.
- Beskrivning av dagvatten, buller och trafik har uppdaterats med avseende på det reviderade bebyggelseförslaget och tillhörande uppdaterade utredningar.
- Saneringen av förorenad mark inom Löttinge 9:12 som skett efter samrådet beskrivs.
- Planbeskrivningens genomförandekapitel har uppdaterats med den aktuella statusen rörande avtals- och genomförandefrågor.
- Redaktionella ändringar och uppdateringar.

Plankartan

- Plankartan har uppdaterats utifrån det reviderade bebyggelseförslaget. Bebyggelsens placering, nockhöjd, takvinkel och fasadutformning regleras med planbestämmelser.
- Användning C_1 – centrumändamål mot Löttingelundsvägen utgår med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget.
- Villkorsbestämmelse gällande sanering innan bygglovsbeslut utgår då sanering av Löttinge 9:12 skett efter samrådet.
- Läget för gångvägen mellan Vassvägen och Löttingelundsvägen har justerats något med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget.
- Gränsen för Vassvägens vägområde har justerats något för att säkra framkomlighet för räddningstjänst och sopbil.

7. Synpunkter som inte tillgodosetts

Framtagande av miljökonsekvensbeskrivning har efterfrågats. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas.

Tydligare beskrivningar har efterfrågats gällande påverkan på Löttingelundsvägen och Löttingelundsföreningarnas anläggningar, exempelvis gator och grönområden. Exploateringen inom planområdet bedöms inte vara av sådan omfattning att den föranleder ytterligare konsekvensutredningar.

Annelie Mellin

t.f. planchef