

Granskningshandling

Detaljplan för

Fastigheterna Löttinge 9:12 och del av 9:21, Löttingelund



Sammanfattning

Detaljplaneförslaget möjliggör nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär. Planområdet har tidigare inrymt en drivmedelsstation och ett bostadshus men är idag obebyggt.

I gällande översiktsplan *ÖP Det nya Täby – översiktsplan 2010-2030* beskrivs markanvändningen inom planområdet som "främst arbetsplatser". Eftersom bostadsbebyggelse har bedömts lämplig i detaljplan på intilliggande fastighet, samt att konkurrensen från närliggande handelsplatser (Arninge, Täby C) har försämrat marknadsläget för verksamheterna i Löttingelund, bedöms ändå att bostäder kan lämpa sig på platsen.

Den 19 april 2022 antog kommunfullmäktige Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet. Planområdet är i översiktsplanen utpekat som utvecklingsområde för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen småhusbebyggelse.



Figur 1. Orienteringskarta

Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	6
1.1. Planhandlingar	6
1.2. Utredningar, bilagor.....	6
1.3. Planens syfte.....	6
1.4. Planprocessen.....	7
1.5. Bakgrund	7
1.6. Plandata	7
1.6.1. Lägesbestämning.....	7
1.6.2. Areal.....	8
1.6.3. Markägoförhållanden	8
1.7. Tidigare ställningstagande	9
1.7.1. Översiktliga planer	9
1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden	9
1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning	10
1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen.....	10
1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument.....	10
2. Befintliga förhållanden	12
2.1. Bebyggelse.....	12
2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll.....	12
2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	12
2.1.3. Tillgänglighet.....	13
2.2. Gator och trafik.....	13
2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	13
2.2.2. Kollektivtrafik	13
2.2.3. Parkering, in- och utfarter	13
2.3. Natur, park och rekreation.....	14
2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation	14
2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden	14
2.3.3. Friytor, lek och rekreation	14
2.3.4. Vattenområden och miljö kvalitetsnormer.....	14
2.3.5. Strandskydd	14
2.4. Teknisk försörjning	15
2.4.1. Vatten och avlopp	15
2.4.2. Ledningar	15

2.4.3. Värme.....	15
2.4.4. El.....	15
2.4.5. Avfall	15
2.5. Störningar och risker	15
2.5.1. Förorenad mark	15
2.5.2. Radon.....	16
2.5.3. Risk för skred	16
2.5.4. Farligt gods	16
2.5.5. Buller	16
2.5.6. Dagvattenhantering.....	16
2.6. Kulturmiljö.....	17
2.7. Riksintressen	17
3. Planförslaget.....	17
3.1. Bebyggelse.....	17
3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll	17
3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning	18
3.1.3. Sol- och skuggstudier	20
3.1.4. Tillgänglighet.....	20
3.2. Gator och trafik.....	21
3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik.....	21
3.2.2. Parkering, in- och utfarter	22
3.3. Natur, park, rekreation	22
3.3.1. Friytor, lek och rekreation	22
3.4. Teknisk försörjning	23
3.4.1. Vatten och avlopp	23
3.4.2. Ledningar	23
3.4.3. Värme.....	23
3.4.4. El.....	23
3.4.5. Avfall	23
3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker	24
3.5.1. Förorenad mark	24
3.5.2. Radon.....	24
3.5.3. Risk för skred	24
3.5.4. Brand och risk	24
3.5.5. Buller	25
3.5.6. Dagvattenhantering.....	26
3.5.7. Grundvatten	29
3.5.8. Brottsförebyggande åtgärder	30
3.6. Precisering av planbestämmelser	30

4. Genomförandefrågor	32
4.1. Tidplan och genomförandetid.....	32
4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	32
4.2.1. Ansvarsfördelning	32
4.2.2. Huvudmannaskap	32
4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut.....	33
4.4. Avtal och plan- och genomförandeeekonomi	33
4.4.1. Planavtal	33
4.4.2. Exploateringsavtal.....	33
4.4.3. Övriga avtal	34
4.5. Avgifter, inlösen, ersättning.....	35
4.5.1. Avgifter.....	35
4.5.2. Inlösen och ersättning.....	35
5. Konsekvenser av planens genomförande	36
5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser	36
5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter	36
5.1.2. Allmänt	38
5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun	39
5.3. Sociala konsekvenser	39
5.3.1. Barnperspektivet	39
5.4. Miljökonsekvenser	39
5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande	39
5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan.....	40
5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan	40
6. Medverkande.....	41

1. Inledning

1.1. Planhandlingar

- Detaljplanekarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

1.2. Utredningar, bilagor

- Bullerutredning, WSP, 2022-04-12
- Dagvattenutredning, WSP, 2022-03-16
- Trafikutredning, WSP, 2022-04-11
- Miljöteknisk markundersökning, AFRY, 2020-09-04

1.3. Planens syfte

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 riktade 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.

Dagvatten ska renas och fördröjas i enlighet med miljökvalitetsnormerna för Rönningesjön samt kommunens riktlinjer i dagvattenstrategin.

Del av fastigheten Löttinge 9:12 planläggs som gatumark med kommunalt huvudmannaskap för att fortsatt förbli en del av Löttingelundsvägens vägområde. Befintlig gångväg och kvartersgata inom planområdet rustas upp och planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap för att inkluderas i Löttingelunds vägförenings gemensamhetsanläggning.

1.4. Planprocessen

Planen upprättas med standardförfarande och enligt PBL 2010:900 (efter jan 2015)

I tolkningen för planbestämmelser ska allmänt råd för planbestämmelser, BFS 2014:5-DPB 1 tillämpas (från den 2 jan 2015).



Figur 2: Planprocessens skeden.

1.5. Bakgrund

Planbesked för att möjliggöra bostäder inom Löttinge 9:12 och del av Löttinge 9:21 inkom 2014-11-25 från dåvarande fastighetsägare. I ansökan föreslogs två flerbostadshus i upp till tre våningar med möjligheter till mindre verksamheter och en gemensam parkering närmast Löttingelundsvägen. Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö beslutade 2015-03-02, § 12, att meddela sökanden positivt planbesked och uppdrog åt stadsbyggnadsnämnden att pröva ny detaljplan med syfte att möjliggöra bostäder och handel.

1.6. Plandata

1.6.1. Lägesbestämning

Planområdet är beläget utmed Löttingelundsvägen i Löttingelund, strax norr om Gribbylund.



Figur 2: Översiktskarta med planområdets läge markerat med röd färg.

1.6.2. Areal

Planområdet omfattar fastigheterna Löttinge 9:12 och del av Löttinge 9:21 med en total area om cirka 3 600 kvadratmeter.

1.6.3. Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Stadia Fastighetsförädling KB.



Figur 3: Ortofoto över planområdet. Plangränsen är markerad med gul färg.

1.7. Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och miljö meddelade 2015-03-02 positivt planbesked till sökanden och gav stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för Löttinge 9:12 och del av Löttinge 9:21 i syfte att möjliggöra bostäder och handel.

1.7.1. Översiktliga planer

1.7.1.1. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050

I RUFS 2050 är Löttingelund och planområdet utpekade som sekundärt bebyggelseområde. För sekundära bebyggelseområden anges bland annat att komplettering av bebyggelse och verksamheter ska ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafiken.

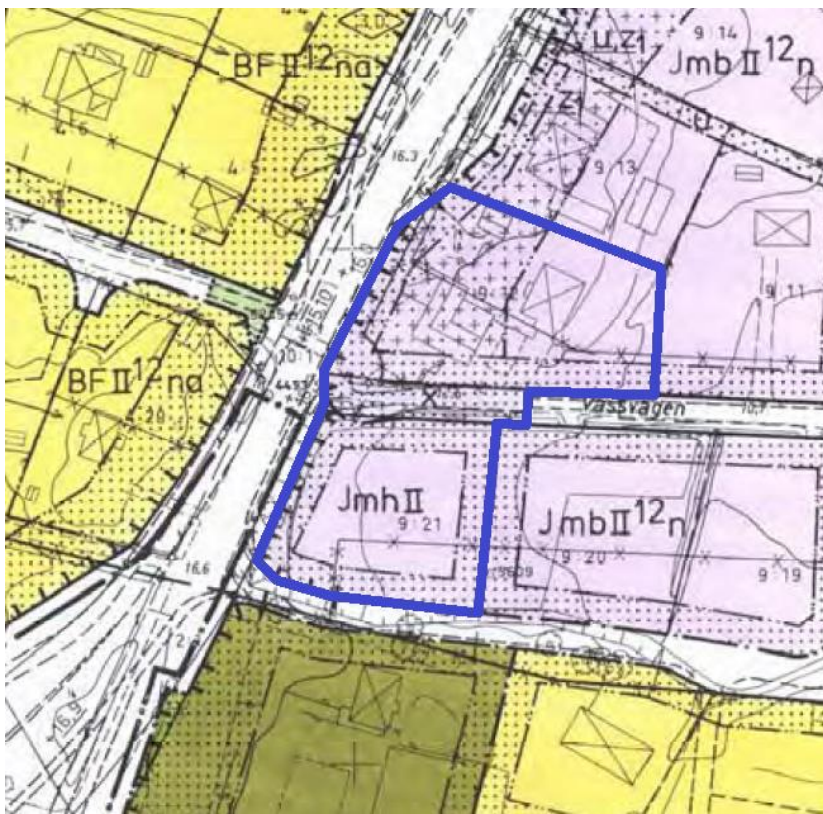
1.7.1.2. Översiktsplan

I gällande översiktsplan Det nya Täby 2010-2030 beskrivs markanvändningen inom planområdet som "främst arbetsplatser". Eftersom bostadsbebyggelse har bedömts lämplig i detaljplan på intilliggande fastighet, samt att konkurrensen från närliggande handelsplatser (Arninge, Täby C) har försämrat marknadsläget för verksamheterna i Löttingelund, bedöms ändå att bostäder lämpar sig på platsen.

