



KS-2018-220

UPPRÄTTAD 2020-09-22

DETALJPLAN

GATUKOSTNADSUTREDNING

**GRANSKNINGSREDOGÖRELSE GATUKOSTNADS-
UTREDNING**

Ormsta-Stensta

**OMFATTANDE FASTIGHETERNA ORMSTA 1:33, 1:34
M.FL. I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.**

Antagandehandling



**Vallentuna
kommun**

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	3
3. Granskningens upplägg	3
4. Yttranden med synpunkter	4
4.1 Närboende	4
4.1.1 Fastighetsägare 1 (KS 2018.220)-17.....	4
4.1.2 Fastighetsägare 2 (KS 2018.220)-18.....	6
4.1.3 Järntorget (KS 2018.220)-19	9
5. Revideringar efter samråd	9
6. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	10

FAKTA Granskningsredogörelse gatukostnad

Granskningsredogörelsen redovisar inkomna yttranden tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer. Yttrandena återges och citeras endast i väsentliga delar. Yttrandena är offentliga handlingar och finns tillgängliga i sin helhet på kommunen.

2. Sammanfattning

Synpunkter på planförslaget har under samrådet inkommit från tre fastighetsägare inom planområdet. Totalt har det inkommit tre stycken synpunkter från närboende och sakägare. Inkomna yttranden från sakägare och närboende gäller främst principen för debitering av gatukostnader.

Gatukostnader kommer att tas ut om 0,5 andel för de befintliga bostadshusen efter en godkänd slutbesiktning av allmän gata vilket blir tidigast då genomförandetiden påbörjas för de enskilda fastighetsägarna. Gatukostnader för nya avstyckade fastigheter kommer att tas ut om 1,0 andel den dag som bygglov beviljas för dessa inom någon del av stamfastigheten eller styckningslotten.

För rad-, par- och kedjehus som ägs av de professionella exploatörerna och där kommunen tecknar exploateringsavtal tas en andel om 0,8/100 kvm BTA. De professionella exploatörerna betalar de faktiska kostnaderna och inte enligt gatukostnadsutredningen.

3. Granskningens upplägg

Detaljplanen var utsänd för granskning mellan 14 maj och 11 juni 2020.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt på Kulturhuset i Vallentuna.

Kungörelse var införd Vallentuna Nyheter och Mitt i samt på kommunens anslagstavla.

4. Yttranden med synpunkter

4.1 Närboende

4.1.1 Fastighetsägare 1 (KS 2018.220)-17

Privatpersonen är missnöjd med det faktum att inmätningar av träd har genomförts utan dennes vetskap. Privatpersonen har inte fått någon information om att så skulle ske eller karta för att beskriva vad undersökningen omfattar. Privatpersonen ifrågasätter att träden skyddas i detaljplanen och varför till exempel skog på intilliggande fastighet inte skyddas på liknande sätt. Privatpersonen vill själva bestämma över de träd som står på fastigheten. Träden på fastigheten skulle kunna generera inkomster vid avverkning. Vad sker om något av de skyddade träden skadas och skadar person eller egendom? Vem blir ersättningsskyldig? Privatpersonen ifrågasätter varför ingen plankarta med utmarkerade träd har presenterats?

Det befintliga huset på fastigheten är från 1927 och utfart har alltid skett mot Lindholmsvägen. Nu sägs att alla utfarter mot Lindholmsvägen ska stängas. Istället ska anslutning ske mot Hallonvägen men där råder utfartsförbud. Privatpersonen frågar sig var denne ska kunna placera utfart från sin tomt.

Vid befintlig utfart mot Lindholmsvägen finns ett tvåbilsgarage som tappar sin funktion vid utfartens stängning. Privatpersonen bestrider den värdering som har gjorts av dennes garage och anser att det värderats för lågt. Vem bekostar ny infart och motsvarande förvaringsplats för bil och pelletsförråd?

Privatpersonen ifrågasätter varför denne ska bekosta vägar inom planområdet då denne inte kommer nyttja de nya vägarna.

Privatpersonen motsätter sig att staket tas ned mot Hallonvägen, där gång- och cykelväg ska breddas, och mot Lindholmsvägen, där Roslagsvatten ska hyra privatpersonens mark. Trästaketet stående på stensocklar är enligt privatpersonen ett karaktärsdrag för fastigheten och ska vara intakt och återställas. Breddning av gång- och cykelväg bör istället kunna ske genom att ta av befintlig körbana. Privatpersonen frågar hur länge dennes mark ska hyras och vad ersättningen blir.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: *I naturvärdesinventeringen som har framtagets i samband med detaljplanen har ett antal värdefulla träd identifierats, bland annat på privatpersonens fastighet. Kommunekologen har gjort en ytterligare bedömning på plats. För att minska den negativa påverkan på naturvärdet i området säger naturvärdesinventeringen att grova träd bör sparas.*

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

Grova träd i form av tallar har identifierats på fastigheten och bedöms vara viktiga att spara. Värdefulla träd har inte identifierats genomgående över planområdet.

