

STADSBYGGNADSKONTORET

Planarkitekt Linnea Silfverdal

Detaljplan för del av fastigheten Löttinge 3:29, Löttingelund

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom skriftliga yttranden från åtta enskilda sakägare i närområdet. Löttingelundsföreningarna lämnade ett yttrande med liknande synpunkter som övriga sakägare. Utöver dessa inkom även yttrande från ett femtontal myndigheter och övriga instanser men dessa saknade synpunkter som krävde någon åtgärd.

De enskilda sakägarna och Löttingelundsföreningarna hade främst synpunkter på infartens läge, exploateringsgraden, föreslaget antal våningar, placeringen av byggnaden inom byggrätten, prickmarkens utbredning utmed vägarna, VA- och dagvattenfrågan samt och osäkerheten kring vilken användning som kunde vara att vänta i området.

När det gäller infartens läge var trafiksäkerheten för områdets barn den viktigaste aspekten. När det gällde exploateringsgrad, våningsantal och prickmarkens utbredning var det mer en fråga om anpassning till områdets lantliga karaktär och bevarande av naturmarkskaraktären inom planområdet som synpunkterna kretsade kring. När det gällde VA handlade det primärt om kapacitetsbrist och kostnader för att åtgärda detta och när det gällde dagvatten handlade det om redan idag bristfällig avrinning av regn- och smältvatten med bräddfyllda diken som följd samt farhågor kring reducerad uppsugningsförmåga på grund av kommande byggnation.

Samrådshandlingar godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2015-05-19, § 104. Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 2015-05-25 till 2015-06-26 under vilken sakägare, remissinstanser och andra intressenter givits tillfälle att yttra sig. Under samrådstiden har handlingarna funnits tillgängliga i kommunhusets entré samt på kommunens hemsida. Den 9 juni hölls ett öppet hus i kommunhusets matsal. På mötet deltog 11 personer utöver kommunens representanter. De frågor som kommunen tog med för att utreda efter öppet hus gällde trafik och infart, lämplig exploatering samt möjligheten till förskola på fastigheten.

INKOMNA YTTRANDE

Sakägare

Svante Uhlin och Helena Bratt
 Birgitta och Göran Hasselbom
 Hugo Löwing
 Magnus Rosenqvist
 Mehdi Chegini och Mahpareh Riahi
 Nahale Karimi och Erik Hallengren
 Robert Kastell
 Jan och Helena Håkansson

Fastighet

Löttinge 4:19
 Löttinge 4:18
 Löttinge 4:16
 Löttinge 3:10
 Löttinge 5:31
 Löttinge 4:17
 Löttinge 3:23
 Löttinge 3:33

Anmärkning

Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter
 Synpunkter

Myndigheter och andra remissinstanser

Storstockholms brandförsvaret
 Trafikförvaltningen SLL
 Geomatikk för Skanova
 Fortum Distribution AB
 Länsstyrelsen
 Kultur och fritidsnämnden
 Kommunalförbundet Norrvatten
 Trafikverket Region Stockholm
 Polismyndigheten
 Svenska kraftnät
 Vattenfall Eldistribution AB
 AB Fortum Värme
 Geomatikk för Tele 2 Sverige AB
 Stokab AB
 Com Hem AB
 TeliaSonera Skanova Access AB

Anmärkning

Synpunkter
 Synpunkter
 Information om ledning
 Information om ledning
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran
 Ingen erinran

Föreningar

Löttingelundsföreningarna
 Täby hembygdsförening

Synpunkter
 Ingen erinran

INFORMATION VIA LEDNINGSKOLLEN

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

Fortum Distribution AB
 Geomatikk för Skanova

Information om ledning
 Information om ledning

SAMMANFATTNING AV YTTRANDE, MED KOMMENTARER

Inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med stadsbyggnadskontorets kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns i stadsbyggnadsnämndens diarium.

Sakägare**Svante Uhlin och Helena Bratt, Löttinge 4:19**

Svante Uhlin och Helena Bratt anser att planförslaget äventyrar områdets karaktär. De menar att bevarandet av den lantliga karaktären varit en viktig utgångspunkt för den gällande detaljplanen för området som utgår från stora tomter med begränsad bygg- och bostadsyta i förhållande till tomternas storlek. De anser också att naturmarkskaraktären är mycket värdefull och att planområdet utgör det enda oexploaterade området i denna del av Löttingelund.

