



OMFATTNINGS BESKRIVNING

FÖR GATUKOSTNADSUTREDNING FÖR

HAGA 3

GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR
FASTIGHETERNA ORMSTA 1:18, 1:56–57, 1:99–104,
1:136, 1:238 - 241, 1:260- 261, 1:445, 1:475, SAMT
DELAR AV FASTIGHETERNA ORMSTA 1:48 OCH 1:108 I
VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN



1.1 Innehåll

Omfattningsbeskrivning	3
2. Inledning	3
2.1 Teknisk standard	3
3. Föreslagna åtgärder på gatunätet.....	4
4. Föreslagna åtgärder inom naturmark	4
4.1 Gång- och cykelväg.....	4
5. Ersättning för markåtkomst.....	5
5.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader	6
6. Sammanfattning kostnadsunderlag	6

Omfattningsbeskrivning

FAKTA Handlingar

Gatukostnadsutredningen omfattar gatukostnadsutredning, denna handling (bilaga 2) samt karta över fördelningsområdet (bilaga1).

En samrådsredogörelse har även upprättats.

2. Inledning

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

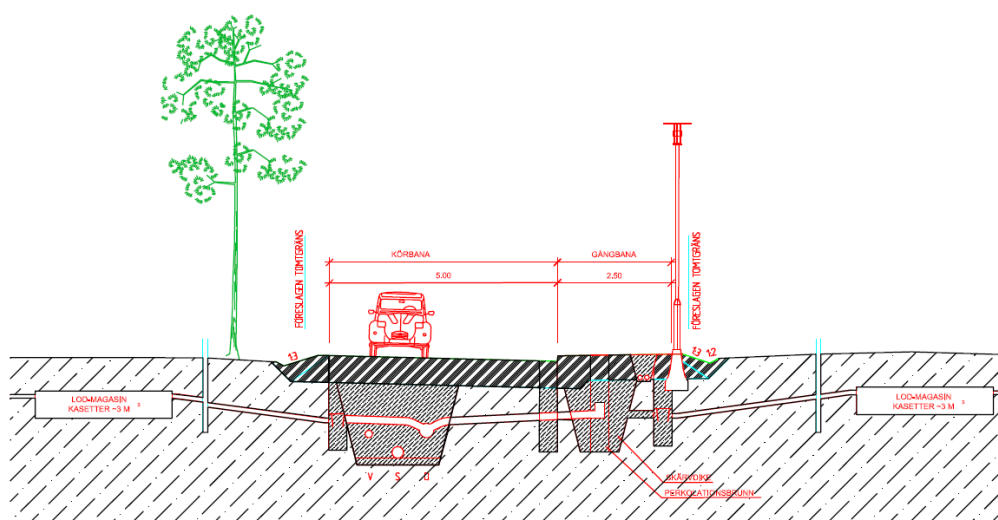
Gatorna och gångbanorna inom området föreslås asfalteras och förses med belysning.

Vägarna i området avses att avvattnas via dagvatten brunnar placerade mot kantstöd mellan gata och gångbana. Brunnarna utförs med sandfång. Dagvattnet leds till längsgående fördröjningsmagasin av skärv placerat under gångbanan. I ett antal sektioner ansluts fördröjningsmagasinet till dagvattenledning i separat VA-ledningsgrav.

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

3. Föreslagna åtgärder på gatunätet

Samtliga lokalgator inom detaljplaneområdet föreslås ha en vägsektion om 8m där körbanan är 5 meter och gångbanan 2,5 meter bred enligt sektion nedan. Slänter anpassas till anslutande fastighetsmark. Där så är möjligt utformas slänthot som ett ca 20 centimeter djupt skåldike. Där så är nödvändigt anläggs väglänter på kvartersmark, dessa områden är markerade med z i detaljplaneförslaget.



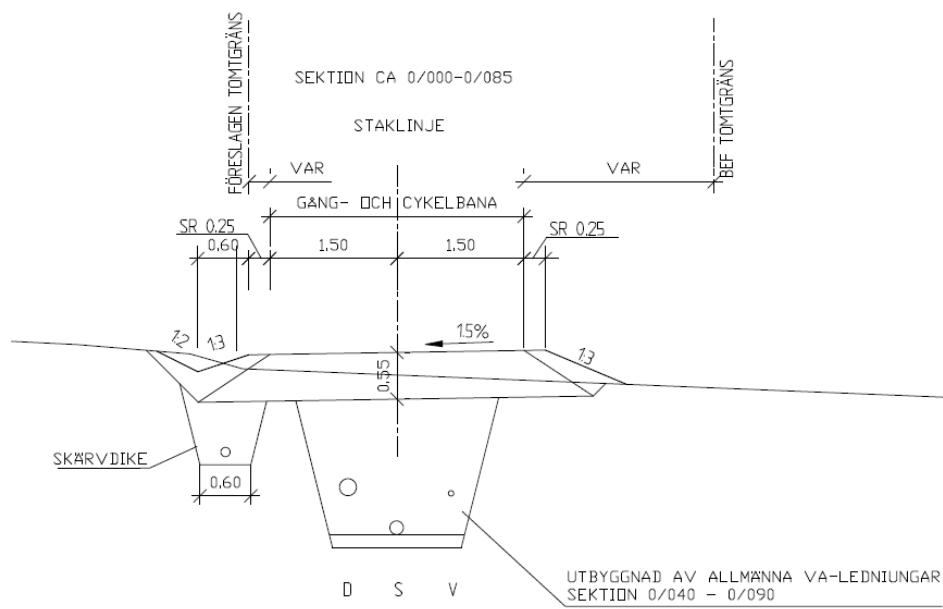
4. Föreslagna åtgärder inom naturmark

4.1 Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen som planeras i detaljplaneområdets södra del föreslås ha en vägbredd om 3 meter enligt sektion nedan. Där så är nödvändigt anläggs väglänter på kvartersmark, dessa områden är markerade med z i detaljplaneförslaget.

Gång- och cykelvägen är till nytta även för intilliggande områden och belastar därför detaljplaneområdet med 50% av kostnaden.

TYPSEKTION GÅNG OCH CYKELVÄG



5. 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 kommer att få ersättning för den mark och för de tomtanläggningar (t.ex. häckar, staket m.m.) 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.

5.1 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.

6. 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 inkluderade i entreprenadkostnaden.

Kostnadsuppskattning för alla anläggningar	
Entreprenadkostnad gata	13 000 000 kr
Gång- och cykelväg (50% av kostnaden)	450 000 kr
Gatubelysning	550 000 kr
Markátkomst	1 000 000 kr
Fastighetsbildning	1 200 000 kr
Administrations- och utredningskostnader	800 000 kr
Totalt kostnadsunderlag	17 000 000 kr

Samtliga kostnader kan ändras under detaljplanearbetet.

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

Anläggningskostnader avser helt färdigställda anläggningar baserade på kostnadsläget i februari 2011. Vid framtida debitering ska gatukostnaderna justeras Entreprenadprisindex E84.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

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 %
<i>Sammanvägt index</i>	I_s	$= 0,5x+0,3y+0,2z$

Som basindex används februari 2011 (samma prisnivå som de beräknade kostnaderna är angivna i). Basindex jämförs sedan med senast kända index vid debiteringstidpunkten.

Den beräknade gatukostnadsersättningen kommer alltså att räknas upp och få ett tillägg enligt följande formel:

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