Den 19 april 2022 antog kommunfullmäktige Översiktsplan Täby 2050 – Staden på landet. Planområdet är i översiktsplanen utpekade som utvecklingsområde för bebyggelse och anläggningar med markanvändningen småhusbebyggelse.

1.7.2. Detaljplaner, fastighetsplaner, fastighetsindelningsbestämmelse, förordnanden

För planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) L4, fastställd den 8 oktober 1985. Detaljplanen har ingen fastställd genomförandetid. Planen anger användning Jmh (småindustri och handel) för fastigheten Löttinge 9:21 och Jmb (småindustri och bostäder) för fastigheten Löttinge 9:12.



Figur 4: Gällande detaljplaner inom och runt planområdet.

1.7.3. Miljökonsekvensbeskrivning

I samband med planbeskedsutredningen och inför samråd gjordes den preliminära bedömningen att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen gav vid samrådet besked att de delar Täby kommuns bedömning.

1.7.4. Pågående eller kommande planering i omgivningen

Inga övriga planarbeten pågår i omgivningen.

1.7.5. Övriga kommunala riktlinjedokument

1.7.5.1. Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

Planförslaget nämns i Täby kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning från 2018 som är ett dokument för långsiktig planering av bostadsförsörjningen i kommunen. Nya riktlinjer för bostadsförsörjning i Täby kommun antogs av kommunfullmäktige den 16 maj 2022.

1.7.5.2. Dagvattenpolicy

Inom Oxunda Vattensamverkan, ett samarbetsprojekt för vattenvård mellan kommunerna Täby, Sollentuna, Upplands Väsby, Vallentuna, Sigtuna och Järfälla, har utarbetats en policy för hantering av dagvatten. Policyn anger mål för dagvattenhantering inom hela Täby kommun. Kommunstyrelsen fastställde den nu gällande dagvattenpolicyn i mars 2016. Policyn fastslår bland annat att dagvatten skall fördröjas och renas, gärna i ytliga och växtbevuxna anläggningar som berikar miljön, samt att hänsyn ska tas till hantering av extrema regn.

1.7.5.3. Dagvattenstrategi

I oktober 2016 fastställde stadsbyggnadsnämnden Dagvattenvattenstrategin som konkretiserar Dagvattenpolicyn ytterligare. Bland annat ställs krav på att halva kvartersmarken skall vara grön eller genomsläpplig och att fördröjning av dagvatten i första hand ska ske i vegetationsbaserade system. Detta ska förutom att fördröja dagvatten även förbättra reningseffekten genom naturlig infiltration så att inte miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten riskeras att inte uppnås inom utsatt tid.

1.7.5.4. Cykelplan för Täby kommun

I juni 2014 antog stadsbyggnadsnämnden kommunens första cykelplan. Täby cykelplan har målsättning att skapa en väl fungerande och anpassad cykelinfrastruktur, bestående av ett sammanhängande, gent, framkomligt och trafiksäkert cykelvägnät med enhetlig utformning. Planen pekar på vikten av drift och underhåll och cykelvägvisning. Planen innehåller normer för cykelparkering samt förslag på hur kombinationsresor mellan cykel och kollektivtrafik kan utvecklas. I mars 2020 reviderades cykelplanen med ett bredare fokus även på barn och ungdomar samt vardagscyklister.

1.7.5.5. Parkeringsstrategi för Täby kommun

I Täby kommuns parkeringsstrategi, antagen av stadsbyggnadsnämnden i december 2013 fastställs inriktningen för fortsatt arbete med parkeringsfrågor i kommunen.

1.7.5.6. Avfallsplan 2021-2032

SÖRAB-kommunerna (Danderyd, Järfälla, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands Väsby och Vallentuna) har beslutat om en gemensam avfallsplan som beskriver arbetet med avfallshanteringen från 2021 till och med 2032. I planen redovisas fem målområden med huvudmål som sträcker sig över hela planperioden.

För varje målområde tas periodmål fram för vad som ska ha uppnåtts till 2023, 2026, 2029 samt 2032. De tre första målområdena är grunden för planen och handlar om att

arbeta med system efter behov, att avfall ska förebyggas och att material ska cirkulera. De två sista målområdena lyfter fram matavfall och nedskräpning.

2. Befintliga förhållanden

2.1. Bebyggelse

2.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planområdet är obebyggt. Inom fastigheten Löttinge 9:12 fanns tidigare en drivmedelsstation i en våning och suterrängvåning mot Vassvägen, samt ett mindre bostadshus i en våning med källare och inredd vind. Försäljning av bensin och andra drivmedel har förekommit inom fastigheten sedan 1930-talet. Stationen avvecklades 2014 och revs 2020, samtidigt som bostadshuset.

Fastigheten Löttinge 9:21 är obebyggd och utgörs huvudsakligen av en grusad yta som har används som parkering och upplag för material.



Figur 5: Planområdet sett från söder.

2.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Löttingelund består till övervägande del av villor i en till två våningar. Villabebyggelsen har växt fram under lång tid vilket har gett bebyggelsen en stor variation i utformning, kulörer och byggnadsmaterial.

2.1.3. Tillgänglighet

Planområdet ligger i anslutning till Löttingelunds busshållplats. Parkering sker inom fastigheterna.

2.2. Gator och trafik

2.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Närmaste större väg är Löttingelundsvägen som passerar intill planområdet i nordsydlig riktning. Löttingelundsvägen är en kommunal väg med ett trafikflöde om ca 7 700 fordon ÅDT (årsdygnstrafik, 2019 års trafikmängd). Kaveldunsvägen och Vassvägen är mindre lokalgator som passerar intill planområdets södra och östra gräns. Båda vägarna är en del av Löttingelunds vägförenings gemensamhetsanläggning. Inom planområdet finns en mindre väg som binder samman Vassvägen med Kaveldunsvägen i nordsydlig riktning. Vägen ligger på kvartersmark och upplåts med servitut för infartsändamål för Löttinge 9:12 och används även för att sopbilen ska kunna göra rundkörning via Vassvägen.

En liten grusväg för gångtrafik förbinder Löttingelundsvägen med Vassvägen inom planområdet. Ett övergångsställe på Löttingelundsvägen binder samman grusvägen med gång- och cykelbanan på vägens västra sida.

2.2.2. Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av buss med närmaste hållplats Löttingelund. Hållplatsen ligger tvärs över Löttingelundsvägen för resande söderut, samt ca 100 meter norr om planområdet för resande norrut. Hållplatsen trafikeras av SL:s linje 524 mot Upplands Väsby respektive Arninge station, linje 612 mot Arninge respektive Kista centrum samt linje 615 mot Arninge respektive Täby centrum.

2.2.3. Parkering, in- och utfarter

Ytorna inom planområdet används delvis för parkering i dagsläget. Utfart från fastigheten Löttinge 9:12 sker både mot Löttingelundsvägen och mot den infartsväg som kopplar samman Vassvägen och Kaveldunsvägen. I planområdets nordvästra del finns ett område med servitut för utfart från grannfastigheten Löttinge 9:13 omedelbart norr om planområdet. Utfart från Löttinge 9:21 sker österut mot Vassvägen.

2.3. Natur, park och rekreation

2.3.1. Naturmiljö, mark och vegetation

Inom Löttinge 9:12 sluttar marken österut. I fastighetens nordöstra del växer tre större björkar. Marken inom den västra delen av Löttinge 9:12 utgörs av plana asfalterade ytor i anslutning till Löttingelundsvägen.

Inom Löttinge 9:21 sluttar marken brant från Löttingelundsvägen ner mot en plan grusad yta som upptar större delen av fastigheten. Utmed fastighetens södra gräns mot Kavedunsvägen växer buskar och några mindre träd.

2.3.2. Markbeskaffenhet, geotekniska förhållanden

Planområdet varierar i höjd mellan ca +12 och +17 m i höjdsystem RH 2000, där den högsta punkten ligger i Löttingelundsvägen och den lägsta i den östra delen. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta utgörs marken inom planområdet av glacial lera och sandig morän. Djupet till berg uppskattas av SGU till 1-3 m.