Trafiken i området ökar trafiken konstant och hela närområdet mot Löttingelundsvägen blir allt mer bullerstört menar man vidare. Med kommunens planer för Arningeområdet befarar de ytterligare ökad trafik. De fastigheter som ligger nära både Löttingevägen och Löttingelundsvägen är särskilt utsatta och också av denna anledning utgör aktuellt naturmarksområde ett stort värde för de som bor i närområdet.

De menar att förslaget kommer att innebära ökad trafik inne i området och därmed en utökad risk för lekande barn i området. Den ökade trafiken på Havrevägen och Timotejvägen skulle innebära störningar i närområdet. Om planförändringen alls fullföljs föreslås att utfartsförbudet mot Löttingevägen tas bort och att infart löses från Löttingevägen. Ett flertal andra fastigheter har idag utfart mot Löttingevägen menar man.

Vägar inom Löttingelund är inte dimensionerade för den förväntade ökningen av trafiken. Redan idag trafikmatas fastigheterna i området via Havrevägen. Vägarna i området saknar trottoar, belysningen är dålig och det råder begränsad bärighet på vägarna. Snöröjningen håller inte "normal" kommunal standard. Fastighetsägarna står gemensamt för skötseln av vägarna. Ökat slitage av vägnätet kommer därför att påverka vägföreningens kostnader.

Om projektet genomförs anser de att detaljplanen måste begränsas på ett antal punkter:

- byggnation i högst ett våningsplan. Risk finns annars för negativ påverkan på närliggande fastigheter då planområdet ligger betydligt högre än vissa andra fastigheter.*
- byggnaden ska placeras "längre in" på fastigheten från Havrevägen sett. Det kan göras utan att det minskar möjligheten att bevara en del av tomten som naturmark.*

- *prickmarken utmed Havrevägen bör ökas till 6 meters bredd som för övriga fastigheter i området.*
- *föreslagen byggrätt är för stor i relation till övrig bebyggelse i området. De beskriver det som att minsta tomtstorlek i området idag är 1 200 m² per villa/bostadshus. Sex lägenheter på cirka 4 400 m² ger cirka 733 m² per bostadslägenhet, vilket avviker från dagens regelverk för området.*

Slutligen uttrycker sakägarna en oro för hur det enskilda VA-systemet i området skulle klara av 6 bostadslägenheter på den berörda fastigheten. Eventuella problem med avloppet sprider sig lätt till de intilliggande fastigheterna, särskilt som exempelvis fastigheten Löttinge 4:19 ligger lägre belägen än planområdet.

Kommentar: Detaljplanen säkerställer så långt möjligt bevarandet av en grön karaktär. För fällande av träd med en stamdiameter större än 40 cm krävs marklov. Prickmarken utmed Havrevägen ökas till 6 meters bredd som för övriga fastigheter i området. I denna zon finns flera både större och mindre träd vilka kan bevaras då prickmarkszonen inte påverkas av föreslagen byggnation i någon större utsträckning (undantaget väg och ledningsdragning).

Höjden regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd, vilken begränsas till högst 12 m. Taklutning begränsas till mellan 10-30 grader.

Begränsningen av exploateringsgrad till högst 800 kvm byggnadsarea per fastighet i kombination med bestämmelsen om att kvartersmarken inte får delas i flera fastigheter säkerställer en exploatering i linje med övrig bebyggelse i området.

Infarten till fastigheten kommer att ske från Havrevägen i öster. Det är inte aktuellt med infart från Löttingevägen. Från Timotejvägen och fastighetens gräns mot Havrevägen i söder införs utfartsförbud.

VA-systemet kommer att byggas ut så att det klarar en anslutning av 6 lägenheter.

