



BILAGA 2 TILL GATUKOSTNADSUTREDNING

OMFATTNINGS- BESKRIVNING

FÖR GATUKOSTNADSUTREDNING

ORMSTA-STENSTA

**GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR
FASTIGHETERNA ORMSTA 1:18, 1:33-1:36, 1:38-1:41,
1:48, 1:126-128, 1:249, 1:252-1:256, 1:264, 1:714,
1:959 SAMT UBBY 1:26 OCH VALLENTUNA-VEDA 1:1**

VALLENTUNA KOMMUN

STOCKHOLMS LÄN

HANDLING



**Valentuna
kommun**

Omfattningsbeskrivning.....	3
1. Inledning	3
1.1 Teknisk standard	4
2. Föreslagna åtgärder inom allmän plats	4
2.1 Lokalgator	4
2.2 Cirkulationsplats	7
2.3 Naturstråk	7
2.4 Övriga anläggningar.....	7
3. Ersättning för markåtkomst	8
3.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader	8
4. Sammanfattning gatukostnadsunderlag	8
5. Under byggnationstiden.....	10

Omfattningsbeskrivning

FAKTA Handlingar

Gatukostnadsutredningen omfattar gatukostnadsutredning samt Karta över fördelningsområdet (bilaga 1) och denna omfattningsbeskrivning (bilaga 2)

FAKTA Förtydligande gällande avgifter

I gatukostnadsutredningen ingår enbart kostnader som är knutna till anläggandet av gator och andra anläggningar inom allmän plats som Vallentuna kommun ska vara huvudman för.

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

Vid erhållande av bygglov för bostäder debiteras plan- och bygglovsavgift enligt Kommunens, vid varje tillfälle, gällande taxa.

1. Inledning

Omfattningsbeskrivningen redogör för omfattningen av och kostnaden för de allmänna anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget för gatukostnadsutredningen. Kommunen har tillsammans med konsulter från Marktema AB förprojekterat och kostnadsberäknat de anläggningar som föreslås anläggas i enlighet med detaljplanen.

1.1 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. Inom området föreslås 5 olika typer av lokalgator, en cirkulationsplats, samt naturstråk att anläggas, standarden på dessa anläggningar redovisas nedan, kapitel 3.

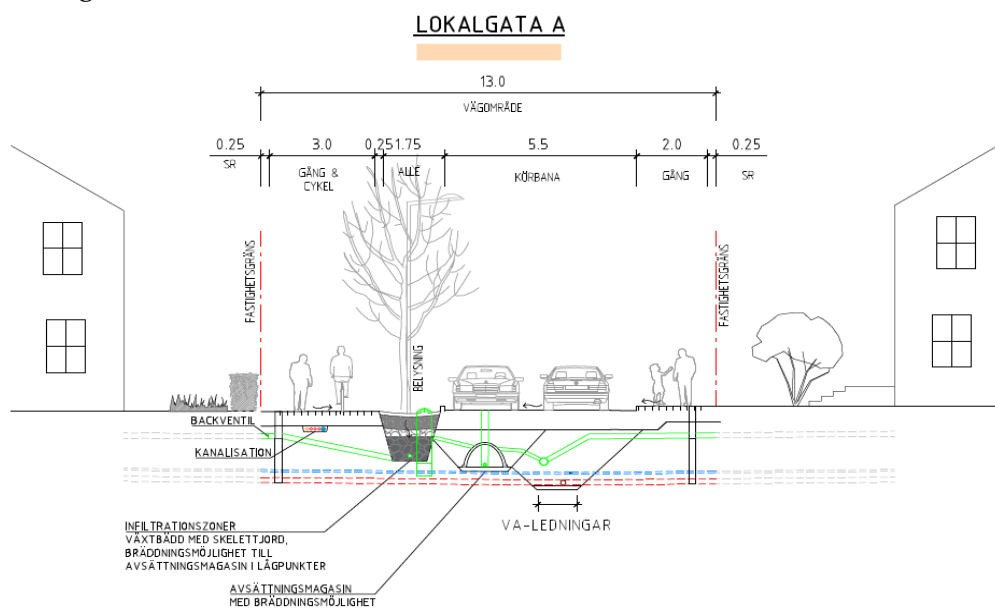
2. Föreslagna åtgärder inom allmän plats

2.1 Lokalgator

Inom fördelningsområdet föreslås 5 olika typer av lokalgator att anläggas, bilaga 1 till denna omfattningsbeskrivning visar vart respektive gatutyp föreslås att anläggas, se färgerna ovanför respektive sektion nedan.

