

Svar på motion (S, V) om
förändring av detaljplanen

25

KS 2024.112

§ 163

Svar på motion (S, V) om förändring av detaljplanen (KS 2024.112)

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige avslår motionen.

Reservationer

Jerri Bergström, Sandra Rudeberg (båda S) och Gunnar Bergström (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för Jerri Bergströms (S) yrkande.

Sammanfattning av ärendet

Socialdemokraterna och Vänsterpartiet har i en motion föreslagit att kommunen ska utreda hur en detaljplaneförändring (för att åstadkomma fler påbyggda våningar) skulle kunna genomföras för lämpliga delar av centrala Vallentuna i syfte att möjliggöra för fler bostäder. Att inleda planarbeten på privatägd mark kan vara en känslig fråga, särskilt om det inte finns tydliga och starka allmänna intressen som motiverar det. Det handlar ofta om att balansera privata ägares rättigheter med samhällets behov och utvecklingsmål.

När någon vill göra större förändringar i bebyggelsen eller använda mark- och vattenområden på ett annat sätt, kan det krävas att kommunen tar fram en ny detaljplan innan byggnadsnämnden kan fatta beslut om bygglov. Utgångspunkten för att inleda ett planarbete är en uttrycklig vilja hos fastighetsägaren att utveckla den aktuella marken, vilket de uttrycker genom ett planbesked. Framtagandet av en ny detaljplan är också förknippat med kostnader som belastar fastighetsägarna, eftersom grundregeln är att en ny detaljplan ska betalas av dem som får nytta av den.

När ett planbesked inkommer till kommunen görs en första bedömning om den föreslagna användningen är lämplig och om kommunen avser att inleda ett planarbete eller inte. Vid förändrad bebyggelse eller markanvändning i bebyggd miljö finns det oftast fler förutsättningar att ta hänsyn till. Exempelvis kan det vara utmanande att uppfylla nya krav i gällande lagstiftning kring dagvattenhantering och bullernivåer. Ytterligare utmaningar kan vara att säkerställa ytor för parkeringsplatser samt dagvattenhantering.

I centrala Vallentuna finns idag flera gällande detaljplaner med olika genomförandetider som redan möjliggör förtätning genom att bygga på höjden. I detaljplanen för Vallentuna centrum (D20120829) gavs Torghuset ökad bygg rätt för påbyggnad av ytterligare en våning mot Tuna torg och Banvägen. Även detaljplanen för Nya Alléhuset (D20191009) möjliggör att den befintliga byggnaden på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:45 kan byggas på med en till två ytterligare våningar.

Fastighetsägarna har dock ännu inte valt att nyttja dessa utökade bygg rätter.

Yrkanden

Jerri Bergström (S) yrkar, med bifall från Gunnar Bergström (V), bifall till motionen i sin helhet.

Johan Skog (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordförande, Johan Skog (M), ställer Jerri Bergströms (S) bifallsyrkande mot sitt eget yrkande. Ordförande finner att kommunstyrelsen beslutar enligt hans eget yrkande.

Beslutsunderlag

- §138 KS AU Svar på motion (S, V) om förändring av detaljplanen
- Tjänsteskrivelse, 2024-09-20, Svar på motion (SV) om förändring av detaljplanen
- Motion (S,V) om förändring av detaljplanen

Paragrafen är justerad

§ 138

Svar på motion (S, V) om förändring av detaljplanen (KS 2024.112)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige avslår motionen.

Reservationer

Jerri Bergström (S) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget yrkande.

Ärendebeskrivning

Socialdemokraterna och Vänsterpartiet har i en motion föreslagit att kommunen ska utreda hur en detaljplaneändring (för att åstadkomma fler påbyggda våningar) skulle kunna genomföras för lämpliga delar av centrala Vallentuna i syfte att möjliggöra för fler bostäder. Att inleda planarbeten på privatägd mark kan vara en känslig fråga, särskilt om det inte finns tydliga och starka allmänna intressen som motiverar det. Det handlar ofta om att balansera privata ägares rättigheter med samhällets behov och utvecklingsmål.

När någon vill göra större förändringar i bebyggelsen eller använda mark- och vattenområden på ett annat sätt, kan det krävas att kommunen tar fram en ny detaljplan innan byggnadsnämnden kan fatta beslut om bygglov. Utgångspunkten för att inleda ett planarbete är en uttrycklig vilja hos fastighetsägaren att utveckla den aktuella marken, vilket de uttrycker genom ett planbesked. Framtagandet av en ny detaljplan är också förknippat med kostnader som belastar fastighetsägarna, eftersom grundregeln är att en ny detaljplan ska betalas av dem som får nytta av den.

När ett planbesked inkommer till kommunen görs en första bedömning om den föreslagna användningen är lämplig och om kommunen avser att inleda ett planarbete eller inte. Vid förändrad bebyggelse eller markanvändning i bebyggd miljö finns det oftast fler förutsättningar att ta hänsyn till. Exempelvis kan det vara utmanande att uppfylla nya krav i gällande lagstiftning kring dagvattenhantering och bullernivåer. Ytterligare utmaningar kan vara att säkerställa ytor för parkeringsplatser samt dagvattenhantering.