Birgitta och Göran Hasselbom, Löttinge 4:18

Birgitta och Göran Hasselbom anser att föreslagen byggnad ska placeras längre in på fastigheten för att ge plats åt parkmark med bevarade träd mot Havrevägen. Vidare vill de att infart till fastigheten sker från Löttingevägen så att trafiken inte belastar Havrevägen/Timotejvägen. De menar att trafiken på Havrevägen ökat sedan Rågvägen stängts av och anser att Löttingevägen bör kunna klara av ytterligare en utfart mot Löttingevägen då det redan nu finns många utfarter på båda sidor om vägen.

Planen bör begränsas till ändamålet LSS-boende så att inte annat ändamål möjliggörs i framtiden.

De poängterar att avrinningen av smältvatten/regnvatten är dålig i området, med breddfyllda diken på våren. Med avverkning av skogen kommer en reducerad uppsugningsförmåga att följa. Hur kommer detta att lösas?

Kommentar: Dagvatten kommer att fördröjas inom fastigheten genom anordnandet av dräneringsstråk (innehållandes makadam) utmed parkering och infartsväg i området samt ett makadammagasin söder om planerad bebyggelse och ett mindre makadammagasin söder om planerad infart. Den effektiva magasinvolymen ska vara 9 m³ per avrinningsområde (totalt 18 m³ inom fastigheten). Efter planerad utbyggnad minskar dagvattenflödet vid ett 10-års regn med 10 minuters varaktighet från dagens 9,6 l/s till 7 l/s. En exploatering i området kommer genom detta att innebära minskade problem med breddfyllning av diken. Samtidigt med fördröjningen åstadkoms även en god rening.

Detaljplanen kommer att begränsa användningen i området till bostäder. Att begränsa planen till specifikt LSS-boende är inte aktuellt då detta skulle innebära en alltför snäv avgränsning. Detaljplanens begränsning till bostäder med högst sex lägenheter och minst tre lägenheter (OBS! ej indelning i fler fastigheter) i kombination med övriga bestämmelser innebär en tydlighet om vad planen innebär.

I övrigt hänvisas till svar på liknande synpunkter ovan.

Hugo Löwing, Löttinge 4:16

Hugo Löwing menar att största sammanlagda byggnadsarea på 800 kvm (1 600 kvm bruttoarea i två plan) är alldeles för stort i ett område där omgivande detaljplan uttryckligen är utformad för att bevara en lantlig prägel. Vidare menar han att ett LSS-boende bör klara sig på mindre byggnadsarea. Han pekar på att ett LSS-boende med fem lägenheter ryms inom en byggnadsarea på 200 kvm i detaljplan D159 i en annan del av Löttingelund. Vidare menar han att en förskola i enplansutförande torde kräva en större byggnadsarea, men aldrig 800 kvm.

Han menar att utfart måste lösas via Löttingevägen och att planen ska ange utfartsförbud mot Timotejvägen och mot Havrevägen i sträckningen söder om fastigheten. De smala vägarna kan inte hantera mängden trafik som uppstår vid lämning och hämtning på en förskola.

Planen bör begränsas till ändamålet "LSS-boende, Förskola" och inte "Bostäder, Förskola". Flexibiliteten som kommunen eftersträvar innebär också en stor osäkerhet för de boende i området menar han.

Kommentar: I jämförelse med gällande plan innebär begränsningen om högst 800 kvm byggnadsarea redan en avsevärd minskning av byggrätten. I nuvarande plan får man bygga ut med en obegränsad areal inom byggrätten. Det LSS boende som planeras kommer uppföras i ett plan om ca 600 m². Utöver detta uppförs förråd och byggnad för källsortering.

Att begränsa planen till specifikt LSS-boende är inte aktuellt då detta skulle innebära en alltför snäv avgränsning. Detaljplanens begränsning till bostäder med högst sex lägenheter och minst tre lägenheter (OBS! ej indelning i fler fastigheter) i kombination med övriga bestämmelser innebär en tydlighet om vad planen innebär.

I övrigt hänvisas till svar på liknande synpunkter ovan.

Magnus Rosenqvist, Löttinge 3:10

Magnus Rosenqvist ställer sig positiv till att en del av fastigheten planeras som naturområde men menar att motsvarande exploateringsgrad (högst 15 % av tomtytan) som övriga fastigheter i området omfattas av även ska gälla för fastigheten Löttinge 3:29.

