



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Samhällsbyggnadsutskottets
sammanträde
den 15 mars 2023

Dagordning

Beslutsärenden

- | | |
|--|---|
| 1 Fastställande av dagordning | 3 |
| 2 Förprojektering av väg som ansluter Rösaringsvägen, mellan Kvistaberg och Bro Målarstadens norra del | 4 |

Rapporter

- Rapport om pågående arbete med omförhandling av arrendeavtal Kungsängens Kyrkby 2:1
- Rapport om pågående arbete med visionsskisser för varvsområde på Kungsängens Kyrkby 2:1

Delegationsbeslut

Anmälningar



Kommunledningskontoret

Hillevi Montor

Kanslienheten

Hillevi.Montor@upplands-bro.se

Datum

2023-02-14

Vår beteckning

KS 22/0645

Er beteckning

Kommunstyrelsen

Fastställande av dagordning

Förslag till beslut

Dagordningen fastställs



Samuel Eketorp

Datum

2023-01-24

Vår beteckning

KS 22/0266

Er beteckning

Mark- och naturenheten

Samhällsbyggnadsutskottet

Samuel.Eketorp@upplands-bro.se

Förprojektering av väg som ansluter Rösaringsvägen, mellan Kvistaberg och Bro Mälarstadens norra del

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsutskottet godkänner delrapporteringen.
2. Samhällsbyggnadschefen får i uppdrag att slutföra uppdraget att förprojektera en vägkoppling som ansluter Rösaringsvägen, mellan Kvistaberg och Bro Mälarstadens norra del.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 13 april 2022 att uppdra åt samhällsbyggnadschefen att utreda och förprojektera en vägkoppling som ansluter Rösaringsvägen, mellan Kvistaberg och Bro Mälarstadens norra del. Utredningen skulle omfatta kostnadsberäkning, förslag på finansiering samt genomförandetid.

Två alternativ har studerats som innebär uppskattade investeringskostnader om 30-80 mnkr samt årliga ägandekostnader om 1,5-3 mnkr. Samtliga studerade alternativ innebär att mark tas i anspråk på Jursta 3:5 som ej är i kommunal ägo och vars användning regleras av detaljplan. Med hänsyn till att planändring är nödvändig för att genomföra vägen är genomförandetiden i sin helhet svårbedömd. Det tekniska genomförandet omfattande projekteringsarbeten och byggande bedöms kunna ta 2 år.

Finansieringen bedöms behöva ges via skattefinansierade anslag.

Beslutsunderlag

- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 24 januari 2023



Ärendet

Bakgrund, syfte och mål.

Ombyggnationen av Rösaringsvägen inom ramen för genomförandet av detaljplan för Tegelhagen har fått till följd att hastigheten och framkomligheten på vägen har sänkts. Politiskt uppdrag gavs den 13 april 2022 att utreda en förbifart för att möjliggöra för trafik med annan målpunkt än Brogårdsstaden att passera förbi utan att påverkas av den hastighetsdämpande utformning av vägen som genomförts vid passage genom Tegelhagens planområde.

Syftet med denna återrapporering är att utgöra beslutsunderlag för om fortsatta detaljstudier ska företas. Målsättningen är att klargöra vilka planeringsförutsättningar som råder, översiktligt resonera om ett antal vägförslag, översiktligt redogöra för en ekonomisk analys av genomförandet av vägförslagen samt göra en översiktlig samlad konsekvensanalys.

Planeringsförutsättningar

Planförhållanden

Området som föreslagen vägsträckning berör omfattas av detaljplan 3 för Jursta (Jurstaberget) (nr 0504). Genomförandetiden har gått ut och planen kan upphävas utan att fastighetsägaren kan rikta anspråk mot kommunen för förlorade byggrätter. Sydost om föreslagen sträckning ligger detaljplaneområdet för Brogård 1:84 m.fl. (Tegelhagen) (nr 1402). Genomförandetiden pågår till 2033-03-14. Fastigheten Kvista 2:5 omfattas inte av någon detaljplan.

Terrängförhållanden

Terrängen i utredningsområdet (omfattande fastigheterna Kvista 2:5 och Jursta 3:5) är kuperad och skogbevuxen med höjder i allmänhet mellan 30 och 40 meter över havet. Värt att notera är brant marklutning norr om Rösaringsvägen. Terrängområdets höjdförhållanden innebär att vägens sträckning behöver detaljstuderas för att undvika sprängnings- och fyllningsarbeten samt för att bättre kunna bedöma åtgärdens nytta.