2.3.3. Friytor, lek och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning till flera rekreationsområden. Ca 150 m öster om planområdet ligger Rönningesjön med promenadstråk och naturreservatet Rönningeby-Skavlöten på den östra sidan av sjön. Vandringsleden Roslagsleden passerar ca 1 km norr om planområdet. Ytterligare ca 500 m norrut ligger även Täby prästgårds naturreservat.

Närmaste kommunala lekplats är Ängsholmsleken i Ängsholmsparken, ca 1,5 km gångväg söder om planområdet.

2.3.4. Vattenområden och miljökvalitetsnormer

Den aktuella recipienten för dagvatten inom planområdet är Rönningesjön. Rönningesjön är en vattenförekomst (SE:659565-163041) med miljökvalitetsnormer. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) i december 2021 är den aktuella ekologiska statusen dålig och den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status. Miljökvalitetsnormen är god kemisk status 2027 och god ekologisk status 2033.

2.3.5. Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd då det ligger mer än 100 m från Rönningesjöns strandlinje.

2.4. Teknisk försörjning

2.4.1. Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Löttingelunds VA-förenings verksamhetsområde. Alla fastigheter i Löttingelund är anslutna till det föreningsägda VA-systemet. Dricksvattnet i området köps in från kommunalförbundet Norrvatten och levereras via kommunens ledningsnät. Ledningsnätet för spillvatten är ett vakuumsystem där spillvattnet pumpas till kommunens ledningar i Arninge och renas i Käppala reningsverk på Lidingö.

2.4.2. Ledningar

VA-ledningar och tele/fiberkabel är förlagda i öst-västlig riktning under gångvägen mellan Löttingelundsvägen och Vassvägen. En tele/fiberkabel passerar diagonalt över fastigheten Löttinge 9:21 från Kaveldunsvägen till Vassvägen.

2.4.3. Värme

Befintlig bebyggelse i området har enskilda värmesystem. Det finns i dagsläget ingen tillgång till fjärrvärme i området.

2.4.4. EI

Planområdet är anslutet till elnätet.

2.4.5. Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts med sopbil som tömmer avfallskärnen vid respektive fastighet. Sopbilen nyttjar grusvägen mellan Vassvägen och Kaveldunsvägen för rundkörning runt kvarteret.

Närmaste återvinningsstation finns vid Ullnavägen i Ullna strand, ca 2 km öster om planområdet.

2.5. Störningar och risker

2.5.1. Förorenad mark

Inom fastigheten Löttinge 9:12 har försäljning av drivmedel förekommit sedan 1930-talet. Drivmedelsstationen har avvecklats och marken i anslutning till stationen har sanerats två gånger. Den första saneringen utfördes 2014 i samband med att drivmedelsstationen avvecklades. Vid saneringen avgränsades föroreningarnas utbredning och totalt schaktades ca 800 ton förorenad jord bort för hantering vid en

avfallsanläggning. Eftersom byggnaden som tillhörde drivmedelsstationen stod kvar vid tillfället kunde inte marken därunder saneras.

Den andra saneringen inom Löttinge 9:12 utfördes 2020 efter att stationsbyggnaden rivits. Saneringen föregick av att provtagningar utfördes i totalt 38 provgropar, varpå förorening överstigande åtgärdsgräns känslig markanvändning (KM) påvisades i 12 provgropar. Sanering av jord utfördes genom schaktning i två steg. Först sanerade tidigare verksamhetsutövare, Preem, ner till Naturvårdverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Därefter sanerade fastighetsägaren ner till Naturvårdverkets generella riktvärde för KM.

Förorening av bensen, diesel och motorolja påvisades i det västra och södra delen av fastigheten Löttinge 9:12, i anslutning till den tidigare stationsbyggnaden där Preem utfört sanering ner till MKM samt i anslutning till den markförlagda slamavskiljare som påträffades. Föroreningen påvisades från markytan och ner till berg och bedöms ha spridits längs med berget från tidigare drivmedelverksamhet samt från den ovan nämnda slamavskiljaren. Förorening av PAH påvisades även i saneringsschaktets västra vägg samt i en begränsad del i den norra delen av fastigheten vid platån där bostadshuset tidigare låg. Samtliga förorenade massor överstigande tillämpade åtgärdsgräns schaktades bort där det var tekniskt möjligt, totalt 1350 ton förorenad jord.

2.5.2. Radon

I Täby gäller medelstor risk för radon i marken, varför försiktighetsprincipen ska tillämpas. Byggnader ska uppföras radonsäkert.

2.5.3. Risk för skred

Planområdet är inte markerat som aktsamhetsområde och har inte heller drabbats av några tidigare skred.

2.5.4. Farligt gods

Inga transportleder för farligt gods finns i närheten av planområdet.

2.5.5. Buller

Den främsta källan till buller inom planområdet är trafiken på Löttingelundsvägen.

2.5.6. Dagvattenhantering

Dagvatten från planområdet leds via en dagvattenledning ut i ett dike. Dagvattnet avrinner därefter ytligt till den närliggande recipienten Rönningesjön.

2.6. Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

2.7. Riksintressen

Planförslaget påverkar inga riksintressen.

3. Planförslaget

3.1. Bebyggelse

3.1.1. Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Planförslaget möjliggör ca 20 nya bostäder i mindre flerbostadshus av radhuskaraktär. Inom det södra kvarteret möjliggörs även ett parkeringsgarage under bostadsbebyggelsen.



Figur 6: Situationsplan över planförslaget. Bild: Tengbom/Tranvik.

3.1.2. Byggnadskultur och gestaltning

Bostadshusen föreslås uppföras i två-tre våningar. Byggnadernas storlek och utformning anpassas för att ansluta mot omgivande bebyggelse i Löttingelund.

I planförslaget föreslås fyra bostadshus placeras mot Löttingelundsvägen och ett bostadshus mot Vassvägen. Varje hus inrymmer fyra lägenheter, där varje lägenhet har tillgång till balkong eller uteplats. Husen vid Löttingelundsvägen föreslås utformas med en loft-/vindsvåning riktad mot gatan, vilket bidrar till en variation i bebyggelseutformningen.



Figur 7: Perspektiv mot norr längs Löttingelundsvägen. Bild: Tengbom/Tranvik.



Figur 8: Perspektiv av föreslagen bebyggelse från öster. Bild: Tengbom/Tranvik.



Figur 9: Perspektiv mot norr från Kaveldunsvägen. Bild: Tengbom/Tranvik.

Byggnaderna föreslås utformas med fasader av trä med inslag av svarta stålpartier vid dörrar och fönster. Taken föreslås utformas med både plåt och sedum (s.k. gröna tak). För bostadshusen längs Löttingelundsvägen riktas entréerna mot gatan.

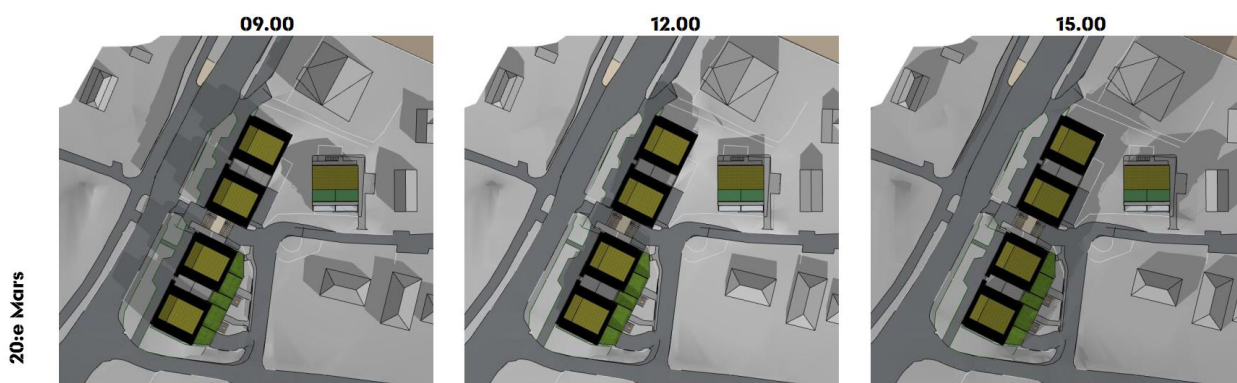


Figur 10: Fasad mot öster med föreslagna material. Bild: Tengbom/Tranvik.

