



Ändring av Detaljplan B701106 Sundby,

OMFATTANDE SUNDBY 2:4 M FL. FASTIGHETER I
VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN.

UPPRÄTTAD ENLIGT PBL 2010:900 I DESS LYDELSE EFTER 1 JANUARI
2015

Tillägg till planbeskrivning

VALLENTUNA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 1 · 186 86 VALLENTUNA
TFN: 08-587 850 00 · FAX: 08-587 859 88
SBF@VALLENTUNA.SE
WWW.VALLENTUNA.SE



**Vallemtuna
kommun**

FAKTA Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett instrument för kommunen att förverkliga den lokala bebyggelsepolitiken. En detaljplan bestämmer hur mark och vatten ska användas och hur byggnader, anläggning och tomter får utformas inom ett visst område, det vill säga hur miljön avses förändras eller bevaras. Kommunen har genom lagstadgat planmonopol, ensamrätt att utforma och anta planer inom sin geografiska gräns. I Vallentuna kommun handläggs planer av Samhällsbyggandsförvaltningen och antas av Kommunfullmäktige. Processen för att ta fram en detaljplan och vad en detaljplan ska och får reglera anges i Plan- och bygglagen. En detaljplan består alltid av en plankarta med tillhörande planbeskrivning. Det är plankartan som reglerar markanvändningen och bebyggelsen. Plankartan är juridiskt bindande i efterföljande bygglovsprövningar och fastighetsregleringar. Planbeskrivningen är till för att förklara bakgrund, syfte, bestämmelser och genomförande samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen. Som underlag till detaljplanen har ett flertal utredningar tagits fram för att klargöra befintliga förhållanden och hur vissa frågor som avser teknisk försörjning, miljö, hälsa och säkerhet ska regleras i planen och hur de ska hanteras när planen genomförs.

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	5
	1.1 Planhandlingar.....	5
	1.1.1 Handlingar.....	5
	1.2 Ändringens syfte och huvuddrag.....	5
	1.3 Plandata.....	5
	1.3.1 Markägoförhållanden.....	6
	1.4 Planprocessen.....	6
	1.4.1 Planuppdrag.....	6
	1.4.2 Handläggning.....	6
	1.4.3 Preliminär tidplan för detaljplan (<i>tas bort i antagandehandling</i>).....	6
2.	Förutsättningar.....	7
	2.1 Kommunala ställningstagande.....	7
	2.1.1 Översiktsplan.....	7
	2.1 Administrativa bestämmelser.....	7
	2.1.1 Genomförandetid.....	7
	2.1.2 Huvudmannaskap.....	7
3.	Genomförande.....	7
	3.1 Organisatoriska frågor.....	7
	3.1.1 Tidplan för genomförande.....	7
	3.1.2 Avtal.....	8
	3.2 Fastighetsrättsliga frågor.....	8
	3.2.1 Gemensamhetsanläggningar.....	8
	3.3 Ekonomiska frågor.....	8

3.3.1	Planekonomi.....	8
3.3.2	Inlösen och ersättning.....	8
4.	Konsekvenser.....	9
4.1	Behovsbedömning.....	9
4.2	Ekonomiska konsekvenser.....	9
4.2.1	Drift och underhåll.....	9
5.	Medverkande.....	9

1.3.1 Markägoförhållanden

Vallentuna kommun äger marken som berörs av gemensamhetsanläggningen Sundby ga:1.

1.4 Planprocessen

1.4.1 Planuppdrag

Sundby vägförening har den 19 december 2014 ansökt till kommunen om planbesked för ändring av huvudmannaskap.

Kommunstyrelsens näringslivs-och planutskott gav 2015-03-17 §31, positivt planbesked till Sundby vägförening.

1.4.2 Handläggning

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande.