Kommunens möjlighet till markåtkomst för väg

Kommunen har tre huvudsakliga möjligheter till markåtkomst för väg: 1) frivillig överenskommelse om upplåtelse/överlåtelse av markområde för väg eller 2) inlösen av allmän plats planlagd i detaljplan under pågående genomförandetid 3) expropriation för andra fall.

Fastighetsägarförhållanden

| Fastighet | Ägare |
|------------|--------------------------------------|
| Kvista 2:5 | Upplands-Bro Kommun |
| Jursta 3:5 | Stena Fastigheter 3 Exploaterings AB |



Vägförslag

Funktion

Vägens funktion är att leda trafik förbi Brogårdsstaden i syfte att låta trafik med annan målpunkt passera med mindre tidsförluster än vad den ombyggda Rösaringvägen vid Brogårdsstaden inneburit. Genomförandet av planen har inneburit att Rösaringvägen nu är en 30-väg från Jurstarondellen till änden på planområdet, ungefär vid korsningen Rösaringvägen-Rättarbodavägen. För att kunna göra jämförelser av olika väganalternativ görs en bedömning över sträckan Övre Hammartorp till Jurstarondellen. Sträckan är 1,86 km lång med nuvarande sträckning. För närvarande är det ca 3300 trafikrörelser på sträckan. Detta omfattar dels boende i Brogårdsstaden och Rättarboda och dels byggtrafik inom Brogårdsstaden. Det är rimligt att anta att hälften av dessa rörelser har målpunkter eller startpunkter utanför Brogårdsstaden.

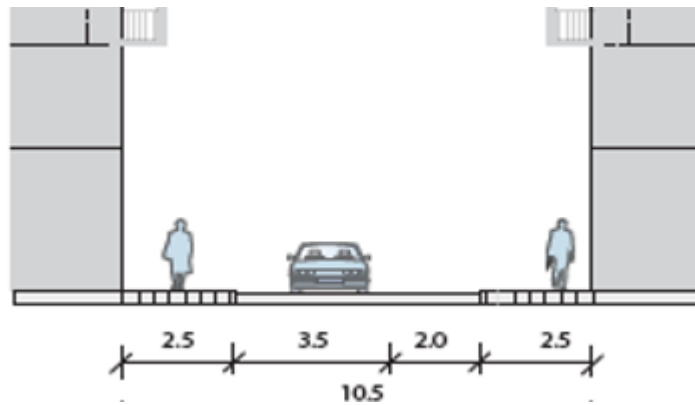
Sammanfattningsvis bedöms genomförandet av detaljplan Tegelhagen innebära att trafikanter som färdas med bil på sträckan Övre Hammartorp till Jurstarondellen få en förlängd restid om ca 140 sekunder. I detta har utöver nya hastighetsgränser beaktats en bedömd fördröjning om 60 sekunder som beror på stopp för bussar, gångtrafikanter, korsningar och parkerande fordon inom området Brogårdsstaden. Detta antagande är generellt och i överkant. Vissa resor får inga fördröjningar annan än den som uppstår genom hastighetssänkningen och vissa får större fördröjningar.

Typsektioner

Som riktmärke för den vägstandard som är nödvändig har Rösaringvägen studerats. Rösaringvägen har en körbanebredd som i allmänhet är 6,5 m och ett vägområde som i allmänhet är 12,5 m brett.

Med beaktande av att vägen är tänkt att gå genom vad som redan idag är planlagt område för bostäder och att ett gångstråk kan omföras till körbana, bedöms vägtyp L6 i AFRY's kalkylmodell ungefärligt motsvara den vägtyp som önskas utredas. Vägen motsvarar i omfattning och kostnads massa en normal landsväg liknande Rösaringvägen med tillägg av en gångbana. Vägsektionen används för att översiktligt bedöma kostnaderna att anlägga vägen.

