



GATUKOSTNADS- UTREDNING

Detaljplan för

TINGVALLAOMRÅDET

omfattande del av fastigheten Bällsta 2:789 m fl fastigheter i
Vallentuna kommun, Stockholms län



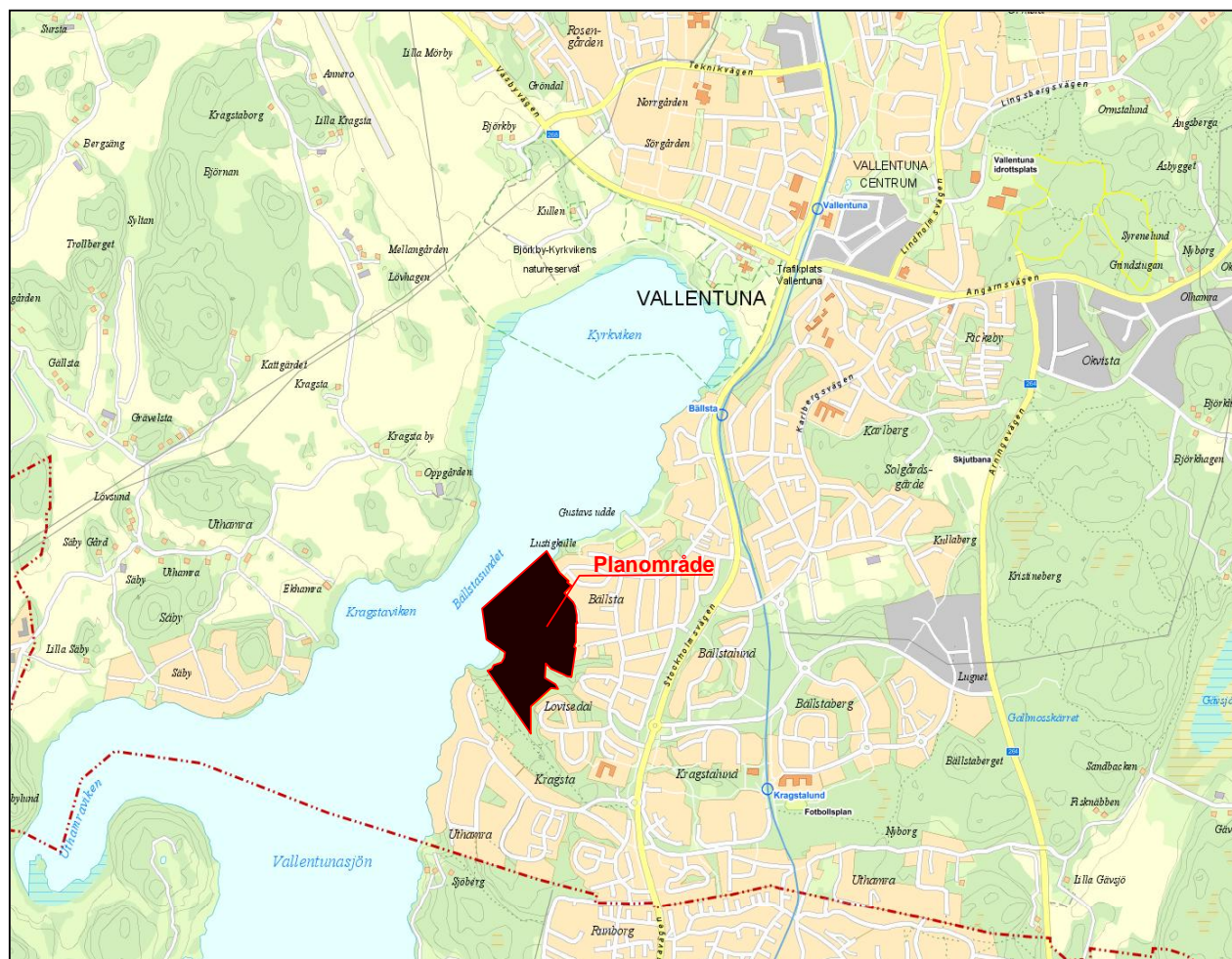
Innehåll

1. BILAGOR	4
2. INLEDNING	4
3. GATUKOSTNADSUTREDNINGENS HANDLÄGGNING OCH TIDSPLAN	4
3.1 Processen regleras av PBL.....	4
3.2 Tidplan	5
3.3 Lagregler och kommunens tillämpning.....	5
4. FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING	5
4.1 Fördelningsområde	5
4.2 Kostnadsunderlag	6
4.3 Fördelningsgrund	6
4.3.1 Vallentuna kommun föreslår följande andelstalsfördelning	7
4.3.2 Utifrån förslag till detaljplan ger det följande andelstal	7
5. FÖRESLAGEN GATUKOSTNADSUTREDNING	8
5.1 Beräkningsexempel, prisnivå november 2009, för fastigheter med en (1) byggrätt.....	8
5.2 Debitering.....	9
5.3 Bebyggda fastigheter	9
5.4 Obebyggda fastigheter	9
5.5 Tillkommande fastigheter.....	9
6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för **TINGVALLAOMRÅDET** omfattande Bällsta 2:789 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun, Stockholms län.

GATUKOSTNADSUTREDNING



1. BILAGOR

Fördelningsområde, karta bilaga 1

Omfattningsbeskrivning bilaga 2

2. INLEDNING

Detaljplan för Tingvallaområdet, omfattande Bällsta 2:789 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun håller på att tas fram. Förslaget till detaljplan innebär också ombyggnad och nyanläggning av gatunätet samt upp- rustning av grönområden m.m. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser och avser att bygga ut dessa i enlighet med detaljplanen. I samband med gatuutbyggnaden kommer även Vallentunavatten AB att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsnät i området (nedan benämnt VA-nät), samt jordför- läggning av elnätet att ske av Elverket Vallentuna AB.

Vallentuna kommun genom samhällsbyggnadsförvaltningen utför en gatukostnadsutredning parallellt med detaljplanen. Utredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för allmänna anläggningar som kommunen är huvudman för och bilda underlag för debitering av dessa kostnader för fastigheter be- lägna inom planområdet. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

