



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Gatukostnadsutredning för Åbyholm, Vallentuna kommun

**GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR
FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:14, 1:23, 1:27,
1:38, 1:71, 1:77, 1:95, 1:97, 1:98 1:124, 1:145, 1:146
OCH 1:147 SAMT DEL AV FASTIGHETERNA
VALLENTUNA-ÅBY 1:94 OCH VALLENTUNA-RICKEBY
1:436 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**

UPPRÄTTAD 2020-09-02

Antagandehandling



FAKTA Granskningsutlåtande

Granskningsutlåtandet redovisar inkomna yttranden som tagit emot under granskningstiden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund.....	3
3. Remissinstanser.....	4
4. Granskningens upplägg.....	5
5. Synpunkter.....	5
5.1 Privatperson 1 KS 2016.193-12.....	6
5.2 Privatperson 2 KS 2016.193-13.....	6
5.3 Privatperson 3 KS 2016.193-14.....	7
6. Revideringar efter granskning.....	8

1. Sammanfattning

Synpunkter på gatukostnadsutredningen har, under granskningstiden, inkommit från tre av de tretton befintliga bostadsfastigheterna inom fördelningsområdet.

Inga synpunkter har inkommit från myndigheter och föreningar.

Synpunkterna som inkommit har inte föranlett till några justeringar efter granskning.

Nedan besvarar samhällsbyggnadsförvaltningen de yttranden som kommit in, då de tre yttrandena alla berör samma sak, nämligen att de motsätter sig en gatukostnad, så har ett och samma svar sammanställts. Den del av yttrandet som berör utformningen av gator och allmän plats besvaras i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

2. Bakgrund

Förslag till detaljplan för Åbyholm har upprättats med syftet att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i både rad-, kedje och småhus samt flerbostadshus. Detta kräver i sin tur att bland annat gator, dagvattenanläggningar, gång- och cykelvägar samt det tekniska försörjningssystemet såsom vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut och att befintliga vägar behöver förbättras avseende framkomlighet, bärighet och trafiksäkerhet.

Kommunen ska vara huvudman för alla allmänna platser så som gator, parkanläggningar och naturområden. I Vallentuna kommun tillämpas uttag av gatukostnader i enlighet med Plan- och Bygglagen samt kommunens antagna Riktlinjer för Gatukostnader (KFS 2.8.5).

3. Remissinstanser

Nämnder och utskott:	Ledningsägare och företag:
Teknik- och fastighetsutskottet	Ragn-Sells
Kulturnämnden	Norrvatten
Fritidsnämnden	Eon Värme Sverige AB
Barn- och ungdomsnämnden	Elverket Vallentuna AB
Socialnämnden	Vattenfall Eldistribution
Utbildningsnämnden	Roslagsvatten AB
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Skanova Nätplanering Stockholm
	Stokab AB
Myndigheter:	Roslagståg AB

Länsstyrelsen i Stockholms län	Käppalaförbundet
Lantmäteriet	Föreningar:
Landstingsstyrelsens förvaltning	Vallentuna Hembygdsförening
Polismyndigheten i Stockholms län	Friluftsförbundet
Storstockholms brandförsvaret	Vallentuna Naturskyddsförening
Trafikverket	Centrumföreningen
	Närboende:
	Sakägare enligt fastighetsförteckning

4. Granskningens upplägg

Gatukostnadsutredningen skickades ut på granskning tillsammans med planförslaget den 30:e april 2020. Samtliga remissinstanser, fastighetsägare och sakägare fick sig tillsänt informationsbrev om granskningen och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet fick även planhandlingarna utskickade till sig. Granskningstiden varade under fyra veckor och handlingarna fanns då tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt i Kulturhuset i Vallentuna centrum.

Information om granskning kungjordes på kommunens anslagstavla samt i Svenska Dagbladet, Dagens Nyheter och Vallentuna Nya.

5. Synpunkter

Fördelningsområdet omfattar befintliga och tillkommande fastigheter som ingår i förslaget till detaljplan för Åbyholm samt ytterligare en fastighet sydväst om planområdet som bedöms få samma nytta av kommunens utbyggnad av allmän plats som fastigheterna inom planområdet.

Yttranden med synpunkter på gatukostnadsutredningen har inkommit från tre fastighetsägare. Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av föreslagen fördelningsgrund.

Det här granskningsutlåtandet behandlar och besvarar de synpunkter som inkommit på gatukostnadsutredningen. Synpunkter på detaljplaneförslaget bemöts i granskningsutlåtandet för detaljplanen. Yttrandena har i detta granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning förkortats till att endast presentera synpunkter kring förslaget på gatukostnadsutredning, den del av yttrandet som berör detaljplanen presenteras i sin helhet i granskningsutlåtandet för detaljplanen. Observera att samma yttrande har olika KS-nummer, ett för gatukostnadsutredningen och ett annat för detaljplanen då samma yttrande berör bägge ärendena.