Vidare menar han att infart från Timotejvägen är problematisk. Vägen är där endast 3,3 meter bred, så möte för två bilar är inte möjligt. Vägen saknar trottoar så om det då blir en förskola med hård trafik på morgon och eftermiddag kommer det bli farligt för gångtrafikanter i området.

Kommentar: En begränsning av exploateringsgraden till högst 15 % av fastighetsarean skulle möjliggöra för en byggnation på ca 490 m² vilket inte är tillräckligt för det LSS boende som planeras på fastigheten. Räknat på hela planområdet (inklusive den del som sparas som naturmark) utgör föreslagen byggrätt på 800 m² en exploateringsgrad motsvarande ca 18 %, vilket i stort överensstämmer med exploateringsgraden i området i övrigt. Gällande plan för aktuellt område har ingen begränsning av byggnadsarea alls (se planbeskrivning s. 3, bild 3).

I övrigt hänvisas till svar på liknande synpunkter ovan.

Mehdi Chegini och Mahpareh Riahi, Löttinge 5:31

Mehdi Chegini och Mahpareh Riahi menar att detaljplanen skiljer sig markant från gällande detaljplan för Löttinge och att den planerade byggnadens placering och utformning avsevärt kommer att påverka gatubilden, omkringliggande fastigheter och områdets lantliga karaktär.

När det gäller trafiksäkerhet uttrycker de farhågor kring föreslagen infart från Timotejvägen om att denna innebär en onödig risk för lekande barn i området samt för det stora antal barn som varje morgon och eftermiddag går längs Timotejvägen respektive Havrevägen till och från Löttingelundskolan eller närliggande busshållplats. Många av barnen går själva från sju års ålder, och deras möjlighet att uppfatta och planera sin promenad utifrån trafiksituationen är begränsad. Det finns inga trottoarer i området och vägarna har ej plats för mötande trafik. Tillbud och dikeskörningar är därför inte ovanliga i korsningen Havrevägen/Timotejvägen.

Vidare menar de att vägnätet inom fastighetsområdet (som består av enskilda vägar) inte är dimensionerat för en sådan förväntad ökning av trafiken som alternativet inom detaljplanen medger. Redan idag går en stor del av trafiken till fastigheterna i området in via Havrevägen/Timotejvägen. Det råder begränsad bärighet på vägarna och plogning och saltning vintertid är ojämn. Alla fastighetsägare i området står gemensamt för skötseln av vägarna. Ökat slitage av vägnätet kommer därför att öka vägföreningens kostnader.

De avslutar med att beskriva att de och deras grannar på ömse sida om Löttingevägen har sina in/utfarter mot Löttingevägen. De tycker att det är anmärkningsvärt att man som med planen hellre väljer att lägga trafiken in i villaområdet över både Havrevägen och in på Timotejvägen, med allt det innebär av trafikfaror för barn, olägenhet för de boende och slitage av de redan hårt prövade vägarna, med hänvisning till "utfartsförbud" mot denna väg.

För att komma till rätta med planens brister föreslår de att:

- detaljplanen anpassas till det som gäller för området i övrigt gällande prickad mark och byggnadsyta dvs att prickmarken bör ökas från 5 till 6 meters bredd som för övriga fastigheter i området och att exploateringsgraden på 36 % bör minskas ner mot 15%
- antal våningar bör begränsas till högst en våning.
- naturmark sparas söder om byggnaden (närmast Havrevägen/Timotejvägen) och att byggnaden flyttas närmare Löttingevägen. För att möjliggöra detta bör bullerplank sättas upp mot Löttingevägen.
- detaljplanen reglerar att byggnad som kan uppföras skall anpassas till övrig bebyggelse i området samt till tomtens natur. De ser gärna att det planerade LSS-boendet byggs i trä, med naturfasad (exv. järnvitriol) och har sedumtak.

- infart i första hand anordnas från Löttingevägen och i andra hand från början av Havrevägen. Eventuellt högre kostnader som denna lösning kan innebära kompenseras väl av undvikandet av de risker som barn skulle utsättas för och den försvårade trafiksituation som skulle uppstå om infarten planerades till Timotejvägen eller i söder mot Havrevägen.