3. GATUKOSTNADSUTREDNINGENS HANDLÄGGNING OCH TIDSPLAN

Före beslut om uttag av gatukostnader ska förslag till gatukostnadsutredning tas fram som redovisar:

Fördelningsområde	–	vilka som ska vara med och betala
Kostnadsunderlag	–	de beräknade kostnaderna för allmänna platser
Fördelningsgrund	–	kostnadernas fördelning på de som ska betala, d.v.s. andels- tal

3.1 Processen regleras av PBL

Framtagandet av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen, för denna plan gäller gamla PBL (1987:10), och ska ske i samråd med fastighetsägarna i området. Först ska samråd kring förslaget hållas då fastighetsägarna har möjlighet att komma med synpunkter. Synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, tillsammans med samrådsredogörelsen, varefter beslut om uttag av gatukostnader tas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

3.2 Tidplan

Samråd:	vår 2012
Utställning:	höst 2012
Antagande:	höst 2012
Laga kraft om plan ej överklagas:	vår 2013
Inlösen av allmän platsmark:	vår 2013
Byggstart för allmän plats:	vår 2014
Byggstart inom kvartersmark (genomförandetiden för kvartersmark för enskilt byggande börjar 2 år efter den dag planen vunnit laga kraft.)	vår 2015

Tidplanen kan behöva ändras under arbetets gång

3.3 Lagregler och kommunens tillämpning

Enligt PBL har kommunen möjlighet att av fastighetsägare ta ut kostnader för anläggande och förbättring av gator, naturområden och andra allmänna platser inom detaljplanelagt område, där kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra anläggningarna. Detsamma gäller kostnader för markförvärv samt förrättnings- och administrationskostnader. Ett villkor för uttag av gatukostnader är att *anläggningarna tillgodoser områdets behov* och att de är *till nytta för fastigheterna*. Kostnader som är hänförliga till VA och övrig ledningsdragning (utom gatans dagvatten) finansieras via anläggningsavgifter och ingår inte i gatukostnaderna.