Det aktuella planskedet är granskning då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

1.4.3 Preliminär tidplan för detaljplan (*tas bort i antagandehandling*)

Samrådsbeslut	1:e kvartalet 2020
Samrådstitid	2:e kvartalet 2020
Beslut om granskning	2:e kvartalet 2020
Antagande (KF)	3:e kvartalet 2020

2. Förutsättningar

Sundby vägförening i Vallentuna kommun förvaltar gemensamhetsanläggningen Sundby ga:1 med ändamålet väg och grönområde.

2.1 Kommunala ställningstagande

Kommunfullmäktige i Vallentuna fastställde 2013-12-16 § 157 ”Kriterier för kommunalt övertagande av enskilt huvudmannaskap på allmän platsmark”.

2.1.1 Översiktsplan

Ändringen av detaljplanen bedöms ha stöd i översiktsplanen, på s 13 i översiktsplanen anges att ”I Vallentunas tätorter, där kommunen ska vara huvudman för allmän plats, ska det bli en tätare bebyggelse och en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Så skapas en attraktivare stadsmiljö, förutsättningar för bra kollektivtrafik, ett minskat behov av lokala resor och en mindre del av naturen tas i anspråk.”

1 Administrativa bestämmelser

2.1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft. För gällande detaljplan har genomförandetiden gått ut.

2.1.3 Huvudmannaskap

Med den föreslagna ändringen tar kommunen över huvudmannaskapet för allmänplats inom planområdet.

3. Genomförande

3.1 Organisatoriska frågor

3.1.1 Tidplan för genomförande

Kommunen övertar formellt huvudmannaskapet för den allmänna platsen inom detaljplanen när ändring av detaljplanen vinner laga kraft.

3.1.2 Avtal

Ett avtal angående det kommunala övertagandet av huvudmannaskap för allmän plats i Sundby har träffats mellan kommunen och Sundby vägförening.

Avtalet reglerar även omhändertagande av andra anläggningar som etablerats inom allmän platsmark.

3.2 Fastighetsrättsliga frågor

3.2.1 Gemensamhetsanläggningar

Kommunen tar i och med planändringen över drift och underhåll av allmän plats från Sundby vägförening. Enligt avtal, ska vägföreningen inom tre månader ansöka till Lantmäteriet om att upphäva Sundby GA:1 och avveckla föreningen.

Enligt anläggningslagen 40 a § finns en skyldighet för fastighetsägaren att i vissa situationer betala ersättning till deltagarna i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada när gemensamhetsanläggningen upphävs. I och med införandet av kommunalt huvudmannaskap kommer gemensamhetsanläggningen att upphävas. Åtgärden bedöms inte medföra någon skada för fastighetsägarna utan snarare bidra till en värdeökning då drift- och underhållsansvar för allmän plats utgår. Skulle en ersättningsgill skada ändå anses uppkomma innebär det att kostnaden för ersättning får fördelas ut enligt gatukostnadsreglerna på samma deltagande fastigheter. Frågan om gatukostnader och vilka åtgärder som krävs för att dessa inte ska uttas är reglerat i avtal med Sundby vägförening.

3.3 Ekonomiska frågor

3.3.1 Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen.

3.3.2 Inlösen och ersättning

Innan kommunen övertar drift- och underhåll ska vägföreningen bekosta åtgärder på vägar, naturmark och andra anläggningar inom planområdet så kommunal standard uppnås.

Inga gatukostnader utgår till fastighetsägarna inom planområdet med anledning av ändring av detaljplanen.

4. Konsekvenser

4.1 Behovsbedömning

Kommunen bedömer att det inte behöver göras en behovsbedömning av planändringen då ändringen är rent administrativ och inte har någon inverkan på den fysiska miljön.

4.2 Ekonomiska konsekvenser

4.2.1 Drift och underhåll

En ändring av huvudmannaskapet medför en ökad driftskostnad för kommunen.

Besiktning av anläggningarna har genomförts på uppdrag av kommunen och eventuella brister ska åtgärdas innan kommunen tar över ansvaret.

5. Medverkande

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Terese Olsson
Tf. Planeringschef

Johan Rosberg
Planarkitekt

Kristofer Uddén
Exploateringschef