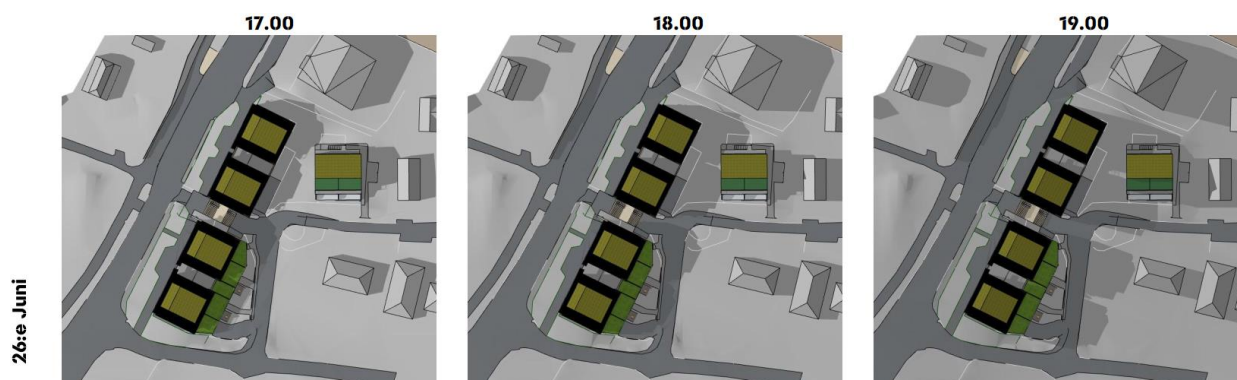
I detaljplanen regleras byggnadernas läge inom fastigheterna med hjälp av prickmark (byggnad får inte uppföras). Av trafikbullerskäl anges prickmark närmast Löttingelundsvägen vilket gör att husen placeras ca 10 m från vägkanten. Nockhöjder och minsta taklutning regleras som planbestämmelser.

3.1.3. Sol- och skuggstudier

En sol- och skuggstudie visar skuggningen som planförslaget leder till vid vår- och höstdagjämning samt vid midsommar. Grannfastigheterna Löttinge 9:11 och Löttinge 9:20 öster om planområdet får en något ökad skuggning med anledning av planförslaget. Löttinge 9:11 får huvudsakligen en ökad skuggning under eftermiddag och kväll under vår och höst. För Löttinge 9:20 når skuggan från bebyggelsen fram till fastighetsgräns omkring klockan 18 i slutet av juni och fram till bostadshuset strax efter klockan 19. I fastighetens västra gräns finns dock en häck som redan skuggar fastigheten under kvällen, och när kvällssolen sjunker sker skuggning även från träd väster om Löttingelundsvägen. För övrig bebyggelse i omgivningen bedöms planförslaget inte innebära någon ökad skuggning.



Figur 11: Skuggning 20 mars kl 9, 12 och 15.



Figur 12: Skuggning 26 juni kl 17, 18 och 19. Bild: Tengbom/Tranvik.

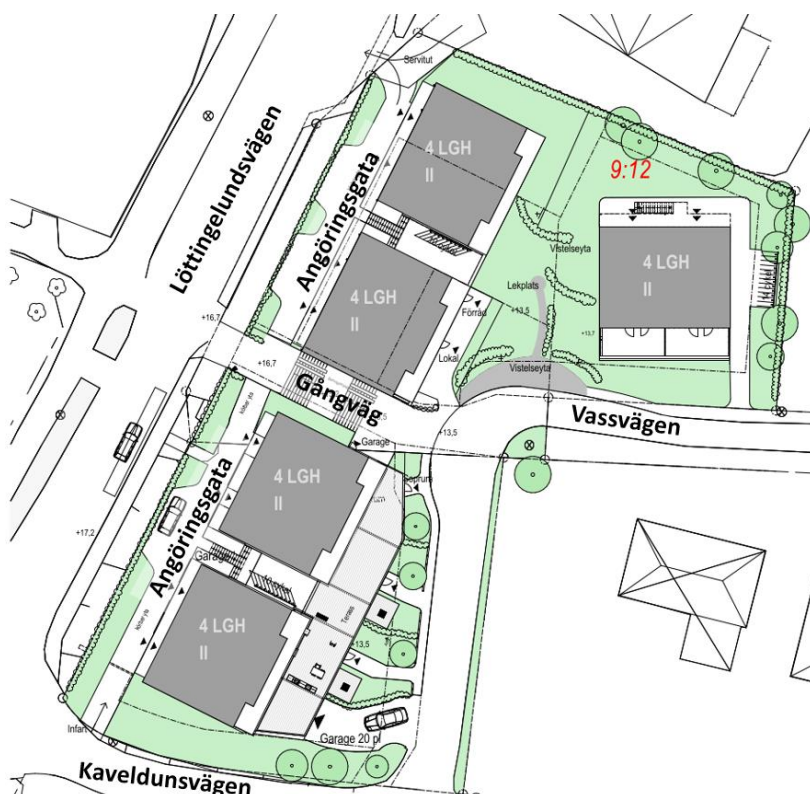
3.1.4. Tillgänglighet

Parkeringsplatser för rörelsehindrade anläggs inom kvarteret. Bostadshusen ska placeras så att god markanpassning uppnås utan att tillgängligheten försämras. Bostädernas tillgänglighet prövas enligt Boverkets byggregler, BBR, vid bygglovsansökan.

3.2. Gator och trafik

3.2.1. Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

En del av Löttingelundsvägen ingår i planområdet då den östra delen av vägområdet ligger inom fastigheten Löttinge 9:12. Denna del av fastigheten föreslås planläggas som allmän plats (gata) med kommunalt huvudmannaskap och regleras över till kommunens fastighet för att fortsatt vara en del av Löttingelundsvägen. Inom denna yta föreslås en gångbana anläggas längs Löttingelundsvägens östra sida.



Figur 13: Situationsplan över planförslaget. Bild: Tengbom/Tranvik.

Parallellt med Löttingelundsvägen anläggs en angöringsgata inom kvartersmarken. Angöringsgatan enkelriktas med infart från Kaveldunsvägen i söder och utfart i norr med möjlighet för i- och urlastning, leveranser och tillgänglighetsanpassad parkering.

Den befintliga vägen som löper i nordsydlig riktning från Kaveldunsvägen till Vassvägen föreslås behålla sin sträckning, men rustas upp. Vägen möjliggör för rundkörning från Vassvägen och dimensioneras för att brand- och sopbil ska kunna passera. Parkeringsgaraget för de nya bostäderna placeras under det södra huset med infart närmast Kaveldunsvägen, vilket gör att trafikmängden på den övriga delen av kvartersgatan förväntas bli mycket låg. Gatan upplåts som allmän plats med enskilt

huvudmannaskap och inkluderas i Löttingelunds vägförenings gemensamhetsanläggning.

Gångvägen som löper genom planområdet från Löttingelundsvägen till Vassvägen blir kvar i nuvarande läge och rustas upp. I gällande detaljplan är denna gångväg planlagd som kvartersmark där allmän gångtrafik är tillåten. I detta planförslag föreslås gångvägen anläggas som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och inkluderas i Löttingelunds vägförenings gemensamhetsanläggning. På grund av nivåskillnaderna inom planområdet föreslås gångvägen förses med trappor. För gående som inte kan passera trappor finns en alternativ väg runt det södra kvarteret via Kaveldunsvägen som ger en omväg på omkring 90 meter.

3.2.2. Parkering, in- och utfarter

Inom Löttinge 9:21 föreslås att ett parkeringsgarage med 20 bilplatser anläggs. Garaget utformas i suterräng med infart från kvartersgatan i nära anslutning till Kaveldunsvägen, för att minimera genomfartstrafiken och minska störningar mot omgivningen. Sett från den högre belägna Löttingelundsvägen ligger garaget under marknivå och den del av garagetaket som inte är bebyggd används som angöringsgata och terrass för bostäderna. Antalet parkeringsplatser uppfyller kraven i Täby kommuns parkeringsstrategi för Zon C inom vilken Löttingelund ingår.

I planområdets norra del intill Löttingelundsvägen behålls befintlig utfart som idag samnyttjas med verkstaden inom fastigheten Löttinge 9:13. För övriga delar av planområdet är körbar in- och utfart mot Löttingelundsvägen förbjuden för att minimera antalet korsningspunkter mot vägen.

Enligt Täby kommuns parkeringsstrategi ska flerbostadshus ha 20-30 cykelplatser per 1000 kvm BTA, där 60-70 % av platserna ska vara i cykelrum. För planförslaget innebär det att 35-52 cykelplatser ska anordnas. I planförslaget har 64 cykelplatser illustrerats, fördelat på 30 platser i cykelrum och 34 platser i anslutning till bostadsentréerna. Cykelrummet föreslås anläggas i suterrängvåningen till det norra bostadshuset.

3.3. Natur, park, rekreation

3.3.1. Friytor, lek och rekreation

Inom området ska bostadsgårdar med inslag av träd och annan vegetation anläggas. Taket på parkeringsgaraget ligger i marknivå sett från Löttingelundsvägen och ordnas som ett kör- och planterbart bjälklag som bidrar till grönska mot Löttingelundsvägen.

En mindre lekplats anordnas inom kvarteret. Uteplatser för boende kan anordnas både på marknivå, som terrasser på garagetaket och som balkonger.