I detaljplanen plankarta är berörda träd och området kring dessa markerade med planbestämmelsen n₁. Bestämmelsen säger att träden ska bevaras och skyddas (n₁), och det finns ett reglerat utökad marklov för fällning av träden (a₇). Riskerar träd att skada person eller egendom söks ett marklov och byggnadsnämnden beslutar sedan om marklov, dvs om träden får fällas eller inte.

Inom planområdet ska samtliga privata utfarter mot Lindholmsvägen stängas av trafiksäkerhetsskäl. Utfartsförbudet som i samrådsförslaget fanns längs Hallonvägen är i granskningsförslaget borttaget. Planförslaget anger att privatpersonens fastighet samt framtida avstyckningar på fastigheten ska nyttja Hallonvägen för in- och utfart.

Samtliga fastigheter inom detaljplanen omfattas av gatukostnadsutredningen. Fastigheten har inte tidigare erlagt någon gatukostnad. Fastigheten ingår eftersom fastigheten ligger inom planområdet och omfattningsbeskrivningen bedömer att fastigheten kommer ha nytta av de allmänna anläggningarna inom planområde Den befintliga fastigheten erlägger gatukostnad med en andel av 0,5 när gatan är färdigbyggd och en andel om 1,0 vid beviljat bygglov för tillkommande byggrätter.

Kostnader för stängning av utfart, obrukbart garage och hanteringen av staket avses ske genom överenskommelse mellan fastighetsägare och kommunen.

Enligt kommunens dialog med Vallentunavatten i samband med planarbetet är avsikten att u-området inom de privata fastigheterna utmed Lindholmsvägen kommer att nyttjas för i huvudsak arbetsområde för hantering av ledningar i gång- och cykelvägen. En ledningsförrättning kommer att regleras på vilket sätt marken får nyttjas av fastighetsägaren efter det att ledningsrätten är bildad och vid förrättningen regleras intrånget i äganderätten. Ofta innebär det att byggnader inte får uppföras eller andra åtgärder som försvårar för ledningsägaren att komma åt ledningen. Fastighetsägaren yrkar på hur denne vill ha det, exempelvis att häck och staket ska vara kvar vid förrättningen såvida inte Vallentunavatten och fastighetsägaren tecknat en överenskommelse. Yrkar fastighetsägaren inget ska lantmätaren oavsett hantera och reglera detta. U-område och senare ledningsrätt för Vallentunavatten innebär inte att fastighetsägaren avstår mark. Marken ligger kvar i fastigheten.

Breddning av gång- och cykelbanan längs Hallonvägen sker på det sätt som föreslås i detaljplanen, inklusive bibehållen bredd på befintlig körbana, då detta

krävs av trafiksäkerhetskäl och kommunens standard för kommunala gator, gång- och cykelbanor.

4.1.2 Fastighetsägare 2 (KS 2018.220)-18

Privatpersonen har inkommit med synpunkter vid tre tillfällen. Dessa redovisas sammanfattat.

Privatpersonen anser att planförslaget påverkar denne mycket ogynnsamt. Privatpersonen anser att de två tillkommande byggrätterna i öster blir nästintill osäljbara på grund av ingreppet med ny infartsväg österifrån. Vad är motiveringen till att exploatera mark på fastighetens östra del för allmän väg? Privatpersonen vill veta hur mycket mark som förloras samt var den är placerad. Kan inte mark för väg tas från de ännu oexploaterade fastigheterna på andra sidan? I gatukostnadsutredningen står det att fastigheten kan avstyckas i fyra byggrätter. Privatpersonen hade uppfattat att denne och kommunen var överens om att den fjärde inte existerar?

Privatpersonen tolkar det som att den nuvarande utfarten kan kvarstå till dess avstyckning av tomter sker. Hur mycket och under vilka förutsättningar kan privatpersonen få ersättning för stängd utfart? Är privatpersonens garage berört? Privatpersonen vill behålla sin utfart mot Lindholmsvägen efter avstyckning.