Enligt beslut i Vallentuna kommunfullmäktige 1983-03-24 skulle kostnader för gata och annan allmän plats tas ut av fastighetsägarna enligt reglerna i då gällande byggnadslag. Efter PBL:s ikraftträdande 1987-07-01 ska motsvarande tillämpning ske inom detaljplan, där kommunen i egenskap av huvudman anlägger eller förbättrar anläggningarna.

Sedan 1983 års fullmäktigebeslut har kommunen tagit ut kostnaderna för anläggande av gator och annan allmän plats inom såväl förnyelseområden, genom debitering av enskilda fastighetsägare, som inom exploateringsområden, genom villkor om motsvarande gatukostnadsersättningar i exploateringsavtal.

Enligt PBL kan gatukostnaderna fördelas mellan ersättningsskyldiga fastighetsägare antingen inom ett område eller längs en gata. Kommunen har tidigare tillämpat områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 § och den metoden tillämpas även i denna utredning.

4. FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING

4.1 Fördelningsområde

Planområdet är litet och väl sammanhållet med samma bebyggelseyp, varför ett enda fördelningsområde valts. Fördelningsområdet föreslås sammanfalla med området för detaljplaneförslaget och är markerat med en kraftig begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de gator och andra allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget. Därför föreslås kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna inom området på skälig och rättvis grund genom så kallad områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 §.

4.2 Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget får endast räknas in kostnader för allmänna anläggningar som är nödvändiga för fördelningsområdets egen funktion. En anläggning som behövs för områdets funktion kan också ha en vidare funktion för bebyggelse utanför området, i sådana fall får en avvägning göras av hur stor del av kostnaden som bör räknas in i kostnadsunderlaget. Inom aktuellt detaljplaneområde finns inga sådana allmänna anläggningar.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningen får läggas antingen faktiska eller beräknade kostnader. Vallentuna kommun föreslår att det är de beräknade kostnaderna, som redovisas i denna utredning, som ska vara underlag för debitering av gatukostnadsersättning. Genom att använda beräknade kostnader är gatukostnadsersättningen på förhand känd för fastighetsägarna och kommunen tar risken för eventuella felbedömningar. De beräknade kostnaderna avser prisnivån november 2009. Vid framtida debitering kommer kostnaderna att justeras med Entreprenadprisindex (E84) till tidpunkten för anläggningarnas färdigställande. I det fall de faktiska kostnaderna blir lägre än de beräknade kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsutredningen. För vidare beskrivning av E84, se omfattningsbeskrivningen, bilaga 2.

De åtgärder som krävs för att anlägga och förbättra gator inom planområdet samt uppskattade kostnader för dessa har sammanställts i omfattningsbeskrivningen, bilaga 2.

Totalt ska fastighetsägarna inom fördelningsområdet bidra med ca 18,88 miljoner kronor. Detta kostnadsunderlag ska ligga till grund för uttag och fördelning av gatukostnader.

4.3 Fördelningsgrund

En fastighets nytta av gatorna m.m. speglas dels av hur mycket fastigheten kan förväntas använda den allmänna platsen, dels av den värdehöjning som varje fastighet väntas få tack vare detaljplanen. Marknadsvärdet för en villatomt är till största delen knuten till byggrätten (hur stort och vilken typ av hus som får uppföras) vilket innebär att tomtens storlek oftast har en underordnad betydelse. Vid uttag av gatukostnader är det vidare den tillåtna användningen (byggrätten enligt detaljplanen), inte den faktiska, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av anläggningarna. Inom fördelningsområdet föreslås tillåtna användningar vara småhus.

För att uppnå en skälig och rättvis fördelning mellan fastighetsägarna föreslår Vallentuna kommun att 25 % av kostnaderna för gatuutbyggnaden ska fördelas mellan fastighetsägarna efter hur stor yta fastigheten har efter att mark för allmän plats har lösts in (kostnad/m²) och 75 % utifrån tillåten byggrätt (kostnad/andelstal).

