



BILAGA 1 OMFATTNINGS- BESKRIVNING

GATUKOSTNADSUTREDNING FÖR DETALJPLAN

ÅBYHOLM

GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY 1:14, 1:23, 1:27, 1:38, 1:71, 1:95, 1:97, 1:98, 1:124, 1:145, 1:146, 1:147 OCH 1:151 SAMT DEL AV FASTIGHETERNA VALLENTUNA-ÅBY1:94, 1:126 OCH VALLENTUNA-RICKEBY 1:436 I VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

2016-11-08

Samrådshandling

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
Omfattningsbeskrivning	3
2. Inledning	3
2.1 Teknisk standard	4
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 Naturmark	6
4.3 Bullerskydd	6
4.4 Lekplats.....	7
5. Ersättning för markåtkomst.....	7
5.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader	7
6. Sammanfattning av gatukostnadsunderlag.....	8
7. Under och efter byggnationstiden.....	10

Omfattningsbeskrivning

FAKTA Handlingar

Gatukostnadsutredningen för Åbyholm omfattar dokumentet "Gatukostnadsutredning", denna Omfattningsbeskrivning samt en samrådsredogörelse som upprättas efter samrådet.

FAKTA Förtydligande 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.

2. Inledning

Omfattningsbeskrivningen redogör för vilka kostnader som uppkommer för anläggande av allmänna anläggningar inom planområdet. Någon förprojektering av de allmänna anläggningarna har ännu inte skett vilket dock kommer att ske inför granskningen vilket medför att gatukostnadsunderlaget kan komma att ändras. Dessa kostnader fördelas mellan fastigheterna utifrån byggrätt och fastighetsstorlek. Kommunen har gjort en preliminär kostnadsberäkning av de åtgärder som krävs för att iordningställa de allmänna anläggningar som föreslås i detaljplanen.

2.1 Teknisk standard

Valet av standard och utrustning på gator, naturmark m.m. är faktorer som påverkar gatukostnaderna. Anläggningarna ska uppfylla en för kommunen godtagbar standard samtidigt som fastighetsägarna i möjligaste mån får den standard och de anläggningar som de önskar till en rimlig kostnad.

2.2 Kostnader för dagvatten

De dagvattenanläggningar som är till för att leda bort dagvattnet från vägområdet ingår i kostnadsunderlaget. Anläggningar som helt eller delvis är till för att leda bort dagvatten från kvartersmark ingår inte i kostnadsunderlaget för denna gatukostnadsutredning. Denna kostnad ersätts via anläggningsavgift för dagvattenfastighet till Roslagsvatten.

3. 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. Merparten av den stenmur som ligger på östra

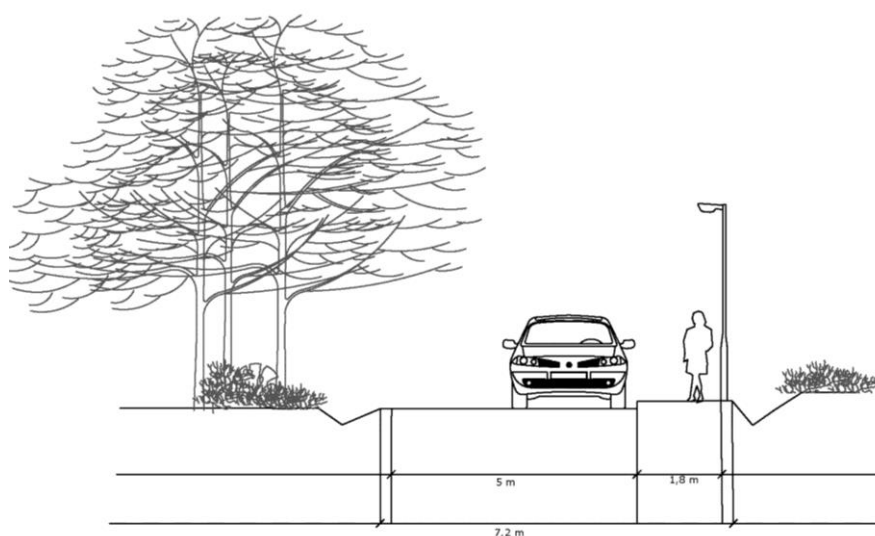


Bild: Sektion för Åbyholmsvägen

sidan om vägen föreslås ingå i vägområdet. Gatan 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 II, 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 5,5 meter med 2 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 16,5 meter.