Lokalgata A

Allmänplatsområdet för lokalgata A är 13,0 meter. Lokalgata A anläggs med 5,5 meter körbana, en 3,0 meter bred gång- och cykelbana på ena sidan samt en gångbana på 2,0 meter på den andra sidan. Mellan gång- och cykelbanan och körbanan möjliggörs det för en trädallé på 2,0 meter. I trädallén ska också belysningsstolpar rymmas. I trädallén anläggs växtbäddar med skelettjord med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinen har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.

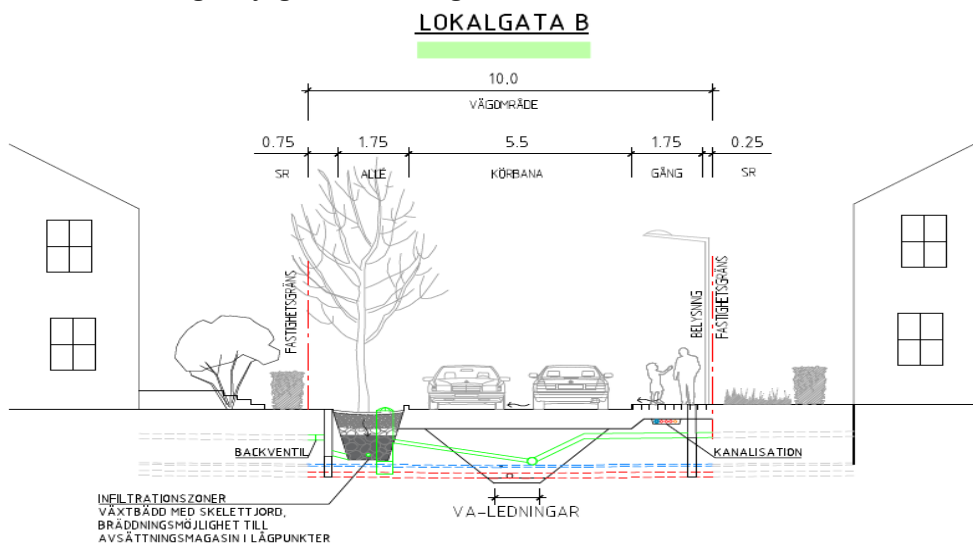


SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

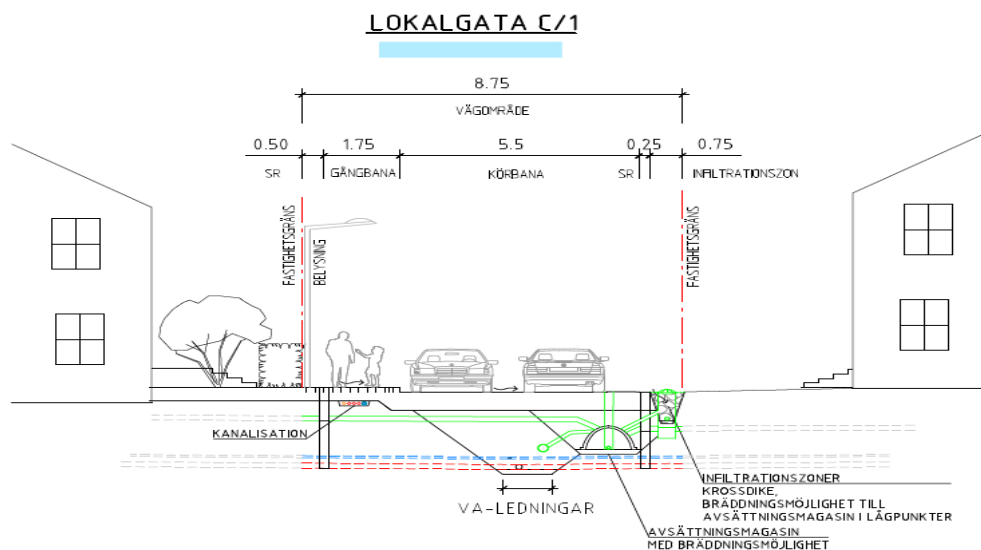
Lokalgata B

Allmänplatsområdet för lokalgata B är 10,0 meter. Lokalgata B anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs söder om körbanan. Norr om körbanan anläggs en trädallé. I trädallén anläggs växtbäddar med skelettjord med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinen har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.



Lokalgata C1

Allmänplatsområdet för lokalgata C1 är 8,75 meter. Lokalgata C1 anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs på ena sidan om körbanan. På andra sidan möjliggörs för en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Avsättningsmagasinet har i sin tur bräddningsmöjlighet till ledningsnätet.