I centrala Vallentuna finns idag flera gällande detaljplaner med olika genomförandetider som redan möjliggör förtätning genom att bygga på höjden. I detaljplanen för Vallentuna centrum (D20120829) gavs Torghuset ökad byggrätt för påbyggnad av ytterligare en våning mot Tuna torg och Banvägen. Även detaljplanen för Nya Alléhuset (D20191009) möjliggör att den befintliga byggnaden på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:45 kan byggas på med en till två ytterligare våningar.

Fastighetsägarna har dock ännu inte valt att nyttja dessa utökade byggrätter.

Yrkanden

Jerri Bergström (S) yrkar bifall till motionen.

Ordförande, Johan Skog (M), yrkar att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande, Johan Skog (M), ställer Jerri Bergström (S) yrkande mot sitt eget yrkande.

Ordförande finner att kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar enligt hans eget yrkande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, 2024-09-20, Svar på motion (SV) om förändring av detaljplanen
- Motion (S,V) om förändring av detaljplanen

Paragrafen är justerad

JOHANNA ATTLERUD
STABSCHEF

JOHANNA.ATTLERUD@VALLENTUNA.SE

Tjänsteskrivelse

Svar på motion (S, V) om förändring av detaljplanen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige avslår motionen.

Sammanfattning av ärendet

Socialdemokraterna och Vänsterpartiet har i en motion föreslagit att kommunen ska utreda hur en detaljplaneförändring (för att åstadkomma fler påbyggda våningar) skulle kunna genomföras för lämpliga delar av centrala Vallentuna i syfte att möjliggöra för fler bostäder. Att inleda planarbeten på privatägd mark kan vara en känslig fråga, särskilt om det inte finns tydliga och starka allmänna intressen som motiverar det. Det handlar ofta om att balansera privata ägares rättigheter med samhällets behov och utvecklingsmål.

När någon vill göra större förändringar i bebyggelsen eller använda mark- och vattenområden på ett annat sätt, kan det krävas att kommunen tar fram en ny detaljplan innan byggnadsnämnden kan fatta beslut om bygglov. Utgångspunkten för att inleda ett planarbete är en uttrycklig vilja hos fastighetsägaren att utveckla den aktuella marken, vilket de uttrycker genom ett planbesked. Framtagandet av en ny detaljplan är också förknippat med kostnader som belastar fastighetsägarna, eftersom grundregeln är att en ny detaljplan ska betalas av dem som får nytta av den.

När ett planbesked inkommer till kommunen görs en första bedömning om den föreslagna användningen är lämplig och om kommunen avser att inleda ett planarbete eller inte. Vid förändrad bebyggelse eller markanvändning i bebyggd miljö finns det oftast fler förutsättningar att ta hänsyn till. Exempelvis kan det vara utmanande att uppfylla nya krav i gällande lagstiftning kring dagvattenhantering och bullernivåer. Ytterligare utmaningar kan vara att säkerställa ytor för parkeringsplatser samt dagvattenhantering.

I centrala Vallentuna finns idag flera gällande detaljplaner med olika genomförandetider som redan möjliggör förtätning genom att bygga på höjden. I detaljplanen för Vallentuna centrum (D20120829) gavs Torghuset ökad byggrätt för påbyggnad av ytterligare en våning mot Tuna torg och Banvägen. Även detaljplanen för Nya Alléhuset (D20191009) möjliggör att den befintliga byggnaden på fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:45 kan byggas på med en till två ytterligare våningar. Fastighetsägarna har dock ännu inte valt att nyttja dessa utökade byggrätter.



Björn Stafbom
Samhällsbyggnadschef

Johanna Attlerud
Stabschef

Expedieras till:
Akten.



Vallentuna 25 mars 2024



Motion om förändring av detaljplanen

Om vi ska kunna behålla det Vallentuna vi vill ha så är bra byggmark vara en bristvara. Ett alternativ är att utnyttja den värdefulla byggmarken som finns på de befintliga husens tak, med andra ord att bygga till fler våningar på befintliga byggnader.

Att bygga på en våning på befintliga flerbostadshus är en effektiv metod för att skapa fler bostäder i centrala områden, utan att ta ny mark i anspråk. Mindre grundläggning blir bättre ur klimatsynpunkt, det innebär också att mindre material och schaktmassor transporteras fram och tillbaka. Man behöver inte exploatera någon jungfrulig mark och det finns redan infrastruktur på plats.

För att kunna genomföra en påbyggnation krävs utrymme i detaljplanen att kunna bygga på höjden, annars måste åtgärden prövas utifrån de möjligheter till avvikelser som plan- och bygglagen ger, eller så är en ändring av detaljplanen nödvändig.

Vi föreslår därför kommunfullmäktige att besluta:

- att kommunen utreder hur en detaljplaneförändring (för att åstadkomma fler påbyggda våningar) skulle kunna genomföras för lämpliga delar av centrala Vallentuna i syfte att möjliggöra för fler bostäder.


Jerri Bergström
Socialdemokraterna Vallentuna


Gunnar Bergström
Vänsterpartiet Vallentuna