Privatpersonen önskar en redovisning av kostnader och intäkter som uppkommer i samband med detaljplanen. Privatpersonen har fått information om att medfinansiering inte gäller för privata fastighetsägare och anser att planbeskrivningen ska justeras i det avseendet. Vad omfattar den överenskommelse som ska tecknas mellan privatpersonen och kommunen? Vilka förutsättningar kan föreligga för att en överenskommelse inte tecknas?

Privatpersonen omfattas av u-område och z-område enligt planförslaget. Förlorar privatpersonen staket och häck mot Lindholmsvägen, mot fastighetens östra och södra sida? Hur ersätts privatpersonen för eventuella förluster av träd, häck och staket? Eftersom mark förloras krävs en ny lantmäteriförrättning. Vem betalar den?

Privatpersonens fastighet har fördröjd genomförandetid. När påbörjas arbetet med allmän plats, kvartersmark för u-områden, kvartersmark för tekniska anläggningar och VA för denna etapp?

Kommer privatpersonen beröras av förbättringsåtgärder på Lindholmsvägen? Privatpersonen anser att förlängningen av Arningeleden borde genomföras först.

Vem ansvarar för flytt av befintliga bredbandsledningar? Berörs privatpersonen av gemensamhetsanläggningar eller samfällighetsföreningar? Privatpersonen vill att huset och vattnet kontrolleras innan byggstart och att eventuella skador åtgärdas samt att privatpersonen tillförsäkras kontinuerlig tillgång till sitt brunnsvatten med opåverkad kvalitet och mängd.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Cirka 159 kvadratmeter av fastighetens östra sida övergår till allmän plats för lokalgata. Allmän plats är en allmän anläggning som kommunen är huvudman för. De tillkommande byggrätterna är beräknade efter att kvadratmetrarna som avstås till gata har dragits bort. Vägprojektören har gjort den lämpligaste dragningen av vägen sett till fastigheterna som påverkas och angöringsmöjligheter. Vägdragningen ändrades efter samrådet, efter synpunkter från kringliggande fastighetsägare. Gatukostnadsutredningen utgår från ett maximalt utnyttjande av fastigheten. Fastigheten regleras med minsta fastighetsstorlek om 800 kvm och samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att fyra byggrätter kan möjliggöras på fastigheten. Det är sedan privatpersonen som själv väljer antal avstyckningar.

Samtliga privata utfarter mot Lindholmsvägen föreslås stängas och flyttas för att öka trafiksäkerheten. Fram till dess att bygglov söks på någon del av fastigheten kan befintlig utfart vara kvar. Privatpersonens garage blir berört vid stängning av utfart.

De kostnader som uppkommer är VA-anslutning, lantmäteriförrättning (förrättningskostnader för avstyckning inom egen fastighet eller eventuella servitut och gemensamhetsanläggningar), gatukostnader, kostnader för anläggningsarbete på egen fastighet, bygglov och planavgift. Kommunen reserverar sig för att fler kostnader kan tillkomma. Medfinansieringsersättning utgår inte för privata fastighetsägare. Texten i planbeskrivningen justeras. Intäkterna avser marköverlåtelse och ersättning utgår vid förändrad utfart, och då anläggningar som påverkas samt i de fall arbetsområden behövs under byggtiden. Grundprincipen är att fastighetsägaren ska vara ekonomiskt skadelös i samband med att kommunen utför de allmänna anläggningarna. En överenskommelse mellan privatpersonen och kommunen avses upprättas med grund i en opartisk värdering av mark och anläggningar som behöver lösas in för genomförandet av den kommunala gatan. Överenskommelsen ska helst vara tecknad innan planförslaget vinner laga kraft, men är inget krav för ett antagande och laga kraft av detaljplanen. Om privatpersonen inte vill teckna en överenskommelse hanterar lantmäteriet det inom lantmäteriförrättningen. När det gäller utfarten kommer fastighetsägaren, om ingen överenskommelse träffas, istället vid ansökan om bygglov åläggas att stänga utfarten och då utgår ingen ersättning för den stängda utfarten.

Privatpersonen omfattas av u-område och z-område enligt planförslaget. Enligt kommunens dialog med Vallentunavatten i samband med planarbetet är avsikten att u-området inom de privata fastigheterna utmed Lindholmsvägen kommer att nyttjas som arbetsområde för hantering av ledningar i gång- och cykelvägen. En ledningsförrättning kommer sedan att regleras på vilket sätt marken får nyttjas av fastighetsägaren efter det att ledningsrätten är bildad och vid förrättningen regleras intrånget i äganderätten. Fastighetsägaren kan yrka på hur denne vill ha det, exempelvis att häck och staket ska vara kvar. Yrkar fastighetsägaren inget ska lantmätaren oavsett hantera och regleras detta. U-område och senare ledningsrätt för Vallentunavatten innebär inte att fastighetsägaren avstår mark. Marken finns kvar i fastigheten. Exakt hur fastighetsägaren får nyttja området regleras i ledningsrättsförrättningen. Ofta innebär det att byggnader inte får uppföras eller andra åtgärder som försvårar för ledningsägaren att komma åt ledningen.