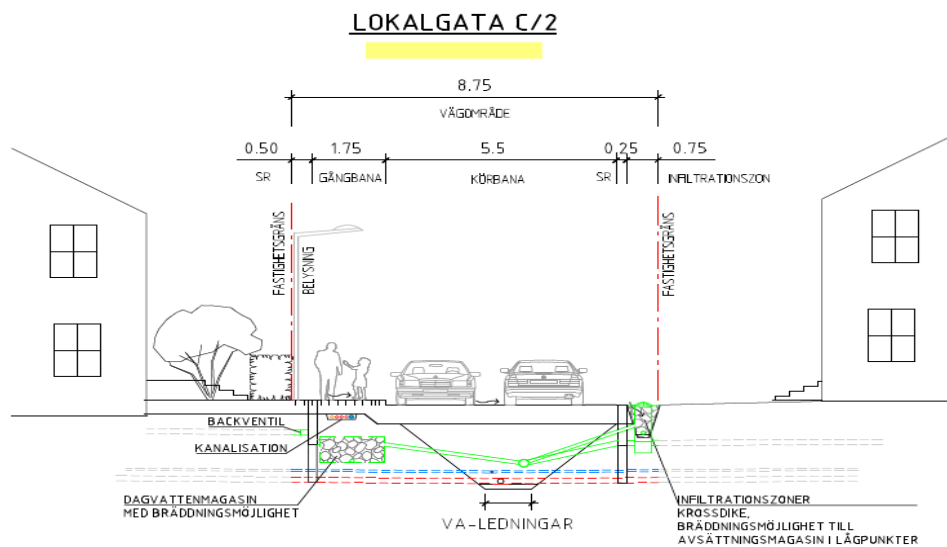


TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

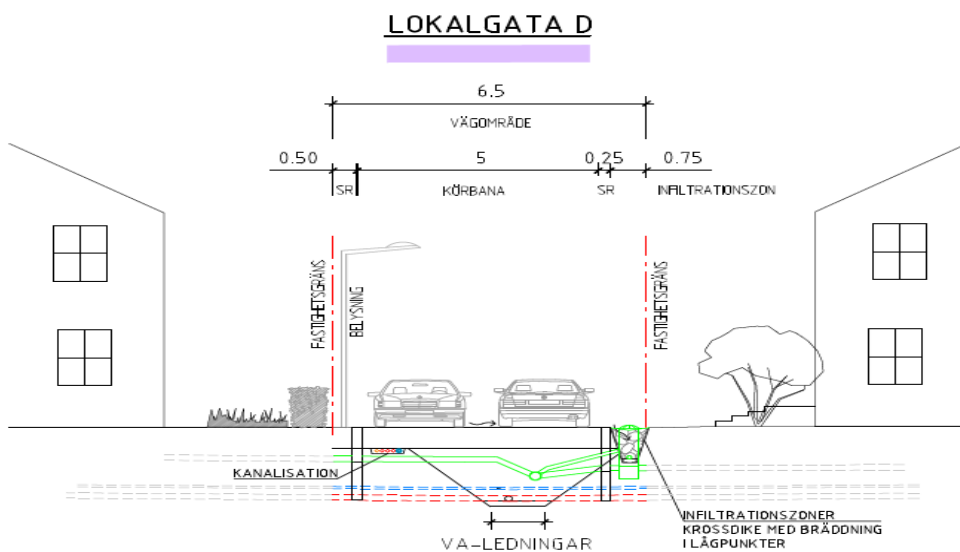
WWW.VALLENTUNA.SE

Lokalgata C2

Allmänplatsområdet för lokalgata C2 är 8,75 meter. Lokalgata C2 anläggs med 5,5 meter körbana. Gångbana om 1,75 meter anläggs på ena sidan om körbanan. På andra sidan möjliggörs för en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddningsmöjlighet till avsättningsmagasin i lågpunkter. Ett dagvattenmagasin anläggs under gång- och cykelbanan med bräddningsmöjlighet.

Lokalgata D

Allmänplatsområdet för lokalgata D är 6,5 meter. Lokalgata D anläggs med en körbana på 5,0 meter. Ingen gångbana anläggs. På ena sidan körbanan anläggs en infiltrationszon i form av ett krossdike med bräddning i lågpunkter som sedan kopplas till ledningsnätet. Lokalgata D kommer att anslutas till befintliga Nyponvägen.