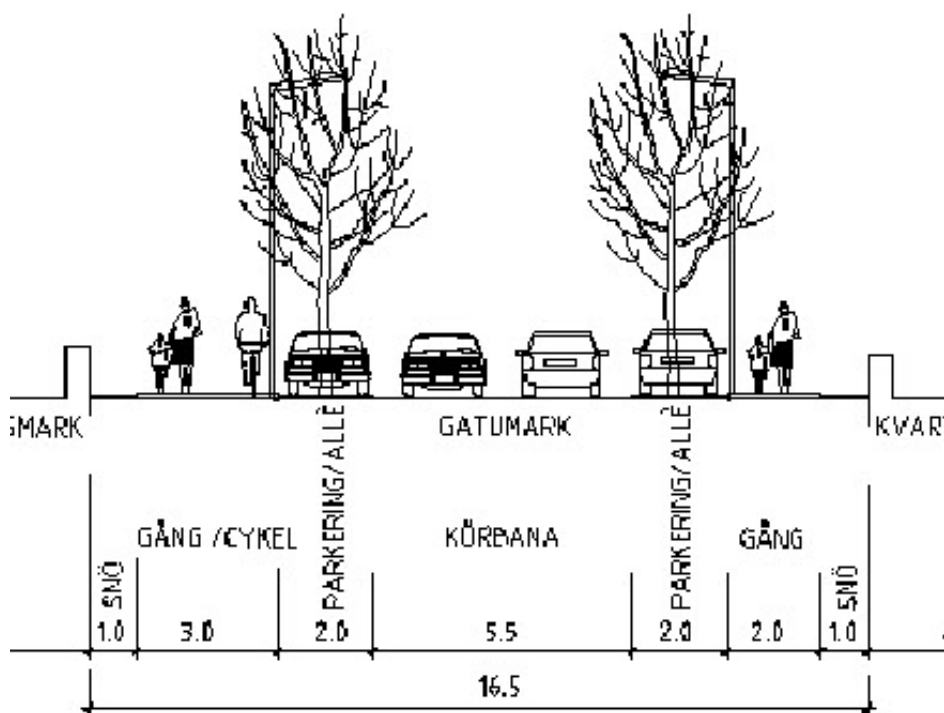


Bild: Föreslagen sektion för Åby Allé

Inom det östra bostadsområdet anläggs en bostadsgata (rundslinga) med samma vägsektion som för Åby Allé förutom cykelvägen.

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 22 miljoner kr. I denna post ingår även ett påslag för oförutsedda merkostnader.

Projektering, byggledning och byggherrekostnader ingår i gatukostnadsunderlaget och redovisas i en separat post. Denna kostnad uppskattas till ca 15-20 % av entreprenadkostnaden och uppgår till ca 4 miljoner kronor

4. Föreslagna åtgärder inom övrig allmän plats

4.1 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 bör endast viss del, förslagsvis hälften, av anläggningskostnaden belasta fördelningsområdet.

Entreprenadkostnaden för dessa gång- och cykelvägar uppskattas till ca 2,4 miljoner kr, varav hälften, 1,2 miljoner kr, ingår i fördelningsunderlaget för gatukostnaderna.

4.2 Naturmark

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

Kostnaden för dessa förbättringsåtgärder inom naturmarken uppskattas till ca 1 miljon kronor.

4.3 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 nytillkommande

bebyggelse. Kostnaden för bullerskyddet uppskattas till ca 1,6 miljoner kr varav hälften ca 800 kkr ingår i gatukostnadsunderlaget . Den andra hälften bekostas av bidrag från blivande byggherrar genom upprättande av exploaterings- och markanvisningsavtal.

