



KS-2014-428

UPPRÄTTAD 2020-04-21

DETALJPLAN

GATUKOSTNADSUTREDNING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE GATUKOSTNADSUTREDNING

Ormsta-Stensta

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

Granskningshandling



**Vallentuna
kommun**

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
2. Sammanfattning	3
3. Samrådets upplägg	3
4. Yttranden med synpunkter	4
4.1 Närboende	4
4.1.1 Privatperson 1 (KS 2018.220)-6.....	4
4.1.2 Privatperson 2(KS 2018.220)-7.....	4
4.1.3 Privatperson 3 (KS 2018.220)-8.....	4
4.1.4 Privatperson 4 (KS 2018.220)-9.....	6
4.1.5 Privatperson 5 (KS 2018.220)-10.....	7
4.1.6 Privatperson 6 och 7	8
5. Revideringar efter samråd	8
6. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen.....	9

FAKTA Samrådsredogörelse gatukostnad

Samrådsredogörelsen 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 boende i planområdet och en samfällighetsförening. Totalt har det inkommit fyra stycken synpunkter från närboende och sakägare.

Inkomna yttranden från sakägare och närboende gäller främst tidpunkten för debitering av gatukostnader. Hänsyn har tagits till detta och efter samrådet har förutsättningarna i gatukostnadsersättningen förändrats. Gatukostnader kommer att debiteras enligt följande: Bebyggda fastigheter som inte får utökad byggrätt eller delningsmöjlighet ges andelstalet 0,25, bebyggda fastigheter som får utökad byggrätt ges andelstalet 0,5 för den befintliga byggrätten, medan avstyckningar ges andelstalet 1,0. Obebyggda nyttillkommande fastigheter ges andelstalet 1,0 och fastigheter med flerbostadshus eller rad-, par-, kedjehus ges andelstalet 0,8/100 kvm bruttoarea. Vårdboende i området ges andelstalet 0,5 /100 kvm bruttoarea.

Utformningen inom planområdet delvis har förändrats. I nordvästra delen av planområdet har en gatudragning reviderats.

3. Samrådets upplägg

Detaljplanen var utsänd för samråd mellan 27 juni och 4 september 2018.

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

Samrådsmöten med allmänheten hölls vid två tillfällen, den 3 juli 2018 och den 21 augusti 2018. Kungörelse var införd Vallentuna Nyheter och Mitt i samt på kommunens anslagstavla.

4. Yttranden med synpunkter

4.1 Närboende

4.1.1 Privatperson 1 (KS 2018.220)-6

Längs Nyponvägens östra kant finns en fiberkabel nedgrävd. Fastighetsägaren hoppas att kabeln inte skadas när infrastrukturen i området byggs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ledningssamordning kommer att ske under detaljprojekteringen av planområdet och nyttjandet av fiberkabeln kommer att säkerställas vid utbyggnad av området.

4.1.2 Privatperson 2(KS 2018.220)-7

Samfälligheten har idag fungerande in- och utfarter till sina parkeringar, garage och bostäder och de vill inte bli ålagda att betala gatukostnader för ombyggnaden av infarten.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Samfällighetsföreningen omfattas inte av gatukostnadsutredningen och kommer således inte att behöva betala gatukostnader.

4.1.3 Privatperson 3 (KS 2018.220)-8

Fastighetsägarna bor i torpet Nyborg som är en kulturhistorisk intressant byggnad. Angränsande till fastigheten föreslås parkering tillhörande vårdhemmet samt en vändplan. Det tillsammans med Lindholmsvägen innebär att fastigheten är omringad av vägar. Fastighetsägarna betonar att detta inte är att värna om den enligt planen kulturintressanta miljön. Fastighetsägarna vill behålla sin befintliga in- och utfart mot Lindholmsvägen. De har god sikt och menar att den har en lugnande påverkan på hastigheten på vägen. En ny in- och utfart och parkering innebär att den ytan som inte är bullerstörd minskar. En utfart till vändplanen går över annan fastighetsägares mark, ska fastighetsägarna behöva köpa till mark?

Fastigheten är mycket bullerutsatt och behöver någon form av bullerskydd. Hastigheterna på Lindholmsvägen är för höga och vägen har inte tillräcklig kapacitet. Arningevägen borde förlängas innan det byggs något mer.

Fastighetsägarna vill ha en besiktning av fastigheten innan byggstart. Fastighetsägarna gynnas inte av nya gatudragningar och motsätter sig avgiften som redovisas i gatukostnadsersättningen. De motsätter sig även att betala en planavgift då fastigheten inte är möjlig att avstycka samt redan är ansluten till kommunalt VA.