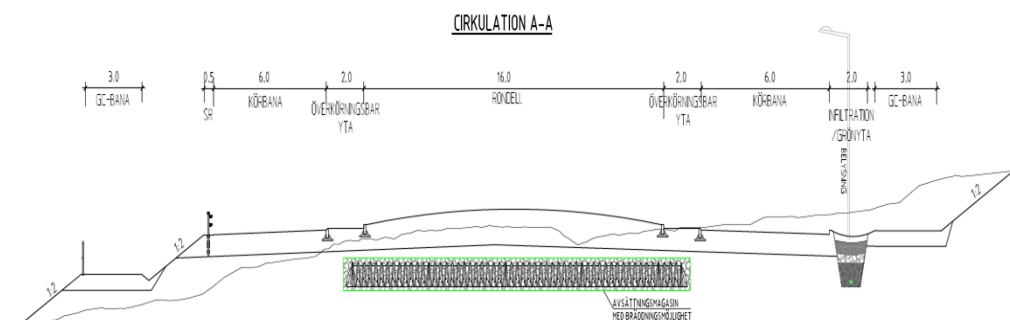


SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
TUNA TORG 2, 2 TR · 186 86 VALLENTUNA
TFN 08-587 850 00 · FAX 08-587 851 00
SBF@VALLENTUNA.SE

WWW.VALLENTUNA.SE

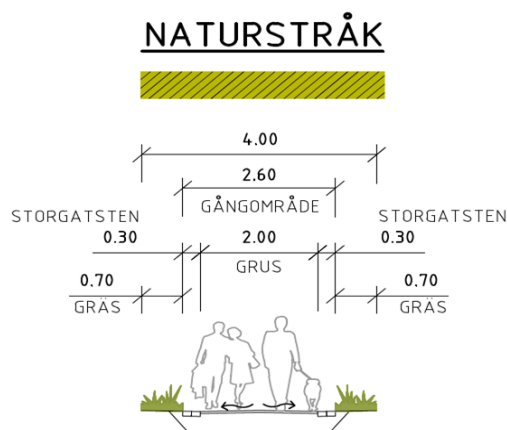
2.2 Cirkulationsplats

Vid den nya infarten från Lindholmsvägen anläggs en cirkulationsplats med ett körfält i vardera riktningen. Cirkulationsplatsen ges en körbana på 6,0 meter och mot rondellen finns en överkörningsbar yta på 2,0 meter. I mitten av cirkulationsplatsen anläggs en rondell, 16,0 meter i diameter. Rondellen inrymmer ett avsättningsmagasin med bräddningsmöjlighet för dagvatten. På båda sidor av cirkulationsplatsen ska en 3,0 meter bred gång- och cykelbana anläggas. Söder om cirkulationen anläggs en gång- och cykelpassage.



