



BILAGA 1 OMFATTNINGS- BESKRIVNING

GATUKOSTNADSUTREDNING FÖR DETALJPLAN

ÅBYHOLM

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, 1:147 OCH 1:151 SAMT DEL AV FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:94 OCH VALLENTUNA-RICKEBY 1:436 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD 2020-03-20 REVIDERAD 2020-09-02

Antagandehandling

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll.....	2
Omfattningsbeskrivning.....	3
2. Inledning.....	3
2.1 Teknisk standard.....	3
2.2 Kostnader för dagvatten.....	4
3. Föreslagna åtgärder på gatunätet.....	4
4. Föreslagna åtgärder inom övrig allmän plats.....	6
4.1 Gång- och cykelväg.....	6
4.2 Bullerskydd.....	6
4.3 Park och Natur.....	6
5. Ersättning för markåtkomst.....	7
5.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader.....	7
6. Sammanfattning av gatukostnadsunderlag.....	7
7. Under och efter byggnationstiden.....	10

FAKTA

Förtydliga nde gällande avgifter

I gatukostnadsutredningen ingår enbart kostnader som är anknutna till anläggandet av gator och andra tekniska anläggningar som Vallentuna kommun ska vara huvudman för.

Vallentunavatten AB:s anläggningsavgifter för vatten och avlopp (VA) innefattas inte i gatukostnadsutredningen. Anläggningsavgift för VA debiteras av Roslagsvatten enligt gällande taxa. Avgiften tas ut då anslutningspunkt för fastigheten finns tillgänglig och debiteras oavsett om fastigheten ansluter sig eller ej.

Vid nybyggnation av bostäder debiteras plan- och bygglovsavgift enligt Kommunens taxa.

Omfattningsbeskrivning

1. Inledning

Omfattningsbeskrivningen redogör för vilka kostnader som uppkommer för anläggande av allmänna anläggningar inom planområdet. Dessa kostnader fördelas mellan fastigheterna utifrån byggrätt. Kommunen har gjort en preliminär kostnadsberäkning av de åtgärder som krävs för att iordningställa de allmänna anläggningar som föreslås i detaljplanen.

1.1 Teknisk standard

Valet av standard och utrustning på gator, naturmark m.m. är faktorer som påverkar gatukostnaderna. Anläggningarna ska uppfylla den för tidpunkten satta kommunala standarden. I den kommunala standarden regleras bl.a. vägbredder, möjlighet till snöupplag, vändradier, vägbelysning, ytskikt m.m.

1.2 Kostnader för dagvatten

De dagvattenanläggningar som ingår i gatuområdets dagvattenhantering ingår i kostnadsunderlaget, det kan t.ex. vara kostnader för att anlägga rännstensbrunnar samt delar av den torrdamm som ska anläggas i naturmarken. Anläggningar som helt eller delvis är till för att leda bort dagvatten från kvartersmark ingår inte i

kostnadsunderlaget för denna gatukostnadsutredning, kostnaden för detta ersätts till Roslagsvatten av fastighetsägare enligt Roslagsvattens VA-Taxa.

2. Föreslagna åtgärder på gatunätet

Det befintliga vägnätet inom Åbyholmsområdet förbättras samtidig som det kompletteras med flera nya vägar.

Den befintliga Åbyholmsvägen kommer att kompletteras med gångbana och enhetlig belysning. Vägsträckning och övrigt utseende ska dock förändras så lite som möjligt för att behålla den gamla karaktären.

