

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET

Tf. planchef

Annelie Mellin

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
2022-06-14

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

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplan för Löttinge 9:12 och del av 9:21 inom kommundelen Löttingelund i Täby kommun för granskning.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör ca 20 bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär i 2-3 våningar inom fastigheten Löttinge 9:12 och del av Löttinge 9:21. Positivt planbesked för utveckling av fastigheterna meddelades av kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö den 2 mars 2015, § 12.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplanen den 12 februari 2019, § 27. Samrådet genomfördes under perioden 12 maj 2020 – 4 juni 2020. Efter samrådet har planförslaget reviderats för att tydligare anpassas mot omgivande bebyggelse. Namn- och skönhetsrådet tillstyrkte bebyggelseförslaget den 28 januari 2021, § 4.

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 bygglagen samt miljöbalken. Miljöfrågorna redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande i enlighet med plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7 §.

Utifrån nu kända förutsättningar kommer genomförandet av detaljplanen inte medföra några kostnader för Täby kommun.

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 plan- och bygglag (2010:900) 5 kap. 7 §, PBL. 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 har bebyggelseförslaget arbetats 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.

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 Kavelundsvägen till Vassvägen planläggs som gatumark med enskilt huvudmannaskap med Löttingelunds vägförening som huvudman. En gångväg med enskilt huvudmannaskap planläggs mellan Löttingelundsvägen och Vassvägen.

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

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

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

Ändringar inför granskning

Inför granskningen har bebyggelseförslaget arbetats om för att tydligare anpassas mot omgivande bebyggelse. Möjligheten till lokal/er för centrumändamål utgår med anledning av det reviderade planförslaget. Villkorsbestämmelse gällande sanering innan bygglovsbeslut utgår då sanering av Löttinge 9:12 skett efter samrådet. Planhandlingarna har reviderats och förtydligats gällande bland annat dagvatten-, buller-, trafik- och avtalsfrågor.

Ekonomiska överväganden

Utifrån nu kända förutsättningar kommer genomförandet av detaljplanen inte medföra några kostnader för Täby kommun. Exploateringsavtal för reglerande av ansvarsfrågor kommer att tecknas inför antagandet av detaljplanen.

Jenny Gibson
Samhällsutvecklingschef

Ulf Crichton
Tf. avdelningschef Plan och exploatering

Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, daterad den 9 maj 2022
2. Planbeskrivning, daterad den 9 maj 2022
3. Samrådsredogörelse, daterad den 9 maj 2022
4. Bullerutredning, daterad 12 april 2022
5. Dagvattenutredning, daterad 16 mars 2022
6. Trafikutredning, daterad 22 april 2022
7. Miljöteknisk markundersökning, daterad 4 september 2020
8. Protokollsutdrag från namn- och skönhetsrådet, daterat den 28 januari 2021, § 4
9. Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämnden, daterat den 12 februari 2019, § 27
10. Protokollsutdrag från kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö, daterat den 2 mars 2015, § 12

Expedieras

Plankoordinator Anna Björneheim för vidare expediering till parterna.