

Samhällsbyggnadsförvaltningen

OMFATTNINGSBESKRIVNING

INLEDNING

Omfattningsbeskrivningen redogör för omfattningen av och kostnaden för de allmänna anläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen. Kommunen har tillsammans med konsulter från WSP AB förprojekterat och kostnadsberäknat de åtgärder på allmänna anläggningar som föreslås i detaljplanen.

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.

Gatorna och gångbanorna inom området föreslås asfalteras och förses med belysning.

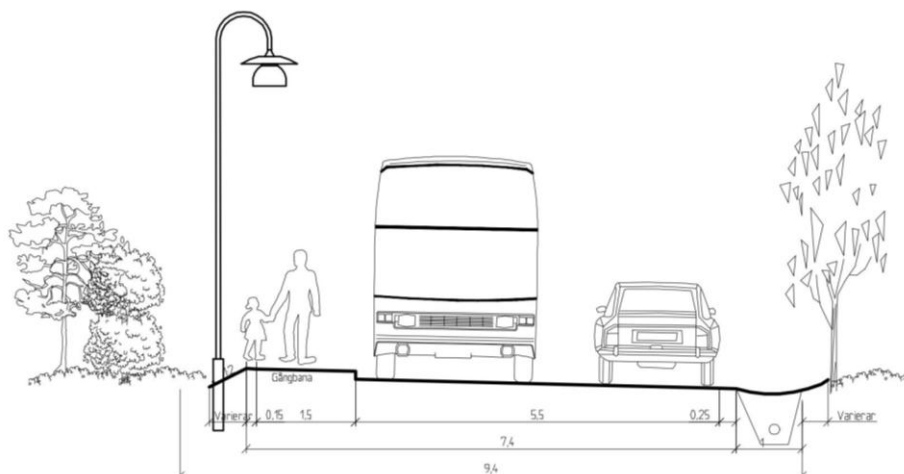
Vägarna i området avses bli avvattnade via öppna och täckta diken. Diken utmed vägarna ger fördröjning och viss rening av dagvattnet.

Anläggningar som helt eller delvis är till för att leda bort dagvatten från kvartersmark ingår inte i kostnadsunderlaget för denna gatukostnadsutredning.

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER PÅ GATUNÄTET

Skvadronvägen

Skvadronvägen föreslås bli utförd enligt nedanstående typsektion med en vägområdesbredd om 9,4 m som rymmer diken och slänter. Körbanan görs 5,5 m bred och gångbanan 1,5 m bred. Gatan och gångbanan beläggs med asfalt. Gångbanan är framförallt till för att öka tillgängligheten till Arkils Tingstad. Skvadronvägen får också en större körbanebredd än övriga gator i området för att buss och personbil ska kunna mötas. Kostnaden för dessa ytterligare åtgärder belastar inte fastighetsägarna inom området.



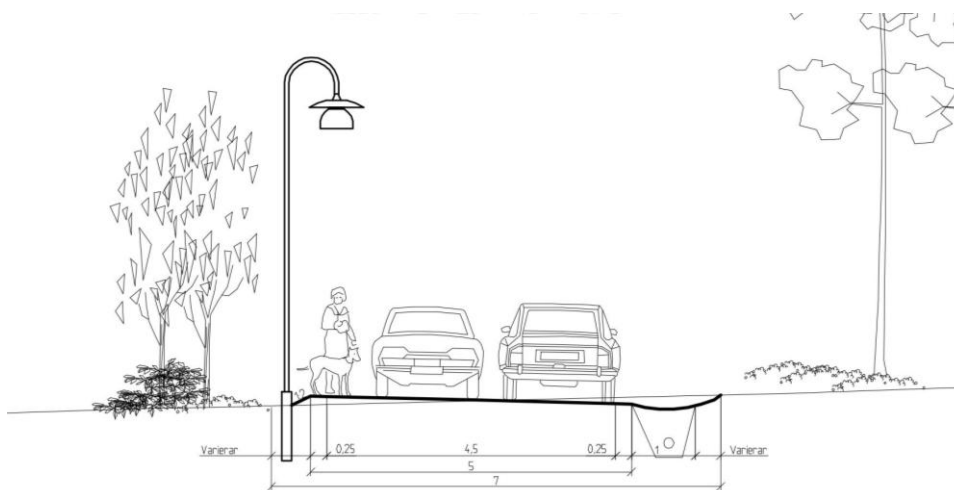
Förslag på gatusektion för Skvadronvägens förlängning.