4.4 Lekplats

Inom Naturområdet i västra delen av området föreslås anläggandet av en lekplats. Eftersom behovet av lekplatser är stort inom kommunen och en lekplats i detta centrala område av kommunen säkerligen kommer att locka till sig besökare från andra kommuner bör endast viss del av anläggningskostnaden, förslagsvis halva kostnaden, för lekplats belasta fördelningsområdet.

Kostnaden för lekplatsen uppskattas till ca 4 miljoner kr , varav hälften, ca 2 miljoner kr ingår i fördelningsunderlaget för gatukostnaderna.

5. 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 tomtanläggningar (t.ex. häckar, staket, murar m.m.) som berörs i den mån de ligger inom den egna fastigheten. Samma sak gäller för mark som tas i anspråk för eventuella ledningsområden för VA (u-område).

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 2 miljoner kronor.

5.1 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 vägutbyggnader, stigar och naturstråk sker genom lantmåteriförrättningar och kostnaderna för dessa ingår i gatukostnadsunderlaget.

Kostnaderna för dessa lantmåteriförrättningar uppskattas till ca 600 000 kr

Kommunens kostnader för att göra erforderliga utredningar och beräkningar och ta fram denna gatukostnadsutredning samt de administrativa kostnaderna i samband med genomförandet av utbyggnaderna ingår i kostnadsunderlaget.

De administrativa kostnaderna uppskattas till ca 500 000 kronor

6. Sammanfattning av gatukostnadsunderlag

De poster som ingår i gatukostnaderna redovisas i tabellen nedan. Det är summan av kostnadsposterna som utgör det totala kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastighetsägarna i området.

I kostnadsposterna som avser entreprenadkostnad ingår alla kostnader direkt kopplade till utbyggnaden

Kostnadsuppskattning för iordningställande av anläggningar inom allmän plats (Mkr)	
Entreprenadkostnad gator inklusive anpassning av stenmur	22
Projektering, byggledning mm	4
Gång- och cykelvägar	1,2
Iordningställande av Naturmark	1
Lekplats	2
Bullerplank	0,8
Markåtkomst	2
Fastighetsbildningskostnader	0,6
Administrationskostnader	0,5
Totalt kostnadsunderlag	Ca 34 Mkr

Samtliga ovanstående kostnader kan ändras under detaljplanearbetet.

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

Gatukostnaderna som slutligen kommer att faktureras är baserade på den gatukostnadsutredning som antas samtidigt som detaljplanen för Åbyholm. I aktuell gatukostnadsutredning har det uppskattats vad det skulle kosta att bygga anläggningarna enligt prisnivån i mars 2015. Senare under detaljplanarbetet i samband med förprojektering av gatorna kommer gatukostnadsutredningen att uppdateras. De uppskattade kostnaderna i den slutligt antagna gatukostnadsutredningen måste därefter justeras med Entreprenadindex till tidpunkten för tilldelningsbeslut avseende upphandling av gatu-utbyggnaden. Detta kommer att ske enligt formeln nedan:

$$\text{Justering av beräknad gatukostnad} = \frac{\text{Entreprenadindex (månad för tilldelningsbeslut)} - \text{Entreprenadindex (mars 2015)}}{\text{Entreprenadindex mars 2015}}$$

Det finns ett stort antal olika entreprenadindex för väg, varav Vallentuna kommun har valt att använda tre olika index (211-grundförstärkningsarbeten, 231-överbyggnadsarbeten, 241-asfaltsbeläggning) för att räkna ut ett sammanvägt index för justering av gatukostnaderna. Tidpunkten för valt Entreprenadindex kommer att justeras under planarbetet. Se tabellen nedan för beräkning.

Entreprenadindex för vägentreprenader		Index	Index
		Månad för tilldelningsbeslut	Mars 2015
Index (x): 211	(50 %)	x	105,8
Index (y): 231	(30 %)	y	106,3
Index (z): 241	(20 %)	z	90,6
Sammanvägt index = $0,5 \times x + 0,3 \times y + 0,2 \times z$			102,91

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.

7. 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 de boende. 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

Exploateringsingenjör

Sara Golkar

Anders Nahlbom