Kommentar: Bebyggelsen i området i övrigt varierar både vad gäller karaktär och fasadmateriäl. Kommunen gör bedömningen att en särskild reglering av fasadmateriäl, takmateriäl, färg etc inte är motiverad.

I övrigt hänvisas till svar på liknande synpunkter ovan.

Nahle Karimi och Erik Hallengren, Löttinge 4:17

Nahle Karimi och Erik Hallengren har lämnat ett yttrande som till stora delar är likalydande med ovanstående yttrande från Mehdi Chegini och Mahpareh Riahi. De delar av yttrandet som är likalydande med ovanstående yttrande refereras ej på nytt i texten nedan.

Som tillägg till ovanstående yttrande påpekar de att avloppet i området inte är dimensionerat för den påfrestning som anslutning av den planerade byggnaden kommer innebära. Det medför stora risker för skador på intilliggande fastigheters byggnader och problem även för den föreslagna byggnaden på Löttinge 3:29. Vidare kommer anslutande fastighetsägare behöva betala en avsevärd summa pengar för att den planerade byggnaden ska anslutas till avloppssystemet och för de uppgraderingar som är nödvändiga.

De beskriver områdets lugna, lantliga känsla och att de valde Täby och Löttinge för att de önskade bo i en välskött kommun med välrenommerade skolor, förskolor och överlag goda utvecklingsmöjligheter, i kombination med närheten till sjöar, fält och skog. De hoppas att fler barnfamiljer ska inse områdets potential och att kommunen ska verka för Löttinges framtid på ett sätt som möjliggör för den utvecklingen.

De välkomnar nybyggnation i området men påpekar vikten av varsamhet i planeringen av nya projekt och att man tar hänsyn till områdets särpräglade karaktär. Havrevägen är en grön oas menar de, där lugnet råder och de upplever en trygghet området där deras son kan lära sig att cykla med stödhjul, springa över till kompisar och på sikt, kunna promenera själv till busshållplats och skola.

För att komma till rätta med planens brister föreslår de (utöver vad som redovisas i yttrandet ovan) att:

- detaljplanen bör innehålla en rekommendation om att en översyn görs av avloppssystemen i området och att Täby kommun bör bekosta en

uppgradering av avloppssystemet för att minimera risken för skador på omgivande fastigheter.

Kommentar: Se svar på liknande synpunkter ovan.

Robert Kastell, Löttinge 3:23

Robert Kastell har lämnat ett yttrande som till stora delar är likalydande med ovanstående yttranden från Mehdi Chegini och Mahpareh Riahi samt från Nahele Karimi och Erik Hallengren. De delar av yttrandet som är likalydande med ovanstående yttranden refereras ej på nytt i texten nedan.

I yttrandet uttrycks en farhåga att höjdskillnaden gentemot övriga fastigheter i Löttinge blir mer än markant och att detta känns oacceptabelt för dem som närmaste granne. Konsekvensen av planens genomförande kommer högst sannolikt att leda till att värdet på närliggande fastigheter kommer att minska, vilket även det känns oacceptabelt menar han vidare.

För att komma till rätta med planens brister föreslås (utöver vad som redovisas i yttrandena ovan) att:

- *utföras i enlighet med vad som utlovades på samrådsmötet med LSS-boende i ett plan på max 550-600 kvm och med en infart från Löttingevägen.*

Kommentar: Se svar på liknande synpunkter ovan.

Jan och Helena Håkansson, Löttinge 3:33

Jan och Helena Håkansson anser att en bruttoarea (BTA) på 1600 m² som planen möjliggör för är orimligt stor i förhållande till befintlig bebyggelse i området. I Löttinge i övrigt tillåts generellt 15 % BTA vilket gör att området idag har normalstora hus på ganska stora tomter. Rimligt vore att sätta max BTA till vad som behövs för det planerade ändamålet, dvs ca 700 m².