5.1 Privatperson 1 KS 2016.193-12

Yttrande:

De tänkta gatukostnader som presenterats är inte acceptabla då vi inte anser att vägen behöver göras om utanför oss. Om vårt förslag följs, behöver vägen inte breddas och inte heller behövs då trottoarer, trafiken blir minimal och för oss blir det ingen förändring av väg= ingen kostnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Uttag av gatukostnader i Vallentuna kommun sker i enlighet med 6 kap. Plan- och Bygglagen, där beskrivs det att när kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden ska kostnaderna fördelas på fastighetsägare som drar nytta av anläggningen. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av den allmänna platsen. Vallentuna kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader i enlighet med 6 kap. 24 § Plan- och Bygglagen. Det innebär att den totala kostnaden fördelas inom det valda fördelningsområdet efter tilldelat andelstal. Detta gör att alla fastigheter inom området betalar en del av all förbättring i området som ingår i kostnadsunderlaget, exempelvis gator, parkanläggningar, gång- och cykelvägar och torrdamm. Gatukostnadsutredningen för Åbyholm följer kommunfullmäktiges antagna Riktlinjer för Gatukostnadsutredningar (KFS 2.8.5) med undantaget att de befintliga byggrätterna ges andelstal 0,15 istället för 0,25 som är det andelstal som föreslås i riktlinjerna.

Eftersom avsteg gällande andelstalen redan gjorts från kommunens riktlinjer för gatukostnadsutredningar mellan samråd och granskning för att minska de befintliga fastighetsägarnas ekonomiska belastning bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att nuvarande ersättningsnivå är skälig och således är inga ytterligare förändringar i ersättningsnivån aktuella.

Yttrande gällande vägens utformning har lagts till i KS 2013.484 Detaljplan Åbyholm och bemöts där.

5.2 Privatperson 2 KS 2016.193-13

Att vi skulle få ett ökat värde på vår fastighet efter bebyggelse enligt aktuell detaljplan finner vi besynnerligt att tro, snarare tvärt om. Att då behöva betala för något som inte förbättrar någonting för oss utan bara försämrar känns direkt stötande.

Samhällsförvaltningens kommentar

Uttag av gatukostnader i Vallentuna kommun sker i enlighet med 6 kap. Plan- och Bygglagen, där beskrivs det att när kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden ska kostnaderna fördelas på fastighetsägare som drar nytta av anläggningen. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av den allmänna platsen. Vallentuna kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader i enlighet med 6 kap. 24 § Plan- och Bygglagen. Det innebär att den totala kostnaden fördelas inom det valda fördelningsområdet efter tilldelat andelstal. Detta gör att alla fastigheter inom området betalar en del av all förbättring i området som ingår i kostnadsunderlaget, exempelvis gator, parkanläggningar, gång- och cykelvägar och torrdamm. Gatukostnadsutredningen för Åbyholm följer kommunens antagna Riktlinjer för Gatukostnadsutredningar (KFS 2.8.5) med undantaget att de befintliga byggrätterna ges andelstal 0,15 istället för 0,25 som är det andelstal som föreslås i riktlinjerna.

Eftersom avsteg gällande andelstalen redan gjorts från kommunens riktlinjer för gatukostnadsutredningar mellan samråd och granskning för att minska de befintliga fastighetsägarnas ekonomiska belastning bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att nuvarande ersättningsnivå är skälig och således är inga ytterligare förändringar i ersättningsnivån aktuella.

Yttrande gällande vägens utformning har lagts till i KS 2013.484 Detaljplan Åbyholm och bemöts där.

5.3 Privatperson 3 KS 2016.193-14

Argumentationen att trafiken ej ska öka på Åbyholmsvägen är något som är viktigt för oss befintliga fastighetsägare och om så är fallet har vi ingen förståelse alls varför vägen ska breddas och en trottoar byggas? Åbyholmsvägen är idag den gata som hela Bällsta använder för att gå till idrottsplats och friluftsområdet bakom idrottsplats, det fungerar bra idag och vi kan inte se nödvändigheten för att ändra på detta. Att vi fastighetsägare dessutom skulle få betala för denna trottoar är fullkomlig galenskap oavsett om ni har stöd för det i lagen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Uttag av gatukostnader i Vallentuna kommun sker i enlighet med 6 kap. Plan- och Bygglagen, där beskrivs det att när kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden ska

kostnaderna fördelas på fastighetsägare som drar nytta av anläggningen. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av den allmänna platsen. Vallentuna kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader i enlighet med 6 kap. 24 § Plan- och Bygglagen. Det innebär att den totala kostnaden fördelas inom det valda fördelningsområdet efter tilldelat andelstal. Detta gör att alla fastigheter inom området betalar en del av all förbättring i området som ingår i kostnadsunderlaget, exempelvis parkanläggningar, gång- och cykelvägar och torrdamm. Gatukostnadsutredningen för Åbyholm följer kommunens antagna Riktlinjer för Gatukostnadsutredningar (KFS 2.8.5) med undantaget att andelstalen för de befintliga byggrätterna ges andelstal 0,15 istället för 0,25 som är det andelstal som föreslås i riktlinjerna.

Eftersom avsteg gällande andelstalen redan gjorts från kommunens riktlinjer för gatukostnadsutredningar mellan samråd och granskning för att minska de befintliga fastighetsägarnas ekonomiska belastning bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att nuvarande ersättningsnivå är skälig och således är inga ytterligare förändringar i ersättningsnivån aktuella.

Yttrande gällande vägens utformning har lagts till i KS 2013 484 Detaljplan Åbyholm och bemöts där.

6. Revideringar efter granskning

Inga revideringar har gjorts efter granskningstiden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristofer Uddén
Mark- och exploateringschef

Elin Ericsson
Projektledare

Daniel Jakobsson
Exploateringsingenjör