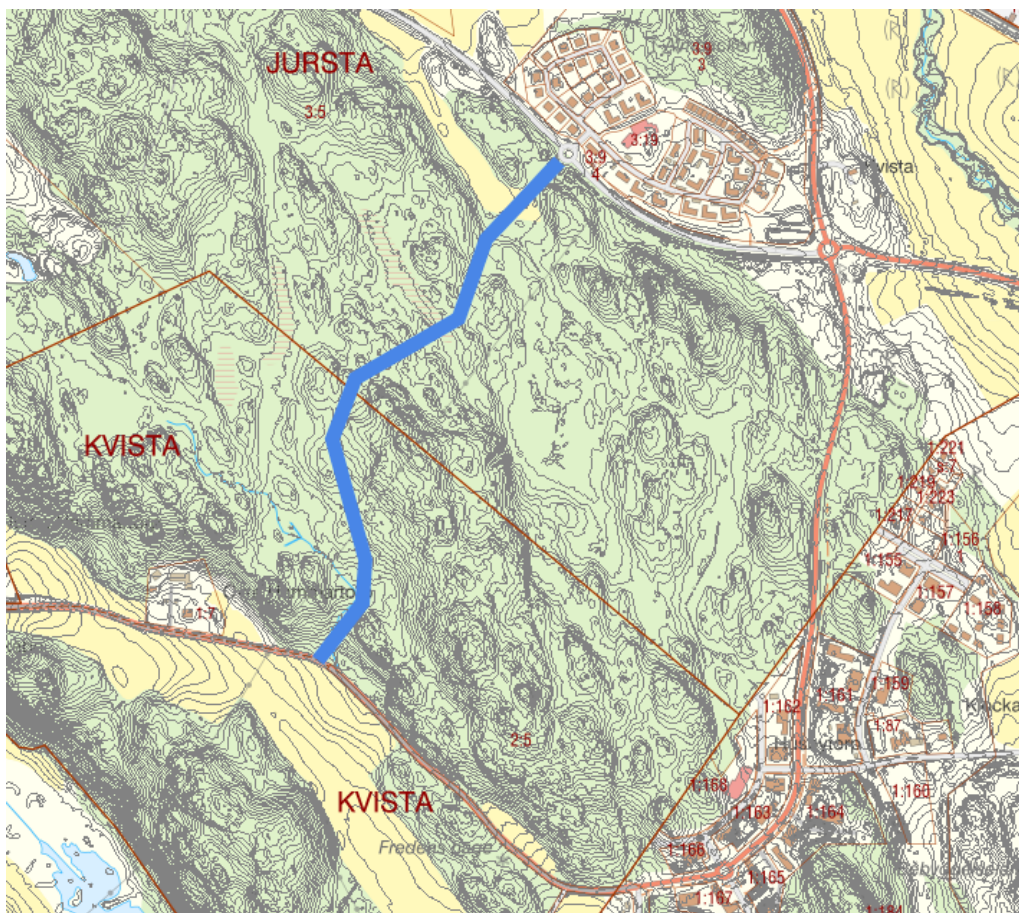
Kostnaderna ingående i kalkylmodellen avser enbart mängderna schakt som är nödvändiga för att inrymma volymerna vägunderbyggnad och överbyggnad, samt material och arbetskostnader för att tillskapa vägprofilen. Kostnaderna tar ej hänsyn till behov av sprängning och massahantering för fyllnad eller vägprojekteringen i sig.



Vägtyp L6

Sträckningar

Föreslagen sträcka 1. Sträckan går mellan Övre hammartorp och cirkulationsplatsen på Jurstagårdsvägen. Sträckningen beaktar terrängens höjdförhållanden för att minimera lutningar.



