

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET  
Annelie Mellin

## Ny detaljplan för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21

### START-PM

#### Bakgrund och förutsättningar

Planbeskedsansökan för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 inkom 2014-11-25. Utifrån exploateringen av den tidigare handelsträdgården på den intilliggande fastigheten Gribbylund 5:1 önskade sökande utveckla sina fastigheter i liknande riktning med främst bostäder, men även med inslag av mindre verksamheter.

#### Området

Planområdet är beläget vid Löttingelundsvägen i Löttinge och omfattar fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 vilka tillsammans har en yta på ca 3 800 kvm. Inom Löttinge 9:12 finns ett bostadshus med tillhörande trädgård samt en verksamhetsbyggnad där även en bensinstation tidigare funnits. På Löttinge 9:21 finns en grusad yta som används som parkering och upplag, omgärdad av grässlåtar och buskage. Inga utpekade naturvärden finns inom planområdet.



Lägesbild och planområdets avgränsning

## Tidigare beslut

- Planansökan för bostadsändamål inom Löttinge 9:12 och 9:21, inkom 2014-11-25.
- Planbeskedsutredning för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21, 2015-02-03.
- Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade sökanden positivt planbesked 2015-03-02.

## Gällande planer

I gällande översiktsplan *ÖP Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030* beskrivs markanvändningen som "främst arbetsplatser" men då bostadsbebyggelse har bedömts lämplig på intilliggande fastighet, samt att konkurrensen från närliggande handelsplatser (Arninge, Täby C) har försämrat marknadsläget för verksamheterna i Löttingelund, görs ändå bedömningen att bostäder kan lämpa sig på platsen. Detta gör också att planarbetet bedöms kunna genomföras med standardförfarande.

Gällande detaljplan L4 från 1985 anger för fastigheterna markanvändningen "område för småindustri- och bostadsändamål" (Löttinge 9:12) och "område för småindustri- och handelsändamål" (Löttinge 9:21). Högst två våningar får uppföras och en femtedel av fastigheten bebyggas. Inom Löttinge 9:12 får enbart en bostadslägenhet inredas.

## Planförslaget

I ansökan om planbesked bifogades en skiss med två flerbostadshus i upp till tre våningar inklusive suterrängvåning. En gemensam parkeringsplats föreslogs närmast Löttingelundsvägen. Denna skiss bedöms inte vara aktuell då det under detaljplanarbetet för intilliggande fastighet Gribbylund 5:1 var viktigt att den nya bebyggelsen anpassades i form och skala till den omkringliggande villabebyggelsen. I detaljplanen för Gribbylund 5:1 reglerades bland annat att bostadshusen får ha en största byggnadsarea om 250 kvadratmeter per hus och vara högst två våningar höga, dock tilläts utöver det även en suterrängvåning i planområdets kuperade del.

Den skiss som bifogades planbeskedsansökan för Löttinge 9:12 och 9:21 visar på bebyggelse som påminner mer om flerbostadshus än villor. Mer ingående volymstudier kommer att genomföras under planarbetet för att illustrera huskropparnas storlek gentemot omkringliggande villor. Hur hög exploateringsgrad fastigheterna tål med hänsyn till områdets karaktär, buller och parkeringsutrymme måste utredas ytterligare under detaljplanarbetet. Möjligheten till handel eller annan service i mindre skala inom fastigheterna ska utredas, likaså möjligheten till LSS-boende.

### *Planförfarande*

Detaljplanen bedöms kunna handläggas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter januari 2015.

Beslut om samråd och granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2.

### *Behovsbedömning miljö*

En preliminär behovsbedömning för detaljplan för Löttinge 9:12 och 9:21 har utförts. Planen berör inga riksintressen och medför ingen risk för överskridande gällande riktvärden för buller eller av miljö kvalitetsnormer inom området eller vid anslutande vägar. Den preliminära bedömningen är därför att detaljplanen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan.

I samband med att bensinstationen inom Löttinge 9:12 revs sanerades marken närmast stationen. Eventuellt behovs av kompletterande sanering inom planområdet ska utredas.

### **Utredningar**

De utredningar som preliminärt bedöms vara nödvändiga i det fortsatta planarbetet rör dagvatten, buller, geoteknik och markföroreningar.

### **Tidplan**

Planarbetet startar och inleds under första kvartalet 2019 med en dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har kartlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under andra kvartalet 2019. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2020.

Genomförandet av planen kommer att ske efter att detaljplanen antagits.

### **Ekonomiska aspekter**

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av en ändrad detaljplan.

Detaljplanen kan komma att föranleda en nybyggnad av trottoar längs Löttingelundsvägens östra sida samt fastighetsreglering mot den kommunägda fastigheten Löttinge 10:1.

### *Preliminära kostnader under planprocessen*

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 660 timmar.

## **Avtal**

### ***Planavtal***

Inför upprättandet av en ny detaljplan har fastighetsägaren tecknat plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av en detaljplan regleras enligt fastställd taxa.

### ***Servitutsavtal***

Båda fastigheterna belastas av officialservitut till förmån för Löttinge GA:2 som förvaltas av Löttingelunds vägförening. Utöver det belastas Löttinge 9:12 av ett avtalsservitut för VA-ledningar och ett officialservitut för utfart till förmån för Löttinge 9:13 direkt norr om planområdet. Löttinge 9:21 belastas av ett officialservitut för utfart till förmån för Löttinge 9:12.

### ***Arbetsätt och resurser***

Beslut om samråd/granskning fattas av planchef i enlighet med stadsbyggnadsnämndens delegation nr. 4.2. Planarbetet utförs som linjeuppdrag i samarbete med konsult från WSP.

### ***Plankategori***

Detaljplanen bedöms som mindre komplicerad (kategori 3).

## **Samhällsutvecklingskontorets bedömning**

Samhällsutvecklingskontoret ställer sig positivt till att ändra detaljplanen för fastigheterna Löttinge 9:12 och 9:21 vad gäller ändrad markanvändning från befintlig verksamhet till bostäder med möjlighet till eventuell handel eller service i mindre skala. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

### **Frågor som ska utredas i det fortsatta arbetet:**

- Bebyggelsens omfattning och gestaltning
- Parkeringslösning
- Buller
- Dagvatten och VA-lösningar
- Geoteknik
- Markföroreningar