Inom förnyelseområden kompliceras fördelningen av gatukostnaderna då vissa fastigheter redan har till-

gång till väg. Enligt ett avgörande i regeringsrätten 1991-02-22 anses nyttan av de nya anläggningarna (gator m.m.) vara mindre för befintliga bebyggda fastigheter än för tillkommande fastigheter, dessutom kan det antas att kostnader för äldre anläggningar belastat ägarna av de bebyggda fastigheterna. Därför är det rimligt att nytillkommande fastigheter bär en större del av kostnaderna. Regeringsrätten har även fastställt att, när det är fråga om många fastigheter inom ett område, en individuell bedömning av nyttan för varje fastighet inte behöver göras, utan kostnadsfördelningen kan ske på grundval av schabloner.

Vallentuna kommun har, som många andra kommuner, redan innan regeringsrättens dom tillämpat den kostnadsomfördelning som domstolen funnit skälig och rättvis för befintliga fastigheter. Detta har skett genom att befintliga permanentbebodda fastigheter vid kostnadsfördelning belastats med ca två tredjedelar av den kostnad som påförs nytillkommande fastigheter. Ibland är taxerade fritidsbostäder faktiskt permanentbebodda, men oavsett taxerad form har ägarna av bebyggda fastigheter deltagit i drift och underhåll av det befintliga vägnätet. Därför är det kommunens praxis att samtliga småhusfastigheter med ett taxerat byggnadsvärde över 50 000 kr, som får en byggrätt i den nya planen, ska räknas som bebyggd tomt för småhusbebyggelse. Denna princip föreslås bli tillämpad även inom Tingvalla.

Som värdebidrag för klassificering i denna uträkning används april 2010.

4.3.1 Vallentuna kommun föreslår följande andelstalsfördelning

Med beaktande av ovan förda resonemang föreslås fastigheter med taxerat byggnadsvärde över 50 000 kr inom planområdet tilldelas andelstal 0,6 och nytillkommande fastigheter andelstal 1,0. Fastigheten för parkering och entré till Arkils tingstad föreslås bli tilldelad andelstalet 2,0. Se även tabell nedan.

Bebyggd tomt för småhusbebyggelse, som får byggrätt i den kommande detaljplanen	0,6
Obebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,0
Möjlighet att avstycka tomt för småhusbebyggelse, s.k. styckningsrätt	1,0
Parkering/entré Arkils tingstad	2,0

Detta ger inom fördelningsområdet ett sammanlagt andelstal enl. beräkningen i 1.4.6.2:

4.3.2 Utifrån förslag till detaljplan ger det följande andelstal

Byggrättstyp	Antal andelar
15 bebyggda tomter med andelstal 0,6	9,0
64 obebyggda tomter samt möjliga avstyckade tomter	64,0
1 parkering/entré Arkils tingstad	2,0
Totalt:	75,0

Beräkningen av antalet andelar bygger på samrådsförslaget till detaljplan och kommer att ändras om detaljplanen förändras.

Den sammanlagda tomtytan uppgår till ca 110 794 m² efter det att mark för allmän plats lösts in.

5. FÖRESLAGEN GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlaget ca 18,88 miljoner kronor ska fördelas ut på fastighetsägarna inom fördelningsområdet enligt grunderna beskrivna i kapitlet fördelningsrund ovan:

1. 25 %, eller c:a 4,72 miljoner kr, fördelas på tomtytan 110 794 m², vilket motsvarar ca 43 kr/ m².
2. Återstående 75 %, eller 14,16 miljoner kr, fördelas på 75,0 andelar, vilket motsvarar 113 280 kr för andelstal 0,6, 188 800 kr för andelstal 1,0 och 377 600 kr för andelstal 2,0.

Det ger följande gatukostnadsersättningar, i prisnivå november 2009.