Bostadsgårdarna är inte enbart av vikt för de boende utan är också viktiga för dagvattenhanteringen då de icke-hårdgjorda ytorna har en renande och fördröjande funktion av dagvattnet.

3.4. Teknisk försörjning

3.4.1. Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen ansluts till Löttingelunds VA-förening.

3.4.2. Ledningar

VA-ledningarna och tele/fiberkabeln som är förlagda under gångvägen mellan Löttingelundsvägen och Vassvägen skyddas i planförslaget genom ett markreservat för allmänna ledningar (u-område). Justering av ledningarnas läge kan bli nödvändig som en följd av exploateringen.

Den tele/fiberkabel som passerar diagonalt över fastigheten Löttinge 9:21 från Kaveldunsvägen till Vassvägen behöver flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten. Kabeln föreslås istället förläggas under kvartersgatan inom Löttinge 9:21.

3.4.3. Värme

I dagsläget finns ingen möjlighet till fjärrvärme för den tillkommande bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse kommer att få enskild uppvärmning.

3.4.4. EI

Den nya bebyggelsen ansluts till elnätet. Efter detaljplanens samråd har dialog förts med Ellevio, som med anledning av det reviderade bebyggelseförslaget bedömer att ingen ny nätstation behöver anordnas inom planområdet.

3.4.5. Avfall

Gemensamt soprum anläggs i det södra bostadshuset. Soprummet placeras så att gångavståndet från bostadshusens entréer inte blir längre än 50 m, samt inom 10 m dragväg vid sophämtning. Kvartersgatan utformas så att sopbilar kan ta sig fram via Vassvägen och Kaveldunsvägen.

3.5. Åtgärder för att förebygga störningar och risker

3.5.1. Förorenad mark

Vid den tidigare utförda saneringen av Löttinge 9:12 schaktades samtliga förorenade massor överstigande tillämpade åtgärdsgränser bort där det var tekniskt möjligt, totalt 1350 ton förorenad jord. Förorening överstigande åtgärdsgränser har lämnats i södra schaktväggen mot ledningar och gångvägen inom Löttinge 9:12, då ytterligare schaktning inte bedömdes vara tekniskt möjligt i dagsläget eller skäligt utifrån risk för spridning och exponering. I västra schaktväggen mot Löttingelundsvägen kvarlämnades också en förorening av samma orsak. I övriga riktningar har föroreningar överstigande åtgärdsgränser avlägsnats, vilket bekräftas av analysresultaten från prov uttagna i schaktväggar samt av intilliggande provgropar. Ytorna där föroreningarna kvarlämnats planläggs som allmän plats – gångväg respektive gata.

Exponering via ångor i byggnader i anslutning till de kvarlämnade föroreningarna bedöms vara låg på grund av att föroreningen vid gångvägen påvisats i relativt låga halter i en mycket begränsad mängd samt att föroreningen vid Löttingelundsvägen är under och i anslutning till en väg. Bostäder möjliggörs ej ovanpå påvisade föroreningar utan planläggs som allmän plats – gångväg respektive gata. Idag finns heller inga byggnader i direkt anslutning till de kvarlämnade föroreningarna och spädningseffekten kan förväntas vara stor då översta jordlagret kan antas vara relativt genomsläppliga fyllnadsmassor.

3.5.2. Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkert.

3.5.3. Risk för skred

Planområdet är inte markerat som aktsamhetsområde och har inte heller drabbats av några tidigare skred. Planområdet sluttar mot öster och sydost, men relativt flackt. Samhällsutvecklingskontorets bedömning är att risken för skred är låg och att ingen ytterligare utredning krävs.

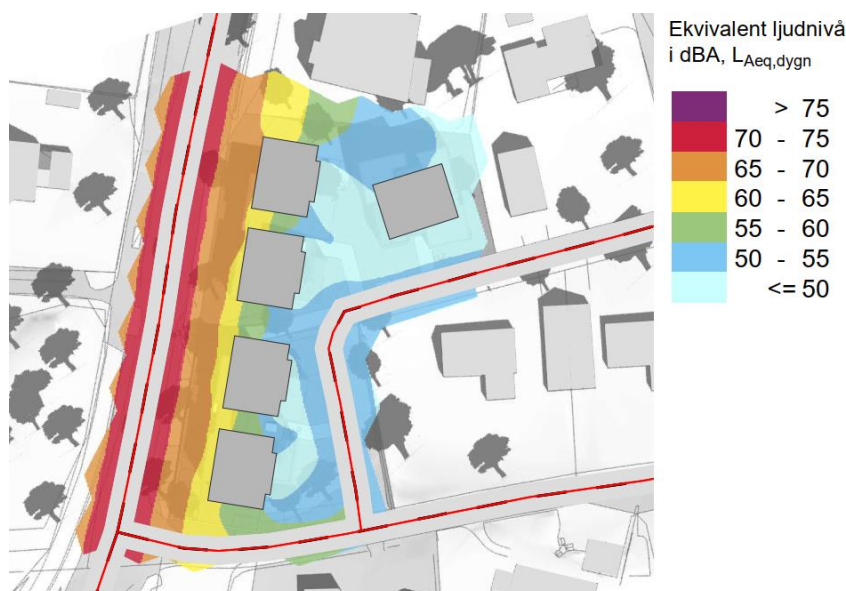
3.5.4. Brand och risk

Den ombyggda gatan mellan Vassvägen och Kaveldunsvägen dimensioneras för att vara framkomlig för brandbil. Uppställning av brandbilar kan ske på Löttingelundsvägen och på parkeringen i den norra delen av planområdet.

3.5.5. Buller

En bullerutredning av planförslaget har utförts. Planområdet påverkas av trafikbuller från främst Löttingelundsvägen.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad som vetter mot Löttingelundsvägen beräknas till 60-65 dBA för samtliga fyra byggnader närmast Löttingelundsvägen och för samtliga våningsplan. Husens fasader som vetter från vägen beräknas få en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. De maximala ljudnivåerna beräknas bli 70-80 dBA på den bullerutsatta sidan och mellan 60-65 dBA på den bullerskyddade sidan. För att kunna uppfylla gällande riktvärden införs planbestämmelse för bostadshusen närmast Löttingelundsvägen som säkerställer att lägenheter större än 35 kvm ska utformas så att hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida.



Figur 14: Ekvivalenta ljudnivåer inom planområdet år 2040. Bild: WSP.

För Kaveldunsvägen och Vassvägen har en årsdygnstrafik i storleksordningen ca 150-175 fordonsrörelser per dygn antagits. Det trafikbuller som denna trafikmängd ger upphov till ligger långt under gällande riktvärden för buller vid bostäder och bedöms inte medföra någon störning för omgivande bostäder.

Byggnader ska utformas med akustisk hänsyn, d.v.s. att fönster, yttervägg och ventilation väljs så att en bra ljudmiljö inomhus säkerställs och att kraven i Boverkets byggregler uppfylls. För rum med högst 70 dBA maximal ljudnivå utomhus räcker det generellt med standardkonstruktioner på både yttervägg och fönster för att klara riktvärdet 45 dBA inomhus.

Bussar trafikerar Löttingelundsvägen, vilket kan innebära lågfrekvent buller. Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på ljudisolering så att bullret inte överstiger gällande riktvärden för buller inomhus.

3.5.6. Dagvattenhantering

En dagvattenutredning av tagits fram för planförslaget. Täby kommun ställer fem huvudsakliga krav gällande avrinning och fördröjning av dagvatten från fastigheter:

- Kvartersmark ska planeras så att minst hälften av ytan är grön och/eller genomsläpplig.
- Den totala fördröjningsvolymen inom planområdet ska beräknas för ett klimatkompenserat 100-årsregn, där avtappningen motsvarar flödet från det dimensionerande 20-årsregnet.
- Avvattning av vägar, markparkering och hårdgjorda markytor ska rinna till fördröjningsåtgärder som kan rena en volym motsvarande minst 10 mm regn för den reducerade arean.
- Takdagvatten ska i första hand ledas ut på mark eller till annan öppen fördröjningsanläggning. Fördröjningens storlek är inte definierad.
- För resterande hårdgjorda ytor för fastigheter med >1000 kvm hårdgjord yta ska fördröjningsvolymen motsvara hälften av flödet från ett klimatkompenserat 20-årsregn.

3.5.6.1. Föreslagna dagvattenlösningar

I och med att andelen hårdgjord yta ökar med planförslaget så behöver 82 m³ dagvatten kunna fördröjas inom planområdet för att uppfylla kommunens krav. Inom planområdet föreslås anläggande av växtbäddar och skålade gräsytor som har en renande och fördröjande effekt på dagvattnet.

Växtbäddar kan vara upphöjda eller nedsänkta, olika utformade och inloppen kan utformas på olika sätt. Dagvattenutredningen föreslår 151 m² växtbäddar inom planområdet vilket ger en fördröjningsvolym på 34 m³.