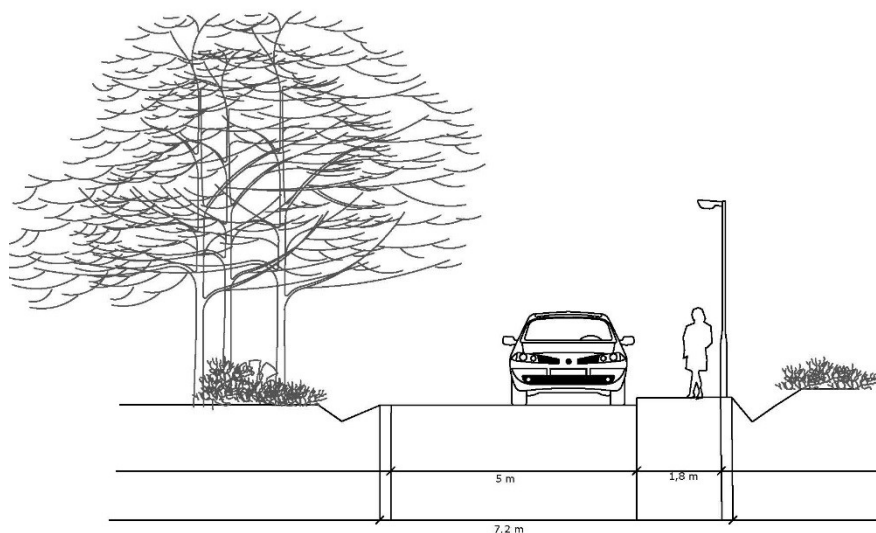


Bild: Sektion för Åbyholmsvägen

Åbyholmsvägen föreslås ha en vägbredd på ca 5 meter och en trottoar på ca 2 meter. Åbyholmsvägen utformas med gång- och cykelväg på en sträcka i södra delen mot Åby Allé för att hindra genomfart av biltrafik. Vid korsningen med den nyanlagda Åby allé föreslås en sänkning av Åbyholmsvägen på ca 1 meter för att Åby Allé ska få en godtagbar lutning samt för att gatan ska anpassas bättre till befintliga stenmurar. Slutlig utformning av Åbyholmsvägen i södra delen kommer att avvakta planläggningen av detaljplaneområdet Åby ängar etapp 2, men en anslutning av gång- och cykelvägen under Angarnsvägen tillgodoses.

Den nya gatan Åby allé ansluter till planområdet från väster och går till Lindholmsvägen. Den föreslås ha en sektion motsvarande den inom Åby ängar med en körbana på 6 meter med 2,25 meters kantstensparkering och trädalléplantering på

båda sidor samt med 2 meter gångbana respektive 3 meters gång- och cykelbana utanför och en zon för snöupplag. Total bredd ca 17,5 meter.

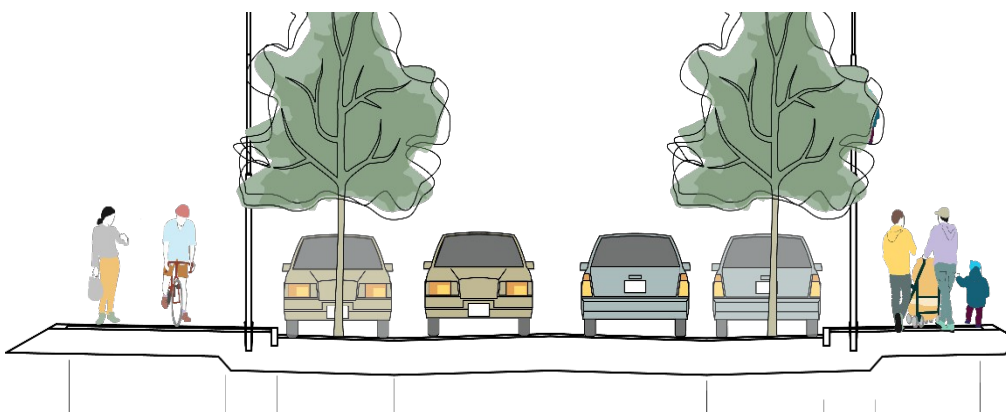


Bild: Föreslagen sektion för Åby Allé

Inom det östra bostadsområdet anläggs en bostadsgata (rundslinga) med samma vägsektion som för Åby Allé förutom cykelvägen som endast anläggs i norra delen av rundslingan.

Mellan Åby allé och Åbyholmsvägen anläggs en lokalgata i öst-västlig riktning. Lokalgatan utformas med en bredd på nio meter. Förutom en körbana på fem och en halv meter ska det möjliggöras för snöröjning (2 x 0,75 meter) samt en gångbana på två meter.

I södra delen av planområdet anläggs en bostadsgata utan gångbana med en vändficka för att försörja nytillkommande bebyggelse och för att ersätta en trafikfarlig utfart mot Angarnsvägen. Vägområdet blir 7 meter varav körbanan blir ca 5,5 meter.