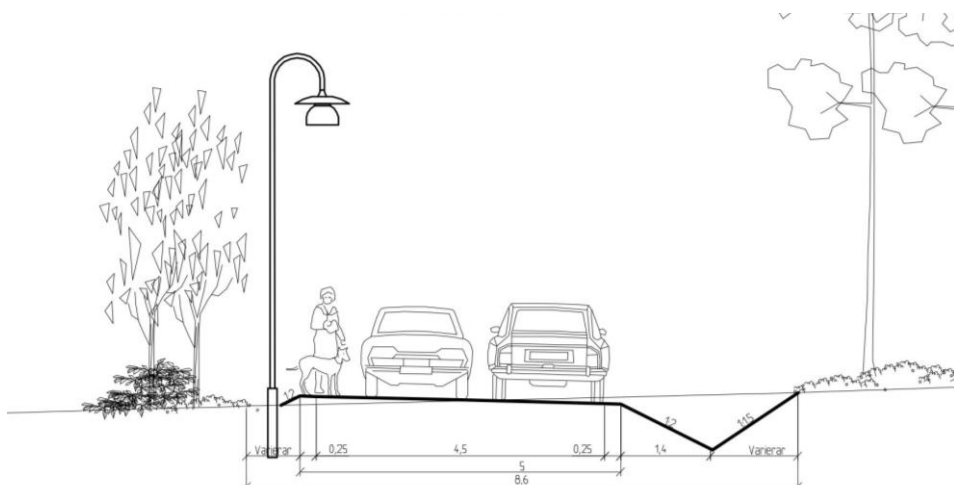
Tingvallavägen

Tingvallavägen föreslås i huvudsak utföras med öppna diken och slänt vilket ger en vägområdesbredd på 8,6 m. På sträckan mellan vändplanen och den västra korsningen med Milles väg utförs vägen med täckta dräneringsdiken vilket ger en vägområdesbredd på 7 m. Körbanan görs 4,5 m bred. Se typsektioner nedan.

Milles väg

Milles väg föreslås bli utförd med täckta dräneringsdiken vilket ger en vägområdesbredd på 7 m. Körbanan görs 4,5 m bred. Se typsektion nedan.

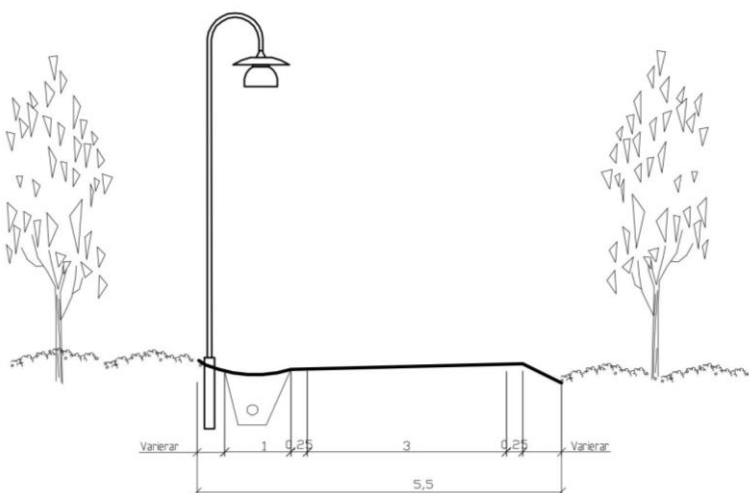




Förslag på gatusektion för Milles väg och Tingvallavägen med täckt dike respektive öppet dike.

Björkallén

För att bevara björkarna längs vägen mellan Skvadronvägen och Tingvallavägen föreslår kommunen att denna gata görs smalare än övriga gator. Gatan föreslås bli utförd enligt nedanstående typsektion med täckta drändiken och en vägområdesbredd om 5,5 m. Körbanan görs 3 m bred.



Förslag på gatusektion för Björkallén (del av Tingvallavägen).

FÖRESLAGNA ÅTGÄRDER INOM NATURMARK

Illustrerade gc-vägar inom naturmark är till nytta även för intilliggande områden. Utbyggnad och finansiering av dessa hanteras i senare skede och ingår därmed inte i gatukostnadsutredningen.