För fastighetens östra sida regleras ersättning för häck och staket i överenskommelse mellan privatpersonen och kommunen. Privatpersonen förlorar inte häck och staket mot fastighetens södra sida eftersom gång- och cykelvägen söder om fastigheten i sin helhet ligger på kommunens fastighet. Lantmåteriförrättningen för förändrad fastighetsstorlek ingår i gatukostnadsutredningen.

All allmänplatsmark, gator etcetera ingår i det område som inte har fördröjd genomförandetid. Syftet med fördröjd genomförandetid är att kommunen och Roslagsvatten ska hinna färdigställa sina anläggningar innan fastighetsägarna ges möjlighet att bygga ut sina fastigheter. Direkt efter att planen har vunnit laga kraft börjar projektering och upphandling av entreprenör, som sedan startar byggnationen.

Beträffande Lindholmsvägen, den mark som i detaljplanen är utpekad som vägområde för genomfart ges möjligheter till förbättringsåtgärder för Lindholmsvägen. Ett cirka 18 meter brett område (bredden varierar över sträckan) innebär inte att åtgärder enbart avser breddning av körfält, utan det kan vara andra åtgärder så som exempelvis svängkörfält. Åtgärder är inte utredda eller fastställda i nuläget. Eftersom gränsen mellan privat bostadsfastighet och vägområde ligger i fastighetsgräns innebär det att åtgärder längs Lindholmsvägen inte kommer ta i anspråk mark från bostadsfastigheter.

Beträffande Arningeleden, detaljplanen har anpassat bebyggelsen så den inte inkräktar på den reserverade korridor som är utpekad för Arningevägen. Arningevägen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Norra Vallentuna och Lindholmen (från år 2018). Hittills är Arningevägen endast i ett tidigt utredningsstadium och finansiering för en sådan väg finns inte. Då Arningevägen

endast är i ett tidigt planeringsstadium är det inte möjligt att planera för några in-/utfarter mot den vägen.

Huvudman för bredband utför ledningsflytt i samråd med kommunen. Detaljplanen reglerar inga gemensamhetsanläggningar på fastigheten. Däremot kan sådana behöva upprättas för utfarter, avfallshantering med mera. Det är i så fall fastighetsägarens eget ansvar att lösa. Under utbyggnad följs gällande regler och riktlinjer avseende ersättningar, besiktningar, skyddsåtgärder, eventuella sprängningar med mera

4.1.3 Järntorget (KS 2018.220)-19

Järntorget anser att den föreslagna fördelningsnyckeln av gatukostnadsuttaget inte ger en korrekt fördelning, då en friliggande villa har en andel om 1,0 och rad-, par- och kedjehus har en andel av 0,8/100 kvm BTA. Järntorget menar att rad-, par- och kedjehus betalar mer i gatukostnadsersättning än vad en friliggande villa gör. Järntorget vill att fördelningen görs om.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar: Den föreslagna fördelningsnyckeln till uttaget av gatukostnader har funnits med över tid och presenterades i samrådet. Uttaget av gatukostnader kommer att gå till enligt följande: De privata fastighetsägarna betalar enligt gatukostnadsutredningen för nyttillkommande bygggrätter vid beviljat bygglov. De professionella exploatörerna ska betala de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gator och allmän plats, enligt sin andel av gatukostnaden. De professionella exploatörerna har nästan uteslutande rad-, par- och kedjehus i sina byggnationer, vilket innebär att de betalar procentuellt, enligt samma princip. De professionella exploatörerna kommer att faktureras löpande under utbyggnaden. Detta kommer även att regleras i exploateringsavtalen med de professionella exploatörerna.

5. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan som påverkar gatukostnaden

- Inga revideringar i plankartan som påverkar gatukostnaden har gjorts

Revideringar i gatukostnadsutredningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

- Inga revideringar har skett sedan granskningen

6. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

Järntorget som är en av de professionella exploatörerna har inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristofer Uddén

Mark- och Exploateringschef

Maria Hansson/ Irene Bellman

Exploateringsingenjör