Den totala entreprenadkostnaden för ovanstående anläggningar uppskattas till ca 33 miljoner kronor. I denna post ingår även ett påslag för oförutsedda merkostnader.

Projektering ingår i gatukostnadsunderlaget och redovisas i en separat post. Denna kostnad uppskattas till ca 15 % av entreprenadkostnaden och uppgår till ca 5 miljoner kronor

3. Föreslagna åtgärder inom övrig allmän plats

1 Gång- och cykelväg

Utefter Lindholmsvägen föreslås att en 3 meter bred gång och cykelbana anläggs på södra sidan mellan Åbyholmsvägen och Åby allés anslutning till Lindholmsvägen.

Åby Allé förses med cykelbana på västra sidan för att förbättra tillgängligheten mellan kommunens södra delar och Vallentuna IP och blivande Hagaskolan. Gång- och cykelvägen planeras att vara ca 3 m bred med belysning.

Eftersom anläggandet av denna cykelväg och gång- och cykelvägen utefter Lindholmsvägen är till nytta även för boende utanför planområdet kommer endast hälften av anläggningskostnaden finansieras genom uttag av gatukostnad vilket motsvarar standarden för områdets behov.

Entreprenadkostnaden för dessa gång- och cykelvägar uppskattas till ca 2,2 miljoner kr, varav hälften, 1,1 miljoner kr, ingår i fördelningsunderlaget för gatukostnaderna.

3.1 Bullerskydd

Utefter Angarnsvägen finns idag ett bullerplank som är uppsatt av de privata fastighetsägarna. För att förbättra bullerskyddet samt få ett mer enhetligt utseende uppför kommunen ett bullerskydd som gagnar både befintlig och nyttillkommande bebyggelse. Kostnaden för bullerskyddet uppskattas till ca 2,6 miljoner kr varav hälften ca 1,3 miljoner kr ingår i gatukostnadsunderlaget.

3.2 Park och Natur

Inom naturområdet i den västra delen av planområdet ska en torrdamm anläggas. Syftet med torrdammen är att dagvatten ska kunna ledas dit vid skyfall då dimensioneringen av det ordinarie dagvattensystemet kanske inte räcker till. Området kommer under stora delar av året inte behöva användas och därför kommer torrdammen att utformas så att den kan användas som en rekreationsyta under torra perioder. I anlutning till torrdammen ska även parkområdet i ordningsställas.

Vissa befintliga gångstråk i det nuvarande skogsområde bevaras och förstärks. På fler ställen lämnas ett naturstråk mellan befintlig och nyttillkommande bebyggelse.

Kostnaden för åtgärderna ovan uppskattas till ca 10,3 miljoner kr.

4. Ersättning för markåtkomst

De fastighetsägare som påverkas av att deras tomtmark behöver tas i anspråk för gator eller naturmark är berättigade till ersättning för den mark och för de tomtanläggningarna (t.ex. häckar, staket, murar m.m.) som berörs i den mån de ligger inom den egna fastigheten.

Ersättning ska utgå med belopp som motsvarar minskningen av fastighetens marknadsvärde med ett påslag på 25 % i enlighet med Expropriationslagen (1972:719). Bedömningen av minskningen av fastighetens marknadsvärde görs av Lantmäteriet i samband med förrättning och ska ske med hänsyn till den markanvändning som rådde närmast innan marken planlades som allmän platsmark. En uppskattning av kostnader för markåtkomst ingår i kostnadsunderlaget, se nedan. I vissa fall kommer avtal avseende dessa ersättningar för markavstående mm att träffas mellan fastighetsägarna och kommunen under genomförandet av detaljplanen, varför den faktiska kostnaden inte kan redovisas utan en schablonuppskattning görs.

Kostnaderna för inlösen av mark och ersättning för enskilda tomtanläggningar uppskattas till ca 6 miljoner kronor.

4.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader

För att säkerställa den exakta omfattningen av markområden från olika fastigheter som kommer att behöva tas i anspråk för gator och allmän plats kan fastighetsbestämning göras vid en lantmäteriförrättning. Säkerställandet av mark som kommunen inte redan äger för allmän platsmark sker genom lantmäteriförrättningar och kostnaderna för dessa ingår i gatukostnadsunderlaget.