Våtmarksområde

Övervägande del av dagvattnet som leds i diken leds mot befintlig våtmark söder om Arkils tingstad. Våtmarken avses bli utvecklad till en översilningsyta med fördröjningsdiken för att fördröja och rena dagvatten innan dagvattnet når Vallentunasjön (inom område för våtmark på plankartan). I planen föreslås ett u-område inom fastigheterna Bällsta 2:129 och 2:180, som skall vara tillgängligt för avledning av dagvatten från Milles väg till Vallentunasjön. Diken och våtmark/översilningsyta med fördröjningsdiken bedöms kunna rena dagvattnet till ca 70 %. Våtmarksområdet ingår ej i gatukostnaden.

För anläggning av våtmark/översilningsyta med fördröjningsdiken kommer kommunen att göra en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

ERSÄTTNING FÖR MARKÅTKOMST

Trots återhållna bredder på gatorna är befintliga vägområden inte tillräckligt breda överallt. De fastighetsägare som påverkas av gatubreddning och nyanläggning inom sin fastighet ska ha ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. häckar) som berörs. Samma sak gäller för mark som tas i anspråk för ledningsområde för dagvatten (u-område) och för mark som ska vara tillgänglig för vägslänt (z-område).

Ersättning ska utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom fastighetsregleringen. Bedömningen av minskningen av fastighetens marknadsvärde ska dessutom ske med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken planlades som allmän platsmark. När det gäller mindre tomtdelar har rättsfall och tidigare undersökningar av Lantmäteriverket pekat på att ett marginellt värde av markens genomsnittsvärde bör ersättas i normalfallet. Ett genomsnittsvärde definieras som markvärde exklusive tomtanläggningar och vegetation, men inklusive nedlagda investeringar i form av vatten- och avlopp, gator m.m. Kostnaderna för detta är bedömda och ingår i kostnadsunderlaget.

FASTIGHETSBILDNING OCH ADMINISTRATIVA KOSTNADER

För gatubreddningar m.m. behövs lantmäteriförrättningar och kostnaderna för dessa ingår i kostnadsunderlaget. Kommunens kostnader för att ta fram denna gatukostnadsutredning och administrativa kostnader i samband med genomförandet ingår också i underlaget.

SAMMANFATTNING KOSTNADSUNDERLAG

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

I kostnadsposterna som avser entreprenadkostnad ingår alla kostnader direkt kopplade till entreprenaden såsom schakt, terrassering, grundförstärkning, stödmurar, finplanering m.m. I entreprenadkostnaden ingår även påslag för att projekteringen har gjorts i tidigt skede samt för oförutsett. Projektering, byggledning och byggherrekostnader är uppskattade till 25 % av entreprenadkostnaderna.

Kostnadsuppskattning alla anläggningar	
Entreprenadkostnad gata	12 300 000 kr
Projektering, byggledning, byggherrekostnader	3 370 000 kr
Markåtkomst	1 350 000 kr
Fastighetsbildning	1 000 000 kr
Administrationskostnader	800 000 kr
Totalt kostnadsunderlag	18 882 000 kr

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

Anläggningskostnader avser helt färdigställda anläggningar baserade på kostnadsläget i november 2009. Vid framtida debitering ska gatukostnaderna justeras Entreprenadprisindex E84.

E84 är uppbyggt av en mängd olika delindex. Vallentuna kommun har valt att använda tre delindex i huvudgruppen Vägentreprenader: indexen 212 (jord- och bergterrassering mm), 231 (grusöverbyggnad mm) och 241 (asfaltbeläggningar mm). Dessa delindex viktas sedan ihop till ett gemensamt index som används för att räkna upp gatukostnadsersättningen.

Delindex	Littera	Vikt
212 (jord- och bergterrassering mm)	x	50 %
231 (grusöverbyggnad mm)	y	30 %
241 (asfaltbeläggningar mm).	z	20 %
Sammanvägt index	I_s	= 0,5x+0,3y+0,2z

Som basindex används november 2009 (samma prisnivå som de beräknade kostnaderna är angivna i). Basindex jämförs sedan med senast kända index vid debiteringstidpunkten.

Er beräknade gatukostnadsersättning kommer alltså att räknas upp och få ett tillägg enligt följande formel:

$$\text{Tillägg} = \text{gatukostnads-ersättning} \times \frac{I_s \text{ vid debitering} - I_s \text{ november 2009}}{I_s \text{ november 2009}}$$