Vidare anser de att när det gäller LSS boende eller förskola är en enplansbyggnad mest lämplig. En enplansbyggnad skulle smälta in bättre i området. Om man tillåter två plan blir fastigheten väsentligt mer intressant för en framtida exploatering för vanliga bostäder, vilket inte är kommunens uttalade avsikt idag. Enligt gällande plan finns inte möjlighet att bygga bostäder varför denna möjlighet bör begränsas även i en ny detaljplan.

Ur säkerhetssynpunkt är den föreslagna placeringen av infarten illa vald menar man. Havrevägen vid den sydvästra delen av 3:29 är flitigt använd av gående, speciellt skolbarn på väg till Löttingelundsskolan och busshållplatsen. Infarten placeras istället lämpligen på Havrevägen vid den sydöstra delen av fastigheten

Löttinge 3:29. Då undviks onödig trafik längre in i området. Vägarna i området, speciellt Timotejvägen, är inte breda nog för möten. Infartförbudet bör utökas till att omfatta Timotejvägen samt Havrevägen i sydväst.

På fastigheten Löttinge 3:33 finns 6 m prickad mark som angränsar mot Löttinge 3:29. Naturmarken enligt den föreslagna detaljplanen har ingen prickmark mot samma fastighet varför de anser att denna även ska tas bort även på den sidan om fastighetsgränsen. Planen bör omfatta även det området för den åtgärden.

Avslutningsvis tilläggs att de uppskattar att en del av fastigheten Löttinge 3:29 förblir naturmark.

Kommentar: Inom naturmark anges normalt ingen prickmark då användningen inte möjliggör för någon byggnation. Önskemål om minskning av prickmarkens utbredning på fastigheten Löttinge 3:33 kan inte hanteras inom ramen för detta planarbete.

I övrigt hänvisas till svar på liknande synpunkter ovan.

Myndigheter och andra remissinstanser

Storstockholms brandförsvär

SSBF har inte funnit några riskkällor med sådan påverkan på planområdet att de behöver utredas vidare. Möjligheten till räddningsinsats ska dock uppmärksammas i det fortsatta planarbetet. Detta gäller speciellt brandvattenförsörjningen och tillgången på brandposter i planområdets närhet.

Kommentar: Noteras.

Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningen ser positivt på att kommunen särskilt nämner behovet av angöring och vändning av färdtjänstbil på fastigheten. Trafikförvaltningen är även positiv till parkeringstalet för cykel som är satt till 2,5 cykelplatser per lägenhet och som baseras på kommunens parkeringsstrategi.

Parkeringstalet för bil följer även denna kommunens strategi. Här anser trafikförvaltningen att det kollektivtrafikhäna läget, trots planområdets läge i zon C, gör att kommunen skulle kunna överväga en lägre parkeringsnorm.

Kommentar: Då området föreslås ianspråkta för LSS-boende med personal dygnet runt kan man förvänta sig byte av skiftlag även på tider av dygnet när kollektivtrafiken är begränsad. Det kan därför vara svårt att begränsa antalet parkeringsplatser under angiven nivå i parkeringsnormen.

Fortum Distribution AB

Åtgärder i Fortum Distribution AB:s befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren. Fortum Distribution AB har längs planområdets kant 0,4kV elnät som, om det berörs av markarbeten, kan behöva skyddas eller flyttas. I övrigt har vi ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

Kommentar: Noteras.

Geomatikk Serige AB för Skanova

Information om ledning. Karta finns i Stadsbyggnadskontorets diarium.

Kommentar: Noteras.

Länsstyrelsen

Lämnar förslaget utan åtgärd.

Kultur och fritidsnämnden

Inget att erinra.

Kommunalförbundet Norrvatten

Norrvatten har inga huvudvattenledningar eller anläggningar inom det aktuella planområdet och har därför inga synpunkter att framföra angående detta planförslag.

Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket har inga synpunkter.

Polismyndigheten, Polisregion Stockholm

Polismyndigheten har inga kommentarer, utan kan konstatera att det brottsförebyggandet tänket redan finns med.

Svenska kraftnät

Inget att erinra. Önskar ej delta i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende.

Kommentar: Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

AB Fortum Värme

Inget att erinra.