Kostnaderna för dessa lantmäteriförrättningar uppskattas till ca 300 000 kr

5. Sammanfattning av gatukostnadsunderlag

De poster som ingår i gatukostnaderna redovisas i tabellen nedan. Där framgår dels den totala summan för kommunen samt hur mycket som ska fördelas mellan fastighetsägarna som gatukostnad.

I posterna för entreprenadkostnad ingår alla kostnader direkt kopplade till den utbyggnaden.

Kostnadsuppskattning för iordningställande av anläggningar inom allmän plats (kr)
--

Detaljprojektering (Ink. Ev. Geoteknik)	5 200 000
Projektledning	6 800 000
Fastighetsbildning	300 000
Entreprenadkostnader lokalgator	28 600 000
Entreprenadkostnader park och natur	11 000 000
Entreprenadkostnader belysning	3 700 000
Entreprenadkostnad GC-väg	2 000 000
Projektering GC-väg	200 000
Entreprenadkostnader VA (VK)	3 500 000
Hantering förorenade massor (allmän platsmark, inkl proj och PL)	8 600 000
Markåtkomst	6 000 000
Särskild masshantering	200 000
Bevarande av värdefulla träd	500 000
Bullerskydd	2 600 000
Avverkning	500 000

Oförutsett	1 500 000
Summa kostnader	81 200 000
100 % projektledning	6 800 000
50 % av GC-väg (inkl. projektering)	1 100 000
50 % av bullerskydd	1 300 000
Summa avgår	9 200 000
Summa, att fördela på berörda fastigheter	72 000 000

Moms ingår inte eftersom kommunens debitering av gatukostnader är momsbefriad (myndighetsutövning).

Sedan gatukostnadsutredningen var ute på samråd har förprojekteringen färdigställts och därigenom har kostnadsposterna för genomförandet av de allmänna anläggningarna uppdaterats, se tabellen ovan. Kostnadsnivån anger den så kallade beräknade nivån som kommunen utgår ifrån vid fakturering. Kostnaderna ovan är angivna i den prisnivå som rådde september 2019. Innan fakturering sker kommer den beräknade nivån att indexuppräknas enligt formeln nedan:

Det finns ett stort antal olika entreprenadindex för väg, varav Vallentuna kommun har valt att använda tre olika index (211-Jord- & bergterraserings m.m., 231-

överbyggnadsarbeten, 241-asfaltsbeläggning) för att räkna ut ett sammanvägt index för justering av gatukostnaderna. Se tabellen nedan för beräkning.

Entreprenadindex för vägentreprenader		Index Månad för tilldelningsbeslut	Index September 2019
Index (x): 211	(50 %)	x	119,3
Index (y): 231	(30 %)	y	118,7
Index (z): 241	(20 %)	z	111
			117,46

För de gatukostnader som inte kommer att debiteras direkt efter anläggningarnas färdigställande, utan först vid framtida bygglovsgivning, kommer kostnaderna att justeras med konsumentprisindex (KPI). Månaden för tilldelningsbeslut avseende upphandling av gatu-utbyggnaden kommer att anges som basmånad när kostnaderna uppräknas med KPI till det senast kända KPI-värdet den dag bygglov beviljas.

6. Under och efter byggnationstiden

Anläggande av vägar med vatten- och avloppsledningar medför störningar i form av buller och byggtrafik under anläggningstiden. Vallentuna Kommun är mån om att arbetena utförs med minsta möjliga störning för de boende. Planering av arbetena görs av blivande entreprenör i samråd med kommunen. En riskanalys för sprängning samt nödvändiga besiktningar görs innan arbetena startar.

Befintliga tomtinfarter kommer huvudsakligen att kunna bibehållas och återställas förutom infarten från Angarnsvägen. Vallentuna kommun kommer att informera de fastighetsägare vars infarter kommer att flyttas. Vill fastighetsägare ha sin befintliga infart flyttad ska Vallentuna kommun meddelas i god tid. Anpassning av infarter till nya fastigheter efter att kommunen har färdigställt vägen bekostas av fastighetsägarna.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Mark- och Exploateringschef

Kristofer Uddén

Projektledare

Elin Ericsson