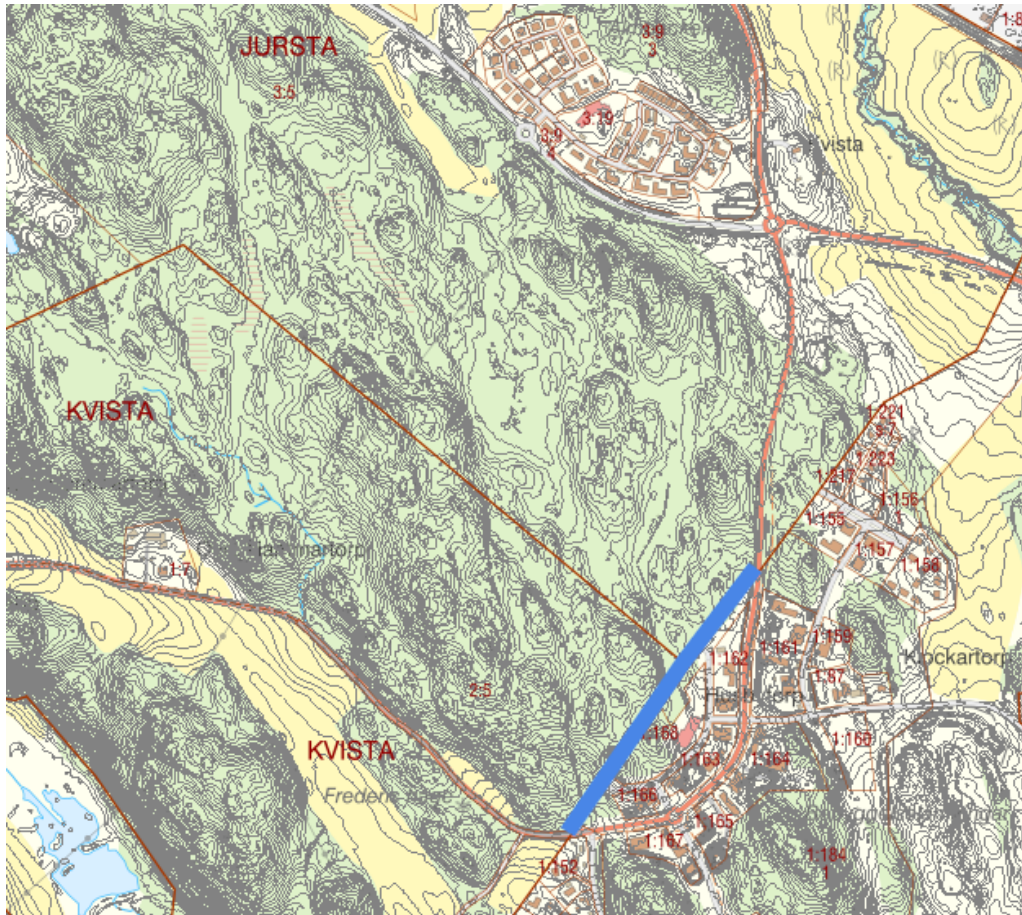
Föreslagen sträcka 1 angiven med blå heldragen linje

| | |
|-------------------|--------|
| Total färdsträcka | 1500 m |
|-------------------|--------|



| | |
|-------------------------------------|--|
| Nybyggnation väg | 900 m |
| Tidsvinst vid 70 km/h på ny sträcka | Ca 2 minuter |
| Kostnad | Ca 47 mnkr |
| Övriga förutsättningar | <p>Anslutning görs mot Rösaringvägen vilket bildar en korsning, samt anslutning till cirkulationsplatsen vid Jurstavägen. Bägge anslutningar innebär hastighetsdämpningar och tidsförluster. Anpassningen till terrängförhållanden gör att 70 km/h i praktiken kanske inte blir lämplig. Vägen går genom Jurstabergs befintliga planområde. Framtida anslutningar till den föreslagna vägen vid tillkommande bebyggelse innebär sannolikt att hastigheten sänks i samband med genomförandet av en detaljplan i detta läge på samma sätt som skett i Tegelhagen. Genomförandet kräver att detaljplan för Jurstaberg upphävs eller ändras.</p> |

Föreslagen sträcka 2. Sträckan följer gränsen mot planområdet för Tegelhagen.



Föreslagen sträcka 2 angiven med heldragen blå linje

| | |
|-------------------------------------|---|
| Total färdsträcka | 1760 m |
| Nybyggnation väg | 520 m |
| Tidsvinst vid 70 km/h på ny sträcka | Ca 1,5 minuter |
| Kostnad | Ca 28 mnkr |
| Övriga förutsättningar | Anslutning görs mot Rösaringvägen vilket bildar två korsningar. Bägge anslutningar innebär hastighetsdämpningar och tidsförluster. Närheten till skolan i Brogårdsstaden gör att 70 km/h i praktiken kanske inte blir lämplig med beaktande av bevarad god skolmiljö. Vägen går genom Jurstabergs befintliga planområde |



| | |
|--|--|
| | men berör inga byggrätter. Genomförandet kräver att detaljplan för Jurstaberget ändras eller upphävs. |
|--|--|

Ekonomisk analys

Utöver väganläggningskostnaderna tillkommer marklösenkostnader och framtida drift och kapitalkostnader. Omvärldsläget och inflationsnivån gör att de kostnader och värden som redovisas bör bedömas med försiktighet.

Kostnader för markinlösen

För föreslagen sträcka 1 är det nödvändigt att ordna markåtkomst på Jursta 3:5, omfattande ca 1 ha. Utifrån värdet för den pågående markanvändningen som är skogsbruk bedöms värdet på området erfarenhetsmässigt vara ca 120 000 kr, inom spannet 100 000 kr – 140 000 kr. Virkesvolym, virkeskvalitet och bonitet påverkar värdet vilka inte är kända i nuläget.