Skålade gräsytor kan utformas utifrån platsens förutsättningar. Ett öppet magasin utan permanent vattenspegel kan anläggas på ytor som används för andra ändamål än för dagvattenhantering då det inte regnar, till exempel torg, parkeringar eller lek- och spelytor. Dagvattenutredningen föreslår 246 m² skålade gräsytor inom planområdet vilket ger en fördröjningsvolym på 48 m³.

Skålade gräsytor ska höjdsättas med en generell lutning bort från byggnaderna för att förhindra att vatten blir stående intill huskropparna.

Utöver växtbäddar och skålade grönytor föreslås även del av taken inom planförslaget utformas som så kallade gröna tak. Gröna tak används för att fördröja och reducera mängden dagvatten från takytor. Beroende på taklutningen kan gröna tak reducera avrinningen från normala regn med 25 till 75 %.

Länshållningsvatten ska hanteras enligt kommunens tekniska handbok och i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer. Inget länshållningsvatten får avledas till spillvattenledning, utan Käppalaförbundets skriftliga medgivande. För utsläpp till dagvattenledning ska först rening ske genom sedimentation samt vid behov även oljeavskiljare. Förorenad mark inom området kan medföra att avledning avses olämpligt, varför provtagning av länsvatten och godkännande från SRMH (Södra Roslagens Miljö- och Hälsokontor), alternativt Käppalaförbundet, ska ske innan avledning får genomföras.

3.5.6.2. Föroreningsberäkningar

Genom att implementera föreslagna dagvattenåtgärder kan dagvattnet fördröjas och renas enligt Täby kommuns riktlinjer. Föroreningsberäkningarna har utförts i StormTac för att få en grov uppskattning av dagvattnets föroreningsinnehåll och mängder och därmed bedöma dess påverkan på recipienten. För att undersöka exploaterings påverkan har föroreningshalten och mängder före exploatering jämförts med efter exploatering men med föreslagen rening.

Reningseffekterna är baserade på schablonvärden för markanvändning vilket innebär att det inte är platsspecifika eller exakta värden utan snarare en indikation om hur föroreningsbelastningen kommer förändras.

Den föreslagna exploateringen inom planområdet bedöms utifrån beräkningarna inte leda till en försämring på kvalitetsfaktornivå för de parametrar/kvalitetsfaktorer som är relevanta ur dagvattensynpunkt om föreslagna dagvattenåtgärder enligt ovan genomförs. Som resultat av det försämrar inte detaljplanen möjligheten att uppnå MKN för recipienten Rönningesjön.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation med dagvattenåtgärder	Total förändring
Fosfor (P)*	kg/år	0,054	0,039	-28%
Kväve (N)*	kg/år	1,4	0,73	-48%
Bly (Pb)	kg/år	0,002	0,00062	-69%
Koppar (Cu)	kg/år	0,01	0,0028	-72%
Zink (Zn)	kg/år	0,023	0,004	-83%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00011	0,000074	-33%
Krom (Cr)	kg/år	0,0016	0,002	25%
Nickel (Ni)	kg/år	0,0012	0,00094	-22%
Kviksilver (Hg)*	kg/år	0,000017	0,000009	-47%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	10	6,4	-36%
Olja	kg/år	0,16	0,054	-66%
Polycykliska aromatiska kolväten (PAH16)	kg/år	0,00083	0,000046	-94%
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,0000083	0,0000044	-49%

Figur 15: Beräknade föroreningsmängder vid befintlig situation samt med föreslagna dagvattenåtgärder. Bild: WSP.

3.5.6.3. Dagvattenhantering vid skyfall

Vid nederbörd med hög intensitet som skyfall eller extremregn kan höga flöden leda till översvämningar. För att minska risken för översvämningar och att vatten blir stående intill byggnader där de kan orsaka skada är det viktigt att inga instängda områden skapas intill byggnader.

Enligt Täby kommuns dagvattenstrategi ska ett klimatkompenserat 100-årsregn kunna fördröjas inom fastigheten. Inom planområdet kommer de föreslagna skålade gräsytorna fungera som multifunktionella ytor som kan översvämmas vid skyfall. Det är då viktigt att ha en genomtänkt höjdsättning där marken intill huskroppar anläggs högre och med lutning mot lågpunkter i grönytor. Vattnet avrinner då bort från byggnaderna och ansamlas främst i lågpunkterna. Samma princip gäller för samtliga föreslagna skålade gräsytor.

Utöver att skapa en genomtänkt höjdsättning för att kunna hantera större flöden från skyfall är det även viktigt att skapa öppna flödesvägar för att förhindra att instängda områden skapas där vatten kan skada bebyggelse. Garageinfarten riskerar att översvämmas om inga åtgärder vidtas. Om nedfarten utformas med en liten upphöjning/klack som stoppar vatten från vägen att rinna ner samt kantsten vid sidan av vägen riskerar inte mer vatten än det som faller på själva nedfarten att komma ner.

För vattnet som faller på nedfarten kan en liten brunn placeras längst ned, som kopplas ihop med ledningsnätet.



Figur 16: Garageinfart markerad med lila oval, upphöjda kanter markerat i rött och brunn markerat i blått. Bild: WSP.

Om placering och höjdsättning av dagvattenlösningarna sker så att en tillrinning av dagvattnet sker till lösningarna och inte direkt nedströms riskerar inte heller flödena nedström att öka vid dimensionerande regn. Inga lågpunkter eller översvämningsrisker finns nedströms området. Det finns dock hus utanför planområdet som ligger i riskzon, men med föreslagna dagvattenlösningar beräknas flödet från planområdet vid ett 100-årsregn fördröjas tillräckligt för att inte bidra till ökade flöden nedströms. Det är dock viktigt att säkerställa att den befintliga flödesvägen för skyfall genom området fortsatt hålls fri. Flödesvägen planläggs som allmän plats – gångväg respektive gata.

3.5.7. Grundvatten

I och med närheten till den översiktliga gräns som dragits för Täby-Danderyds grundvattenförekomst kan det inte uteslutas att förändringar inom planområdet kan komma att påverka vattenkvaliteten i grundvattenförekomsten. Med föreslagna dagvattenåtgärder minskar transporten av föroreningar i dagvatten från området. Vid eventuell infiltration av dagvatten till grundvattenförekomsten eller andra grundvattenmagasin sker därmed ingen negativ påverkan på grundvattenkvaliteten, istället finns förutsättningar för en förbättring av kvaliteten. Det är dock viktigt att lösningar anpassas efter eventuella markföroreningar, det vill säga inte placeras med öppen botten ovanför potentiellt förorenad mark.

3.5.8. Brottsförebyggande åtgärder

Planförslaget innebär att en del av Löttingelund som i dagsläget kan upplevas som oordnad och eftersatt ersätts med bostäder. Detta kommer innebära en ökning av antalet människor som rör sig i området vilket kan upplevas som positivt ur trygghetssynpunkt.

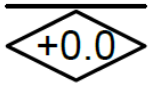
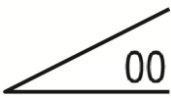
3.6. Precisering av planbestämmelser

Tabell 1 Precisering av användningsbestämmelser

Användningsbestämmelser	Förklaring/Syfte
GATA	Allmän plats – gata med kommunalt huvudmannaskap. Ytan är en del av Löttingelundsvägens vägområde och planläggs som gatumark med kommunalt huvudmannaskap.
GATA ₁	Allmän plats – gata med enskilt huvudmannaskap. Vassvägens nord-sydliga förlängning till Kaveldunsvägen planläggs som gatumark med enskilt huvudmannaskap och föreslås omfattas av Löttingelunds gemensamhetsanläggning.
GÅNG ₁	Allmän plats – gångväg med enskilt huvudmannaskap. Gångvägen som förbinder Vassvägen med Löttingelundsvägen planläggs som allmän gångväg med enskilt huvudmannaskap och föreslås omfattas av Löttingelunds gemensamhetsanläggning.
B	Kvartersmark – bostadsändamål. Bestämmelsen kombineras med egenskapsbestämmelser som reglerar den föreslagna bebyggelsens placering, volym och gestaltning.

Tabell 2 Precisering av egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	Förklaring/Syfte
e ₁	Största exploatering i kvadratmeter bruttoarea. Bestämmelsen gäller för bostadshuset vid Vassvägen vilket ger en viss flexibilitet i placering inom byggrätten, men begränsar husets största möjliga storlek till 350 kvadratmeter bruttoarea.
	Prickmark reglerar att marken inte får försees med byggnad och syftar till att i viss del reglera byggnadernas placering och begränsa markens utnyttjande samt bidra till att en del av marken ska kunna möjliggöra infiltration av dagvatten.