2.3 Naturstråk

Naturstråk föreslås anläggas för passage mellan kvarteren inom området. Se illustration nedan. Naturstråken föreslås få en grusad gångyta, delvis med storgatsten, om 2,6 meter.



2.4 Övriga anläggningar

I övrigt föreslås att gång- och cykeltväganslutningar anläggs, gångbana längs med Hallonvägen, samt iordningställande av naturmark.

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

3. Ersättning för markåtkomst

För att kommunen som huvudman ska ha möjlighet att bygga ut de planerade gatorna inom egen mark krävs att viss mark som idag är i privat ägo löses in av kommunen. De fastighetsägare som påverkas av inlösen av delar av sin fastighet kommer att få ersättning för den mark och för de ev. tomtanläggningar (t.ex. häckar, staket m.m.) som berörs. Samma sak gäller för mark som tas i anspråk för ledningsområde för dagvatten (u-område).

Ersättning ska utgå med belopp som motsvarar den minskningen av fastighetens marknadsvärde med ett påslag på 25 %, enligt Expropriationslagen (1972:719). Bedömningen av minskningen av fastighetens marknadsvärde ska dessutom ske med hänsyn till den markanvändning 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 marginalvärde 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.

3.1 Fastighetsbildning och administrativa kostnader

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

4. Sammanfattning gatukostnadsunderlag

De poster som ingår i gatukostnaderna redovisas i tabell 1 på nästa sida. 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 utbyggnaden. I denna post ingår även ett påslag för oförutsedda merkostnader. Projektering, byggledning och byggherrekostnader ingår i gatukostnadsunderlaget.

Kostnadsuppskattning för kommunaltekniska anläggningar	
Entreprenadkostnad	61 720 960 kr
Markåtkomst inkl. förrätningskostnad	1 394 355 kr
Administrations- och utredningskostnader	800 000 kr
Totalt kostnadsunderlag	63 915 315 kr

Tabell 1: Kostnadsposter som föreslås ingå i kostnadsunderlaget. Samtliga kostnader kan ändras under detaljplanearbetet.

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

Gatukostnaderna som kommer att faktureras är baserade på den gatukostnadsutredning som antas samtidigt som detaljplanen för Ormsta-Stensta. I gatukostnadsutredningen har det uppskattats vad det skulle kosta att bygga anläggningarna enligt prisnivån i mars 2020. Entreprenadkostnaden föreslås därför justeras med sammanvägt Entreprenadprisindex enligt nedan till tidpunkten för slutbesiktning av anläggningarna. Detta kommer att ske enligt formeln nedan:

(Sammanvägt index vid tid för godkänd slutbesiktning/Sammanvägt index mars 2020)
 * 61 720 960 (beräknad entreprenadkostnad mars 2020)

Det finns ett stort antal olika faktorer för vägentreprenader, varav Vallentuna kommun har valt att använda tre olika index (212-grundförstärkningsarbeten, 231-överbyggnadsarbeten, 241-asfaltsbeläggning), för att räkna ut ett sammanvägt index för justering av gatukostnaderna. Se tabell 2 nedan för att se hur respektive faktor viktas.

Entreprenadindex för vägentreprenader		Index Viktning
Index 212	(50 %)	50 %
Index 231	(30 %)	30 %
Index 241	(20 %)	20 %

Tabell 2: Hur de olika faktorerna viktas

5. Under byggnationstiden

Anläggande av de nya vägarna med vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar medför störningar i form av buller och byggtrafik under anläggningstiden. Vallentuna Kommun är mån om att arbetena utförs men minsta möjliga påverkan för befintliga fastighetsägare.

I samband med utbyggnaden ersätts befintliga luftburna elledningar av nya i vägområdet. Tillfälliga anordningar kommer att göras för att försäkra elförsörjning av befintliga fastigheter under hela byggtiden.