

**Tjänsteutlåtande**  
Kajsa Blomdahl  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till: Kommunstyrelsen

Datum: 2026-03-23  
Diarienummer: KS 2026/0062

## Gatukostnadsutredning för Valsättra del 2 - samrådsbeslut

### Sammanfattning

Ett förslag till gatukostnadsutredning för Valsättra del 2 har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Syftet med gatukostnadsutredningen är att redovisa kommunens förslag till fördelning av kostnader för genomförande av allmänna platser inom föreslag till detaljplan för Valsättra del 2.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå Kommunstyrelsen besluta

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att samråda kring förslag till gatukostnadsutredning för Valsättra del 2.

### Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2018-10-24, KS § 12:13, Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag till att upprätta förslag till detaljplan för del av Valsättra del 2 med syftet att pröva bostadsändamål i form av småhus. Kommunstyrelsen gav 2023-05-25, KS § 7:8 ett kompletterande uppdrag för del av Valsättra del 2 för att även pröva planläggning för förskola.

Planområdet är beläget norr om Svinningevägen cirka 5 km sydväst om Åkersberga centrum. Planområdet är cirka 18 hektar och avgränsas i öster av område för bostäder och i söder av Svinningevägen. I väster och i norr gränsar planområdet till ett större skogsområde. Planområdet omfattar totalt 20 fastigheter där merparten är i privat ägo. Området består idag av några bostäder, kuperad skogsmark, äldre icke brukningsvärd jordbruksmark och en dalgång med ett dike. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av varierad småhusbebyggelse inom ett omvandlingsområde samt utbyggnad av kommunal infrastruktur såsom vägar och VA. Vidare syftar planen även till att värna om naturlig topografi, befintlig karaktär och naturvärden genom att bland annat planlägga dessa som allmän platsmark, natur- eller parkmark.

Planen möjliggör även för en förskola samt dagvatten- och skyfallsanläggningar.

Österåkers kommun föreslås vara huvudman för allmän plats inom förslag till detaljplan för Valsättra del 2. Vilket innebär att kommunen ansvarar för projektering, upphandling, samordning och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet samt drift och underhåll av anläggningarna.

För att redovisa fördelningen av kostnaderna för genomförandet av de allmänna platser inom förslag till detaljplan för Valsättra del 2 har Samhällsbyggnadsförvaltningen utrett och upprättat förslag till gatukostnadsutredning för Valsättra del 2. Gatukostnadsutredningen reglerar i huvudsak fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund.

Gatukostnadsutredningen för Valsättra del 2 följer Österåkers kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnader, 2025-10-20, KF § 6:9.

Gatukostnadsutredningen föreslås gå ut på samråd parallellt med planförslaget.

## Förvaltningens slutsatser

I gatukostnadsutredningen föreslås 14 fastigheter ingå i fördelningen av gatukostnader. Dessa fastigheter bedöms erhålla nytta av att de föreslagna allmänna platserna byggs ut. Detta i form av standardhöjning och en värdestegring till följd av möjligheten att utveckla berörda fastigheter. 6 fastigheter har ingen bygg rätt idag och erhåller heller ingen ny bygg rätt och ingår därför inte i fördelningen av gatukostnader.

Den i detaljplanen föreslagna utvecklingen ställer högre krav på gatunätet och andra för området nödvändiga allmänna platser och anordningar. För åtgärderna inom allmän plats föreslås ingen överstandard. Samtliga åtgärder har därför lagts till grund för kostnadsunderlaget.

Den uppskattade kostnaden att fördela på fastigheterna uppgår sammanlagt till ca 93,5 miljoner kronor. Kostnaden är framtagen utifrån förprojekteringar, utredningar och planhandlingarna och kan komma att ändras i kommande process.

Kostnaden ska fördelas efter vilken nytta fastigheterna bedöms erhålla av förslag till detaljplan. De i planförslaget föreslagna nytillkommande fastigheterna för friliggande småhus tilldelas fullt andelstal 1,0, kedjehus 0,7 och förskola 1,0/100 kvm BTA. Befintliga fastigheter utan tillkommande bygg rätt tilldelas ett reducerat andelstal 0,1. Och befintliga fastigheter med tillkommande bygg rätt tilldelas hälften av det fulla andelstalet 0,5. Genomförd värdering visar att marknadsvärdet för en råtomt på 1500 kvm för friliggande småhus i Svinninge värderas till ca 3 000 000 kr.

Betalningsskyldigheten inträder när de allmänna anläggningarna är utbyggda och kan användas av fastigheten på avsett sätt. Av gatukostnadsutredningen framgår att ägare av befintlig fastighet liksom ägare till tillkommande fastighet

som bildas före tidpunkten för slutbesiktning anses den nyttan föreligga vid slutbesiktningen.

För ägare av tillkommande fastighet som bildas efter slutbesiktning anses nyttan föreligga när beslut om fastighetsbildning registrerats i fastighetsregistret.

Enligt PBL finns det en möjlighet att dela upp betalningen av gatukostnaden under en period om tio år om gatukostnadsbeloppet är betungande för den enskilde fastighetsägaren.

Har möjliga tillkommande fastigheter inte bildats inom nio år från godkänd slutbesiktning ska ägaren av fastighet faktureras sin kvarvarande andel gatukostnad.

Avslutningsvis gör Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömningen att förslaget gatukostnadsuttag är förenligt med egendomsskyddet.

## Bilagor

Samrådshandling, gatukostnadsutredning för förslag till detaljplan för Valsättra del 2, inklusive bilagor (1, 2, 3), 2026-03-23

Charlotta Sangregorio  
Samhällsbyggnadsdirektör

Veronica Karlsson  
Exploateringschef

**Skickas till**  
Akt

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574151375

## Dokument

**Tjänsteutlåtande Gatukostnadsutredning för Valsättra del 2, samrådsbeslut**

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-03-30 14:52:42 CEST (+0200) av Kristin Jonsson (KJ)

Färdigställt 2026-03-30 21:56:39 CEST (+0200)

## Initierare

**Kristin Jonsson (KJ)**

Österåkers kommun

Org. nr 212000-2890

kristin.jonsson@osteraker.se

## Signerare

**Charlotta Sangregorio (CS)**

Österåkers kommun

charlotta.sangregorio@osteraker.se

Signerade 2026-03-30 15:46:02 CEST (+0200)

**Veronica Karlsson (VK)**

Österåkers kommun

veronica.karlsson@osteraker.se

Signerade 2026-03-30 21:56:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