Geomatikk Sverige AB för Tele2 Sverige AB

Tele2 har inga ledningar inom området och har inget att erinra.

Stokab AB

Stokab har inga ledningar inom området och har inget att erinra.

ComHem AB

Vi ser att den beskrivna planen kan påverkas oss och vi vill löpande ta del av information om planen.

Kommentar: *Noteras.*

TeliaSonera Access AB

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av planförslaget och har därför inget att erinra.

Föreningar**Löttingelundsföreningarna genom ordf. Magnus Larzon**

Löttingelundsföreningarna förordar att detaljplanen som gäller för området i övrigt ska följas fullt ut och att byggnaden ska anpassas avseende förhållande till andra fastigheter och topografin för aktuell fastighet. Fastigheter med liknande lutning har endast kunnat bebyggas med enplanshus med souterrängplan. Placeringen av byggnaden bör vara "högre upp" på fastigheten för att minimera störning för omgivningen. Avsikten med området Löttingelund var, och är, att det ska vara ett område med mer naturnära karaktär, vilket bl.a. innebär större tomter och enklare vägar samt öppna diken. Detta ska beaktas även när denna fastighet exploateras menar man.

Vidare bör prickmarkens utbredning vara 6 meter i likhet med vad som gäller för övriga fastigheter i området. Det bör även tydliggöras exakt hur stor byggnad man avser att uppföra. I dagsläget förekommer olika uppgifter mellan 800 kvm och 1600 kvm samt olika skrivelser i plandokument och karta. Likaså råder det otydlighet huruvida det ska byggas ett boende avsett för LSS-Bostäder eller en förskola. Detta bör klargöras så att hänsyn kan tas i förhållande till den planerade exploateringen.

Ut- och infarter till fastigheten bör utredas särskilt då vägarna i Löttingelund inte är byggda för intensiv eller tung trafik. Trafikberäkning bör göras och tillställas Löttingelunds Vägförening. Alternativt bör infart från Löttingevägen övervägas/utredas.

Sammanfattningsvis menar man att presenterade planhandlingar är otydliga på en rad punkter, varför Löttingelundsföreningarna rekommenderar att Täby kommun att dessa punkter utreds och att kommunen kommer tillbaka med förtydliganden och föreslår en förnyad samrådsprocess efter sommaren 2015.

Kommentar: Se svar på liknande synpunkter ovan.

Täby Hembygdsförening genom Agneta Pörner och Jan-Åke Wide

Föreningen har inget att erinra mot byggandet av en 2-plansfastighet i ovan nämnda område. Vi vill dock förorda förslaget till byggande av ett LSS-boende för sex personer, eftersom denna typ av boende inte finns i någon större omfattning i kommunen. Förutsättningen för detta boende är att det då ingår dygnetruntboende verksam personal, en för var och en av de sex LSS-personerna, vilket detaljplanen visat.

Kommentar: Noteras.

ÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför utställningsskedet görs följande ändringar i planen:

Förändringar i planbeskrivning

- Redaktionella förändringar
- Justeringar och kompletteringar med anledning av ändrade respektive nya bestämmelser på plankartan (se nedan)
- Komplettering med uppgifter ur framtagna dagvattenutredning
- Justering i skrivning gällande fastighetsbildning

Förändringar på plankartan

- Naturmarken och kvartersmarkens inbördes utbredning justeras för att möjliggöra för infart från öster
- Infart till fastigheten begränsas till gräns mot Havrevägen i öster (undantaget renhållningsfordon)
- Kvartersmarkens användning begränsas till att enbart möjliggöra för bostäder
- Bestämmelse om högsta nockhöjd 12 meter införs (anges som +33,0 m som högsta nockhöjd över nollplanet)
- Bestämmelse om lägsta respektive högsta takvinkel införs (10-30 grader)
- Prickmarkens utbredning utmed Timotejvägen och Havrevägen utökas till 6 meter.
- Bestämmelsen om högst sex lägenheter kompletteras med att det ska vara minst tre lägenheter
- Ledningsområde för mark- och luftledning införs utmed Havrevägen (beteckning u och l på plankartan)

Linnea Silverdal
Planarkitekt