För föreslagen sträcka 2 är det nödvändigt att ordna med markåtkomst på Jursta 3,5 omfattande ca 0,38 ha. Utifrån ovanstående resonemang torde markvärdet som skogsbruksfastighet uppgå till ca 45 000 kr.

Utifrån tillåten markanvändning som regleras av detaljplan för bostadsändamål bedöms värdet vara betydligt högre. Därför är det osannolikt att fastighetsägaren kan acceptera en ersättning på nivån för pågående markanvändning vilket föranleder behov av att detaljstudera markvärden närmare ett eventuellt genomförande när en vägsträckning fastslagits.

Gällande plan syftar till att uppföra småhusbebyggelse. För föreslagen vägsträckning 1 bedöms ca 12 villatomter behöva tas bort för att inrymma vägen. Byggrättsvärdet för en villatomt spänner mellan ca 500 000 kr till 1,3 mnkr. Detta innebär att marklösenvärdet utifrån gällande byggrättsvärden bör vara mellan ca 6 mnkr och 16 mnkr med ett troligt värde om ca 9 mnkr. För föreslagen vägsträckning 2 bedöms en villatomt bli obrukbar vilket innebär att ersättningen bör ligga inom spannet 500 000 kr till 1,3 mnkr med ett troligt värde omkring 1 mnkr.

Framtida drift- och kapitalkostnader

För närvarande är enhetspriset för helårsskötsel av vägar 200 kr per kvadratmeter. För föreslagen sträcka 1 innebär detta en årlig skötselkostnad om ca 1,5 mnkr. För föreslagen sträcka 2 innebär detta en årlig skötselkostnad om ca 850 000 kr.

Kapitalkostnaderna för föreslagen sträcka 1 bedöms uppgå årligen till ca 900 000 kr för avskrivningar och ca 300 000 i räntekostnader, sammanlagt ca 1,2 mnkr i kapitalkostnader.



För föreslagen sträcka 2 bedöms avskrivningskostnader uppgå till ca 500 000 årligen och räntekostnader till 200 000 kr, sammanlagt 700 000 kr årligen i kapitalkostnader.

Samlad konsekvensanalys

Alla alternativ som innebär att väg byggs över Jursta 3:5 innebär ett behov av att ändra eller upphäva detaljplanen för Jurstaberg.

Markåtkomsten på Jursta 3:5 behöver därefter lösas frivilligt med fastighetsägaren Stena Fastigheter 3 Exploaterings AB eller genomföras med stöd av detaljplan.

Kostnaden för att genomföra åtgärden påverkas i stor utsträckning av längden ny väg som behöver byggas. Utöver de två alternativa sträckningar som presenterats ovan finns en oändlig kombination av anslutningspunkter och vägsträckningar däremellan vilka bör studeras i en mer djuplodande projektering om detta underlag föranleder att åtgärden ska tas vidare.

En konsekvens som bör beaktas är hur en väg genom Jursta 3:5 kan komma att påverka framtida exploatering av den fastigheten samt hur en exploatering av den fastigheten kan komma att påverka vägen.

Föreslagen sträcka 1

| | |
|---|--------------------|
| Anläggningskostnad | 47 000 000 kr |
| Marklösenskostnad | 16 000 000 kr |
| Tillkommande kostnader för spräng- och massahantering | Svårbedömda. |
| Bedömd summa genomförande: | 60-80 mnkr. |
| Årliga ägandekostnader: | Ca 3 mnkr |

Föreslagen sträcka 2

| | |
|---|--------------------|
| Anläggningskostnad | 28 000 000 kr |
| Marklösenskostnad | 1 000 000 kr |
| Tillkommande kostnader för spräng- och massahantering | Svårbedömda. |
| Bedömd summa genomförande: | 30-50 mnkr. |
| Årliga ägandekostnader: | Ca 1,5 mnkr |

Barnperspektiv

I detta skede bedöms inte beslutet innebära några negativa barnkonsekvenser. Skulle beslut fattas som leder till att föreslagen sträcka 2 genomförs finns risk



för negativ påverkan på skolmiljön vid grundskolan i Brogårdsstaden. Den negativa påverkan kan komma att bestå av ökat trafikbuller, vägdamm och barriärbildning mot naturområdet på fastigheten Kvista 2:5.

Samhällsbyggnadskontoret

Thomas Lenell

Samhällsbyggnadschef

Jonas Uebel

Miljö- och stadsbyggnadschef

Samuel Eketorp

Chef Mark- och naturenheten

Beslut sänds till

- Ekonomiavdelningen