Andelstal	Kostnad/ m ²	Kostnad/byggrätt
0,6	43 kr	113 280 kr
1,0	43 kr	188 800 kr
2,0 (Arkils Tingstad)	43 kr	377 600 kr

5.1 Beräkningsexempel, prisnivå november 2009, för fastigheter med en (1) byggrätt.

<i>Andelstal</i>	<i>Tomtyta¹</i>	<i>Kr/ tomt</i>	<i>Kr/ byggrätt</i>	<i>Total gatukost- nadsersättning</i>
Bebyggd	1 000 m ²	43 000	113 280	156 280
Obebyggd	1 000 m ²	43 000	188 800	231 800
Bebyggd	1 200 m ²	51 600	113 280	164 880
Obebyggd	1 200 m ²	51 600	188 800	240 400
Bebyggd	5 000 m ²	215 000	113 280	328 280
Obebyggd	5 000 m ²	215 000	188 800	403 800
Bebyggd	10 000 m ²	430 000	113 280	543 280
Obebyggd	10 000 m ²	430 000	188 800	618 800

¹ Tomtytan idag med avdrag för allmän platsmark som löses in.

5.2 Debitering

Kommunen får enligt PBL 6 kap 35 § ta betalt då en anläggning kan användas, den behöver alltså inte vara helt färdigställd, det kan t.ex. återstå att lägga på gatans slitlager. Det kan i tekniskt avseende utföras först efter att gatan varit i bruk en tid och endast ske vid tjänlig årstid. Även vissa planteringar kan behöva avvakta lämplig årstid.

I Tingvalla innebär detta att kommunen debiterar gatukostnader när anläggningarna byggts ut av entreprenören och besiktigats. Dagvattenanläggningen i naturområdet ska vara iordningställd. Däremot behöver gatornas slitlager inte vara utlagt.

Ersättningen för de allmänna anläggningarna ska erläggas enligt kommunens faktura. I PBL 6 kap 35 § framgår att om ersättningen kan anses betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får fastighetsägaren betala ersättningen genom avbetalning, om godtagbar säkerhet ställs (vanligtvis pantbrev i fastigheten). Avbetalningen ska ske med minst en tiondel årligen. Fram till dess att gatukostnaderna debiteras kommer gatukostnadsavgiften räknas upp med index enligt bilaga 2. I de fall betalning sker genom avbetalning kommer ränta att utgå på kvarvarande belopp enligt räntelagen. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren, ska villkoren jämkas och anstånd kan medges till dess fastigheten överlåtes, avstyckas eller bygglov beviljas.

5.3 Bebyggda fastigheter

Debitering av tidigare bebyggda fastigheter sker som regel när allmänna anläggningar som kommunen är huvudman för är utbyggda och besiktigade, dels för byggrätten (andelstal 0,6) och dels för hela tomtarean. Fastighetsägaren kan dock ansöka om avbetalning eller begära anstånd med betalningen enligt ovan (se 5.2 Debitering, 3 st).

5.4 Obebyggda fastigheter

Obebyggda fastigheter debiteras ersättning för dels ny byggrätt (andelstal 1) och dels tomtarea efter fastighetsbildning och i samband med bygglovgivning.

5.5 Tillkommande fastigheter

Vid framtida avstyckningar debiteras endast ersättning för de nya byggrätterna (andelstal 1 per byggrätt) under förutsättning att stamfastigheten redan har erlagt ersättningen för tomtytan. Debitering sker i samband med bygglovgivning. Beloppet kommer att räknas upp enligt bilaga 2.

6. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Gatukostnadsutredningen har tagits fram av Vallentuna kommun i samarbete med WSP Stadsutveckling och NAI Svefa.

Medverkande från Vallentuna kommun:

Åsa Dahlgren, planarkitekt

Anna Dahlberg, planarkitekt

David Arvidsson, exploateringsingenjör

Vallentuna kommun

Utställningshandling

10(10)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

2012-04-17

Anna-Carin Mattsson, projektledare väg
Jenny Svensson, exploateringsingenjör
Anders Heidenfors Enquist, exploateringsingenjör

Medverkande från Roslagsvatten:
Maria von Scherling, VA-ingenjör
Björn Olofsson, VA-ingenjör

Samhällsbyggnadsförvaltningen Vallentuna kommun

Eva Anderling
Exploateringschef

Anders Heidenfors Enquist
Exploateringsingenjör