	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan reglerar höjd på byggnader och anges i meter över nollplan på grund av områdets mycket oregelbundna markförhållanden. Bebyggelsens höjd regleras med nockhöjdsbestämmelse inom respektive byggrätt. Bestämmelsen kombineras med minsta takvinkel för att säkra att inte fler antal våningar än tänkt kan byggas.
f ₁	För att klara gällande riktvärden för trafikbuller ska husen närmast Löttingelundsvägen utformas så att i lägenheter större än 35 kvm ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot fasad med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå.
	Minsta tillåtna takvinkel på 15 grader kombineras med bestämmelser om högsta nockhöjd för att säkra att inte fler antal våningar än tänkt kan byggas.
b ₁	Marken får byggas under/över med körbart bjälklag. Då garaget ligger under marknivå sett från väster möjliggör bestämmelsen anläggande av en angoringsgata ovanpå del av garaget.
Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av 82 kubikmeter dagvatten och minst 50 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.	Bestämmelsens syfte är att säkerställa att Täby kommuns riktlinjer för dagvattenhantering uppfylls inom planområdet.
	Körbar förbindelse får inte anordnas. Bestämmelsen förhindrar nya in- och utfarter från planområdet mot Löttingelundsvägen.

Tabell 3 Precisering av administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	Förklaring/Syfte
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.	Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.
u ₁	Ytan ska vara tillgänglig som markreservat för allmänna underjordiska ledningar.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage. Bestämmelsen syftar till att säkerställa parkeringsgaraget inom det södra kvarteret.
g ₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallsutrymme. Bestämmelsen syftar till att säkerställa miljö-/avfallsrum inom det södra kvarteret.

4. Genomförandefrågor

4.1. Tidplan och genomförandetid

Tidplanen nedan är en preliminär bedömning och redovisar övergripande hur detaljplanen ska arbetas fram och genomföras.

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| • Samråd | 12 maj – 4 juni 2020 |
| • Beslut om att genomföra granskning | kvartal 2 år 2022 |
| • Beslut om att anta detaljplanen | kvartal 4 år 2022 |

Utbyggnad enligt detaljplanen kan påbörjas när beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft och nödvändiga avtal har tecknats samt lov och tillstånd har godkänts.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

4.2. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

4.2.1. Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen.

Täby kommun ansvarar för genomförandet av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom detaljplanen.

4.2.2. Huvudmannaskap

Planförslaget innehåller allmän plats med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap.

Täby kommun är huvudman för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Den allmänna platsen omfattar del av Löttingelundsvägen och är reglerad med planbestämmelsen GATA i plankartan.

Löttingelunds vägförening är huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Den allmänna platsen omfattar gångvägen mellan Vassvägen och Löttingelundsvägen samt anslutningsvägen mellan Vassvägen och Kavelundsvägen vilket är reglerat med planbestämmelserna GÅNG₁ och GATA₁ i plankartan.

Det enskilda huvudmannaskapet inom delar av planområdet motiveras med att alla lokalgator inom Löttingelund tillhör Löttingelunds vägförening och ingår i vägföreningens gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2. Gatan och gångvägen inom planområdet finns redan idag och underhålls av vägföreningen trots att de inte ingår i GA:2. Gatan och gångvägen kommer att rustas upp och officiellt bli en del av gemensamhetsanläggningen vilket skapar en tydlighet och konsekvens i ansvarsfrågan för områdets lokalgator.

4.3. Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut

Detaljplanen påverkar befintlig gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2 som med anledning av detaljplanens genomförande behöver omprövas. Detaljplanens genomförande innebär även att ny gemensamhetsanläggning behöver bildas. Parkeringsgaraget ska samnyttjas av boende och kan inrättas som en gemensamhetsanläggning med stöd av detaljplanen och den administrativa bestämmelsen g₁ i plankartan. Avfallshanteringen ska samnyttjas av boende och kan inrättas som en gemensamhetsanläggning med stöd av bestämmelsen g₂. Gemensamhetsanläggning kan även behöva bildas för andra gemensamma utrymmen så som bostadsgårdar.

Inom planområdet finns två befintliga officiälservitut för utfart och ett avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar som påverkas av detaljplanen. Nya rättigheter är möjliga att bilda inom detaljplanen.

Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser* beskrivs förändringar av befintliga rättigheter och påverkan på befintlig gemensamhetsanläggning närmare.

4.4. Avtal och plan- och genomförandekonomi

4.4.1. Planavtal

Exploatören och Täby kommun har år 2018 undertecknat ett plankostnadsavtal. Avtalet reglerar ansvar och fördelning av kostnader för arbetet med att ta fram detaljplanen. Genom avtalet åtar sig exploatören att bekosta allt arbete med att ta fram detaljplanen.

4.4.2. Exploateringsavtal

Exploatören och Täby kommun ska upprätta ett exploateringsavtal som reglerar tekniska och ekonomiska frågor samt fördelning av ansvar för andra nödvändiga

åtgärder vid genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska vara upprättat och godkänt av kommunfullmäktige i Täby kommun senast i samband med att beslut om att anta detaljplanen fattas. Avtalets huvudsakliga innehåll är bland annat följande:

- Exploatören överlåter allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till kommunen utan ersättning.
- Exploatören och kommunen ansöker gemensamt om fastighetsreglering av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap med stöd av en överenskommelse.
- Exploatören åtar sig att bekosta nödvändig fastighetsreglering och andra lantmåteriförrättningar som följer detaljplanens genomförande.
- Avsikten är att kommunen bygger ut allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.
- Exploatören ersätter kommunen för faktiska kostnader vid utbyggnad inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Utbyggnaden omfattar bland annat anläggning av ny gångbana längs med Löttingelundsvägen.
- Exploatören bekostar omförläggning av befintliga ledningar som krävs för detaljplanens genomförande.

4.4.3. Övriga avtal

4.4.3.1. Ramavtal

Exploatören och Täby kommun har undertecknat ett ramavtal år 2019 vilket ersattes av nytt ramavtal 2022. Ramavtalets syfte är att reglera övergripande kostnads- och ansvarsfördelning för ett framtida genomförande av detaljplanen. I avtalet åtar sig exploatören att utan ersättning överlåta blivande allmän platsmark som kommunen är huvudman för inom detaljplanen till kommunen. Parternas åtaganden regleras närmare i exploateringsavtalet.

4.4.3.2. Föravtal

Exploatören och Löttingelunds vägförening har år 2020 undertecknat ett föravtal. Avtalet beskriver föreslagna förändringar av befintlig gemensamhetsanläggning som omfattar det enskilda gatunätet i området. Avtalet redogör övergripande för exploatörens åtagande vid ett framtida genomförande av detaljplanen vilket regleras närmare i kommande genomförandeavtal mellan parterna.

4.4.3.3. Överenskommelse om fastighetsreglering

Exploatören och Täby kommun ska upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelse biläggs ansökan om fastighetsreglering av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

4.4.3.4. Genomförandeavtal

Exploatören och Löttingelunds Vatten och Avlopp Ekonomiska förening respektive Löttingelunds Vägförening tecknade 2022 genomförandeavtal för utbyggnad av enskilt VA och åtgärder på enskild väg. Avtalet reglerar exploatörens åtagande i frågor om nödvändig anläggningsförrättning samt tidplan och utbyggnad av allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Vidare reglerar avtalet bland annat exploatörens anslutning till det enskilda vatten- och avloppsnätet i området.

För detaljplanens genomförande kan ytterligare genomförandeavtal krävas, så som:

- Genomförandeavtal med respektive ledningsägare för omförläggning av befintliga ledningar.

4.5. Avgifter, inlösen, ersättning

4.5.1. Avgifter

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen vilket utöver plankostnader omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande VA-taxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber.

Exploatören ansvarar för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid fastigheten och som är en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom fastigheten.

4.5.2. Inlösen och ersättning

Planering, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap bekostas av exploatören som också överlåter all blivande allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap till kommunen utan ersättning. Allmän plats med enskilt huvudmannaskap inrättas i befintlig gemensamhetsanläggning. Exploatören bekostar alla fastighetsrättsliga åtgärder som följer genomförandet av detaljplanen. Sammantaget utgör exploatörens åtaganden exploateringsersättning för genomförandet av detaljplanen.

5. Konsekvenser av planens genomförande

5.1. Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Här nedan följer en sammanfattning av de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär för enskilda fastigheter och samfälligheter inom detaljplaneområdet.

5.1.1. Fastighetsbildning, anläggningsåtgärd och rättigheter

Reglering av mark behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska överensstämma med detaljplaneförslagets användningsgränser. Mark som utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap kommer vid genomförandet av detaljplanen regleras över till den kommunalt ägda fastigheten Löttinge 10:1.

