



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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.

2020-03-20

Granskningshandling



Vallentuna
kommun

1. Innehåll

2. Sammanfattning.....	3
3. Bakgrund.....	3
4. Remissinstanser	4
5. Samrådets upplägg	5
6. Synpunkter.....	5
6.1.1 Sakägare 1:	5
6.1.2 Sakägare 2:	6
7. Revideringar efter samråd.....	6

FAKTA Samrådsredogörelse

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 gatukostnadsutredningen har, under samrådstiden, inkommit från två av de 13 befintliga bostadsfastigheterna inom fördelningsområdet.

Inga synpunkter har inkommit från myndigheter och föreningar.

Inga yttranden har inkommit från sakägare och närboende.

Synpunkterna som inkommit har föranlett till att andelstalen i gatukostnadsutredningens granskningshandling har justerats till förmån för de befintliga fastighetsägarna.

Genomförda revideringar bedöms inte föranleda krav på nytt samråd.

3. Bakgrund

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

Kommunen ska vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator, parkanläggningar och naturområden. I Vallentuna kommun tillämpas uttag av

gatukostnader i enlighet med PBL och kommunens Riktlinjer för Gatukostnader, antagna 2019-05-06 av kommunfullmäktige.

4. Remissinstanser

Nämnder:	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 brandförsvär	Vallentuna Naturskyddsförening
Trafikverket	Centrumföreningen
	Närboende:
	Sakägare enligt fastighetsförteckning

5. Samrådets upplägg

Gatukostnadsutredningen skickades ut på samråd tillsammans med planförslaget den 8 november 2016. Samtliga remissinstanser, fastighetsägare och sakägare fick sig tillsänt informationsbrev om samrådet och var handlingarna fanns tillgängliga för granskning. Länsstyrelsen och Lantmäteriet och fick även planhandlingarna utskickade till sig. Under samrådet fanns handlingarna tillgängliga på kommunens hemsida, på samhällsbyggnadsförvaltningen Tuna Torg 2 samt i Kulturhuset i Vallentuna centrum.

Information om samrådet kungjordes på kommunens anslagstavla samt i Svenska dagbladet och Dagens nyheter.

6. Synpunkter

Fördelningsområdet omfattar befinliga 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 två fastighetsägare. Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av föreslagen fördelningsgrund.

Bilaga 3 består av kopior av inkomna skrivelser från fastighetsägare. Bilagan är gemensam för samrådsredogörelserna för detaljplan respektive gatukostnadsutredningen för Åbyholm. Synpunkter på detaljplaneförslaget redovisas särskilt i samrådsredogörelse för detaljplanen. Nedan presenteras synpunkterna som inkommit på gatukostnadsutredningen samt kommunens bemötande.

6.1.1 Sakägare 1:

Anser att befintliga fastigheter längs med Åbyholmsvägen inte bör belastas med någon gatukostnad i samband med uppförandet av ett nytt vägnät. De anser sig inte ha något behov av de nya gatorna då det även i framtiden kommer använda sig av Åbyholmsvägen för in- och utfart.

Kommentar:

Enligt kommunens Riktlinjer för Gatukostnadsutredningar ska kostnaden för anläggandet av gator och allmänna platser eller en förbättring av standarden där

kommunen är huvudman fördelas mellan de fastighetsägare som drar nytta av anläggningen i enlighet med 6 kap. PBL. Att en fastighet drar nytta av kommunens utbyggnad av allmän plats i ett område betyder inte enbart att fastigheten får en ny in- och utfart till fastigheten. Kommunen i ordningställer i Åbyholm ett parkområde, förbättringar kring dagvattenhantering i form av svackdike och en torrdam samt förbättrar framkomligheten för cylisterna och fotgängarna. Detta är något som samtliga fastigheter drar nytta av varför gatukostnadsutredningen fördelar kostnaderna mellan samtliga efter givet andelstal. Andelstalen är också fördelade på ett sådant sätt att de befintliga fastigheterna som inte får någon ytterligare avstyckningsmöjlighet betalar en lägre gatukostnad än någon som får styckningsmöjlighet. Andelstalet för de befintliga fastigheterna inom fördelningsområdet har efter samrådets sänkts från 0,25 till 0,15.

6.1.2 Sakägare 2:

Anser att befintliga fastigheter som inte ges någon styckningsmöjlighet i den nya detaljplanen inte ska betala några gatukostnader. All nödvändig infrastruktur för dem finns redan idag och de kommer även i framtiden använda sig av den befintliga Åbyholmsvägen för in- och utfart. De anser att kommunens resonemang kring en värdehöjning inte stämmer och undrar hur kommunen ska kompensera dem för den värdeminskning som detaljplanen medför.

Kommentar:

Kommunen bedömer att samtliga bostadsfastigheter inom fördelningsområdet kommer att dra nytta av kommunens utbyggnad av allmän plats. Kommunen förbättrar befintlig väg (Åbyholmsvägen), anlägger nya gator, förbättrar dagvattenhanteringen i hela området, anlägger en torrdam som syftar till att försörja hela området med mera. Kostnaderna för åtgärderna fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet som grundar sig på fastighetens byggrätt och om den är bebyggd eller inte, en befintlig bebyggd fastighet tilldelas den lägsta andelstalet som sedan samrådet har sänkts till 0,15. I och med detta anses fördelningen av kostnader mellan befintliga och tillkommande fastigheter skäliga. Med anledning av resonemanget ovan anser kommunen inte att fastighetsägaren drabbas av någon värdeminskning som de ska ersättas för.

7. Revideringar efter samråd

Gatukostnadsutredningen har reviderats efter kommunfullmäktiges godkännande av Riktlinjer för Gatukostnadsutredningar. Kostnadsfördelningen fördelas nu helt efter given byggrätt och inget efter fastighetens tomtyta, fördelningsområdet har utökats med

en fastighet utanför planområdet. Den totala gatukostnaden har ökat från samrådshandlingen till granskningen, likaså den totala mängden andelstal.

I övrigt har gatukostnadsutredningen reviderats till följd av de inkomna synpunkterna som föanlett till en sänkning av andelstalet för de befintliga byggrätterna i fördelningsområdet. Andelstalen för de bebyggd fastighet som inte får någon utökad byggätt i detaljplanen har sänkts från 0,25 till 0,15.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristofer Uddén
Mark- och exploateringschef

Elin Ericsson
Exploateringsingenjör