Fastighetsägarna menar att kommunens förslag är svårt att ta ställning till då det bland annat förekommer olika plankartor från olika exploitörer. Vilken karta är det som gäller? I planbeskrivningen står att ersättning till berörd fastighetsägare kan bli aktuell på grund av q-märkning och utfartsförbud. Vad betyder det?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dialog har förts med fastighetsägarna under processen efter samrådet. Fastighetsägarna kommer ges möjlighet att förvärva delar av kommunens fastighet vid vändplanen för att på så sätt möjliggöra för en god angöring när in- och utfarten mot Lindholmsvägen stängs. Fastighetsägarna har därmed även möjlighet att överta den lada som idag står på kommunens fastighet och som bedöms värdefull för den kulturhistoriska miljön.

Besiktning kommer att ske av kommunens entreprenör i samband med genomförandet av planen. Eftersom fastigheten inte medger ytterligare avstyckningar så faller gatukostnaden ut med 0,25, vilket är en 25 % andel av gatukostnaden. Planavgiften omfattar alla fastigheter inom detaljplanen och tas ut i samband med bygglov enligt en av kommunen fastställd taxa.

Den kartan som är juridiskt bindande är plankartan som hör till detaljplaneförslaget. I planbeskrivningen redovisas illustrationer som visar exempel på ett maximalt utbyggt planförslag. Det färdigutbygga området kan därmed skilja sig från illustrationerna då det är upp till varje enskild fastighetsägare hur utformning, avstyckning med mera ska genomföras så länge som detaljplanens bestämmelser efterföljs.

Kommunen har för avsikt att via en auktoriserad värderingsman ta fram en opartisk bedömning av den skada som detaljplanens bestämmelser medför när det gäller stängd utfart med mera för att komma överens om eventuell ersättning och teckna avtal innan detaljplanen går ut på granskning. I annat fall har fastighetsägarna möjlighet att inom två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft anmäla skadan till kommunen och begära ersättning.

4.1.4 Privatperson 4 (KS 2018.220)-9

Fastighetsägaren har skickat in två separata yttranden som redovisas sammanfattat.

Fastighetsägaren vill inte ha två, utan endast en, byggrätt öster om huset. På grund av bullerstörning från Lindholmvägen behöver utevistelse ske öster om huset och fastighetsägaren vill ha minimal inskränkning av den ytan. Vidare vill fastighetsägaren inte ha en ny byggrätt söder om huset. Fastighetsägaren accepterar inte den fjärde byggrätten som påförs enligt Gatukostnadsutredningen. Den redovisas inte i kartunderlag och kan inte realiserats i verkligheten.

När fastighetsägarens hus uppfördes år 2013 fick fastigheten inte anslutas till kommunalt VA varpå enskilt VA anlades. Kan fastighetsägaren fortsatt nyttja sin befintliga anläggning eller måste anslutning till kommunalt VA ske? Stämmer det att fastighetsägaren ska betala en anslutningsavgift för det befintliga huset och att ytterligare anslutningsavgifter ska betalas när/om avstyckning och fastighetsbildning sker? Fastighetsägaren vill att huset och vattnet kontrolleras innan byggstart.

Nuvarande utfart och parkering anlades när huset byggdes. Fastighetsägaren vill behålla nuvarande infart och att stickvägen ska stängas av nedanför infarten. Fastighetsägaren motsätter sig en 8,75 meter bred gata (Lokalgata D) mellan sig och grannfastigheten. Fastighetsägaren motsätter sig vidare att mark från fastighetens nordvästra hörn tas i anspråk för ny väg.

Fastighetsägaren önskar veta vad det innebär att fastigheten omfattas av planavgift.

Fastighetsägaren anser att Arningeleden bör genomföras först. Eftersom trafiken ökat på Lindholmvägen och fortsatt kommer att öka krävs farddämpande åtgärder och bullerskydd.

Fastighetsägaren menar att det är orimligt att kommunen påför höga kostnader för byggnation av vägar och VA som fastighetsägaren inte har behov av. Därtill tillkommer kostnader för infart och parkering samt att en del av fastighetägarens mark kommer att exploateras. Fastighetsägaren är besviken på nuvarande utformning och presentation samt tycker att det visar på en bristande hänsyn till de som redan bor i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har förutsättningarna i gatukostnadsersättningen förändrats. Gatukostnader kommer att tas ut om 0,5 andel för det befintliga bostadshuset efter en godkänd slutbesiktning av allmän gata. Gatukostnader för nya avstyckade fastigheter kommer att tas ut om 1,0 andel den dag som bygglov beviljas för dessa. Berörd fastighetsägare har underrättats om detta vid enskilda möten och

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att fastigheterna kan fastighetsbildas och att gatukostnader påförs fastighetsägaren först den dagen som bygglov beviljas.

Fastigheten kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Den dagen som Roslagsvatten har byggt ut ledningsnätet och färdigställt förbindelsepunkt till fastigheten ska fastighetsägaren betala anslutningsavgift enligt Roslagsvattens framtagna taxa. Ytterligare anslutningsavgifter betalas för de fastigheter som avstyckas. I de fall fastighetsägaren har befintliga anläggningar, behöver dessa studeras i varje enskilt fall. Avskrivningstiden på befintliga privata anläggningar är 10 år.