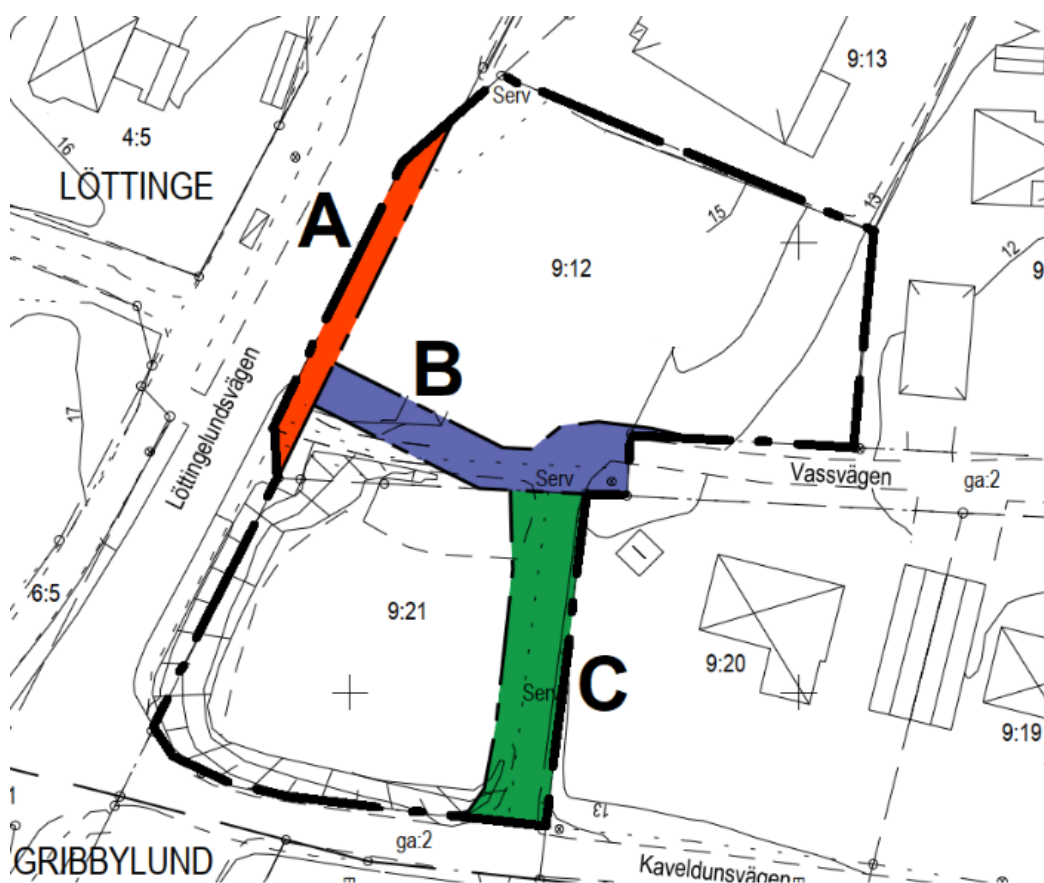
Mark som utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap kommer genom en anläggningsförrättning att omfattas av Löttingelunds gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2 som förvaltas av samfällighetsföreningen Löttingelunds vägförening.

Vidare kräver detaljplanens genomförande att befintliga servitut omprövas respektive upphävs. Ny gemensamhetsanläggning inrättas för samnyttjande av parkering och avfallshantering som planeras inom detaljplanens södra bebyggelsekvarter.

Tabellen nedan redovisar ungefärligt antal kvadratmeter (kvm) mark som respektive fastighet avstår, upplåter eller erhåller med anledning av detaljplanens genomförande.

Tabell 4 Fastighetsbildning

Fastighet	Avstår allmän platsmark (kvm)	Upplåter allmän platsmark (kvm)	Erhåller allmän platsmark (kvm)
Löttinge 9:12	110 (A i figur 17)	220 (B i figur 17)	
Löttinge 9:21		270 (C i figur 17)	
Löttinge GA:2, Löttingelunds vägförening			490 (B+C i figur 17)
Löttinge 10:1			110 (A i figur 17)



Figur 17: Fastighetsrättslig karta för planområdet.

5.1.1.1. Löttinge 9:12

Fastighetsägaren avstår ett markområde om cirka 110 kvm ("A" i figur 17). Marken planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap och överförs genom fastighetsreglering till den kommunalt ägda fastigheten Löttinge 10:1.

Fastighetsägaren upplåter ett område om cirka 220 kvm ("B" i figur 16). Marken planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och föreslås omfattas av Löttingelunds gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2. Ändrad omfattning av Löttinge GA:2 prövas med stöd av en överenskommelse mellan berörda parter i en anläggningsförrättning.

Fastigheten belastas av ett officiälservitut för utfart (0160-1995/007/3.1) till förmån för Löttinge 9:13. Servitutet omprövas med stöd av detaljplanen för att överensstämma med utfartens nya läge i detaljplanen.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut för vatten- och avloppsledningar (01-IM4-95/21265). Servitutet är till förmån för Näsbypark 30:1 och sakförhållandet mellan ledningsägaren och förmånsfastigheten behöver justeras. Förändring av rättighet och rättighetsinnehavare behöver utredas vidare för att säkerställa ledningsägarens rätt att förlägga och underhålla ledningarna på platsen. Ledningarna förläggs inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap med markreservat för underjordiska ledningar i detaljplanen.

5.1.1.2. Löttinge 9:21

Fastighetsägaren upplåter ett område om cirka 270 kvm ("C" i figur 17). Marken planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och föreslås omfattas av Löttingelunds gemensamhetsanläggning Löttinge GA:2 genom anläggningsförrättning. Andelstalen omprövas med anledning av tillkommande bebyggelse och ytor.

Fastighetsägaren upplåter även utrymme inom planerad bebyggelse för ny gemensamhetsanläggning för samnyttjande av parkering och avfallshantering. Med stöd av detaljplanen och de administrativa bestämmelserna g₁ och g₂ kan gemensamhetsanläggning för ovan nämnda ändamål inrättas inom fastigheten.

Fastigheten belastas av ett officialservitut för utfart (0160-1995/007/3.2) till förmån för Löttinge 9:12. Området som berörs av servitutet planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Servitutet ska upphöra att gälla genom lantmäteriförrättning efter att detaljplanen har fått laga kraft.

5.1.1.3. Löttingelunds vägförening

Löttingelunds vägförening erhåller ett område om cirka 490 kvm ("B" och "C" i figur 17). Marken planläggs som allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas för att omfatta befintlig gångväg och väganslutning mellan Vassvägen och Kaveldunsvägen. Ändrad omfattning av Löttinge GA:2 prövas med stöd av en överenskommelse mellan berörda parter i en anläggningsförrättning.

5.1.2. Allmänt

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen fått laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras efter en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäterimyndigheten i Täby kommun, 183 80 Täby.

5.2. Ekonomiska konsekvenser för Täby kommun

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

5.3. Sociala konsekvenser

Planens genomförande innebär att planområdet får ett ökat antal bostäder. Detta innebär att fler människor kommer att bo och röra sig inom området vilket innebär att planen bidrar till de bostadspolitiska mål som kommunen har. Omvandlingen av det obebyggda planområdets tillfälliga parkerings- och upplagsytor till bostäder leder till att fler människor rör sig i området, vilket kan bidra till upplevelsen av ökad trygghet.

5.3.1. Barnperspektivet

Lagen om barnkonventionen gäller vid beslut som rör barn och unga.

Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas där de berörs, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem. Barn har rätt till en trygg och god uppväxt och påverkas av den fysiska miljön som skapas inom samhällsplanering och stadsutveckling.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser för barn och unga då omvandlingen av det obebyggda planområdet som bland annat nyttjas som parkering och upplag kan bidra till upplevelsen av ökad trygghet. Gångvägen genom planområdet rustas upp vilket förbättrar tillgängligheten.

Täby kommun strävar efter att alla kommuninvånare ska ha högst 250 meter till ett grönområde eller 500 meter till lekplats. Planområdet ligger ca 100 meter från grönområdet i anslutning till Rönningesjön och en mindre lekplats planeras inom bostadsgården. Närmaste kommunala lekplats är Ängsholmsleken i Ängsholmsparken, ca 1,5 km gångväg söder om planområdet.

5.4. Miljökonsekvenser

5.4.1. Konsekvenser av planens genomförande

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

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. Saneringen inom planområdet bedöms även ytterligare kunna förbättra grundvattnets kvalitet.

Projektets bullerpåverkan på omgivningen bedöms som försumbart, istället ligger detaljplanens fokus på att de bostäder som möjliggörs uppfyller de gällande riktvärdena för trafikbuller. Bullerutredningen visar att med föreslagen bebyggelseutformning och -placering kan gällande riktvärden för trafikbuller nås för de tillkommande bostäderna.

Inom planområdet föreslås dagvattnet fördröjas och renas genom ett flertal dagvattenåtgärder såsom skålade gräsytor, växtbäddar och gröna tak. 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 (MKN) i recipienten Rönningesjön.

5.4.2. Bedömning av miljöpåverkan

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB. Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

För detaljplaner som medför betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

5.4.3. Ställningstagande till frågan om betydande miljöpåverkan

Detaljplanen påverkar inga riksintressen och bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Täby kommuns bedömning är att den nya detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan i lagens mening. Separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

6. Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av samhällsutvecklingskontoret i Täby kommun i samarbete med WSP Sverige AB genom Alexander Algurén och Sandra Henze.

Samhällsutvecklingskontoret

Annelie Mellin

t.f. planchef

Emelie Torp

exploateringsingenjör