För att skapa trafiksäkra miljöer har Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutat att in- och utfartsförbud ska införas längs med hela Lindholmsvägen. Den mindre kommunala grusväg som fastighetsägaren angör via planläggas som gång- och cykelbana och kommer därmed inte vara öppen för biltrafik. Lokalgata D har tagits bort från planförslaget och en ny dragning föreslås som delvis berör fastighetens östra del. Infart till fastigheten föreslås ske från lokalgatan i området.

Planavgift är en avgift för de kostnader som kommunen har haft när detaljplanen togs fram. Planavgiften ska betalas om man utnyttjar den rätt att bygga som detaljplan tillåter och tas ut när bygglov beviljas. Avgiften tas ut enligt fastställd taxa.

Kommunen har för avsikt att via en auktoriserad värderingsman ta fram en opartisk värdering av den skada som detaljplanens bestämmelser medför när det gäller stängda utfarter med mera, för att komma överens om en eventuell ersättning och teckna avtal innan detaljplanen går ut på granskning. I annat fall har fastighetsägaren möjlighet att inom två år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft anmäla skadan till kommunen och begära ersättning.

4.1.5 Privatperson 5 (KS 2018.220)-10

Fastighetsägarna har skickat in ett yttrande som redovisas sammanfattat nedan.

Fastighetsägarna motsätter sig att gatukostnaderna debiteras i samband med att gator och vägar i området är utbyggda, utan vill att gatukostnader debiteras i samband med att fastighetsägarna söker bygglov för tillkommande fastigheter. Man ska endast debiteras för befintlig fastighet i samband med att gatorna är utbyggda.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har förutsättningarna i gatukostnadsersättningen förändrats. Gatukostnader kommer att tas ut om 0,5 andel för det befintliga bostadshuset efter en godkänd slutbesiktning av allmän gata. Gatukostnader för nya avstyckade fastigheter kommer att tas ut om 1,0 andel den dag som bygglov beviljas för dessa. Berörd fastighetsägare har underrättats om detta vid enskilda möten och Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att fastigheterna kan fastighetsbildas och att gatukostnader påförs fastighetsägaren först den dagen som bygglov beviljas.

4.1.6 Privatperson 6 och 7

Fastighetsägarna vill inte stycka av sina fastigheter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter samrådet har förutsättningarna i gatukostnadsersättningen förändrats. Gatukostnader kommer att tas ut om 0,5 andel för det befintliga bostadshuset efter en godkänd slutbesiktning av allmän gata. Gatukostnader för nya avstyckade fastigheter kommer att tas ut om 1,0 andel den dag som bygglov beviljas för dessa. Berörd fastighetsägare har underrättats om detta och Samhällsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att fastigheten kan fastighetsbildas och att gatukostnader påförs fastighetsägaren först den dagen som bygglov beviljas. Fastighetsbildningen för att bilda fler fastigheter sker först efter ansökan av fastighetsägaren till lantmäteriet.

5. Revideringar efter samråd

Revideringar i plankartan som påverkar gatukostnaden

- Återvinningsstationen har en ny placering norr om Lingonvägen och bekostas av FTI. Gatukostnaden belastas inte av återvinningsstationen.
- Gatudragning har reviderats i nordvästra planområdet och släntservitut har införts.
- Byggnadshöjder för par-, rad- och kedjehusbebyggelse har reviderats
- Byggnadshöjd och byggnadsarea har reviderats för vård/äldreboende
- Byggnadstypologi har delvis reviderats från friliggande bostadsbebyggelse till par-, rad- och kedjehusbebyggelse
- Mindre stråk genom planområdet regleras som GCVÄG
- Höjdsättning av kvartersmark och lokalgator
- Skötselplan för fornlämningsområdet har tagits fram

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

Revideringar i gatukostnadsutredningen

- Debiteringstillfället har justerats så att fastighetsägaren debiteras för befintlig byggrätt efter en godkänd slutbesiktning av allmän gata och för nytillkommande styckningsrätter vid beviljat bygglov
- Höjdsättningen för lokalgata 6 har justerats efter geoteknisk undersökning.
- Anslutningen mot Veda friluftsområde har justerats
- Ändrat vägdragningen inom området.
- Uppdaterat dagvattenhanteringen genom omhändertagande av dagvatten i väganläggningen, vilket har möjliggjort borttagande av dagvattendammen

6. Berörda med synpunkter som inte blivit tillgodosedda under planprocessen

Nedan nämnda har under samråd lämnat synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte blivit tillgodosedda. De ska därför underrättas om godkännande av planen och tidpunkt för fullmäktiges antagande:

Samtliga fastighetsägarna som har lämnat synpunkter har fått dem tillgodosedda

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristofer Uddén

Maria Hansson /Irene Bellman

Mark- och Exploateringschef

Projektledare/Exploateringsingenjör