



Anna-Greta Holmbom Björkman
Ytterstad
Telefon: 08-508 267 77
anna-greta.holmbom@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Bebyggelse på överdäckning över E18 i Tensta, tidig markreservation till Bouwfonds Veidekke AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden reserverar mark för ca 200 - 300 bostadsrättslägenheter på planerad överdäckning över E18 i Tensta till Bouwfonds Veidekke AB.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

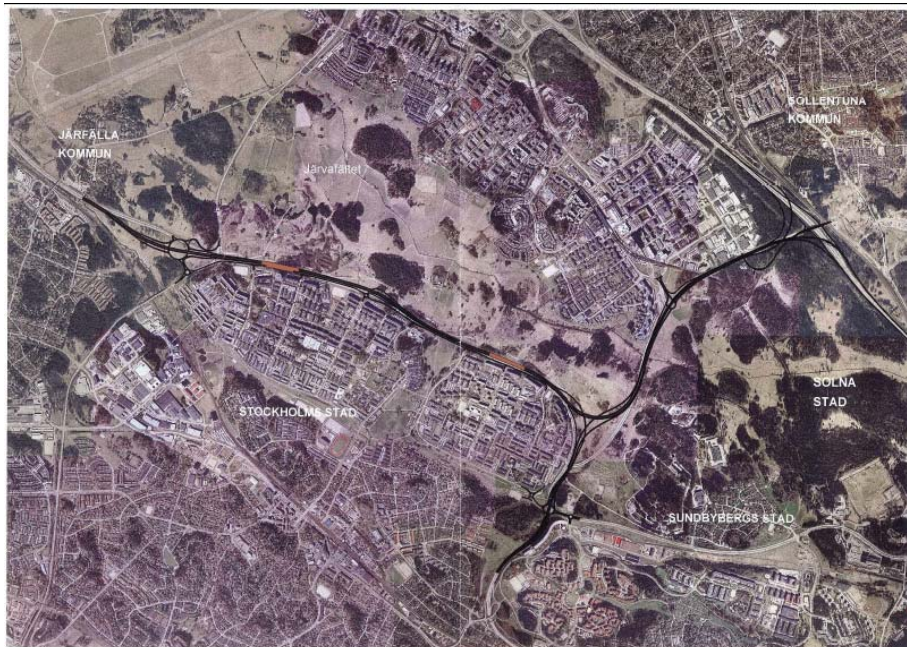
Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2003 att två överdäckningar ska byggas över E18, en i Rinkeby och en i Tensta, och att däckens ska utformas för bebyggelse. Däcken utformas som 300 meter långa tunnlar. Detaljplanen för ombyggnaden av E18 vann laga kraft 2006-03-08. Ett viktigt syfte med överdäckningarna är att minska trafikledens barriäreffekt.

Enligt vägverket kommer ombyggnaden av E18 att pågå under 5 - 6 år. Byggstart har varit utsatt till 2008. Startpunkt för ombyggnaden är för närvarande osäker då beslut om vilka vägprojekt som omfattas av vägverkets kommande budgetår inte är fattat. Överdäckningens konstruktion ingår i vägverkets åtagande på stadens bekostnad.

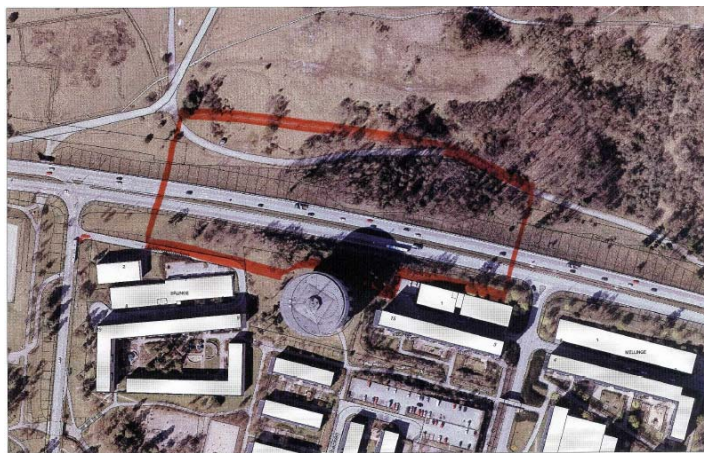
Exploateringskontoret anser att det är angeläget att utredning för bebyggelse mm på överdäckningarna startar omgående och samordnas med vägverkets planering. För bebyggelse på överdäckningen i Rinkeby har markanvisning skett till Bygg-

Vesta AB för uppförande av minst 400 lägenheter enligt beslut i marknämnden den 16 november 2006.



Nya vägar i svart. Överdäckningarna i Tensta och Rinkeby är markerade.

Kontoret föreslår att Bouwfonds Veidekke AB tilldelas en preliminär markreservat för utredning av bebyggelsemöjligheter på överdäckningen i Tensta. Preliminärt föreslås att minst 200 – 300 lägenheter byggs på och intill däck. Områdets infrastruktur behöver studeras t ex saknas anslutningsvägar till det blivande bostadsområdet. Gång- och cykelvägar ska anordnas så att däck överbryggas den barriär som E18 utgör. Kontoret återkommer med inriktningsbeslut när områdets förutsättningar belysts ytterligare.



I samband med förslag att bygga om E18 till motortrafikled i ytläge framfördes att leden skulle överdäckas på några lämpliga platser. Överdäckningarnas syfte är främst att minska trafikledens barriäreffekt mellan bostadsområdena på Södra Järvafältet och Järvafältet samt att underlätta kontakten mellan bostadsområdena på Norra och Södra Järvafältet.

Marknämnden beslutade 16 november 2006 om markanvisning till ByggVesta AB om uppförande av minst 400 lägenheter på överdäckningen i Rinkeby. För att få fram förslag på bostadsbebyggelse i Rinkeby lämnades parallella uppdrag till tre arkitektkontor. Utredningsarbetet för bebyggelse på överdäckningen i Rinkeby har kommit igång. För att kunna starta utredningar av bebyggelseutformning vid planerad överdäckning i Tensta kom uppdraget till de tre arkitektkontoren även att

omfatta Tensta. I samband med redovisningen av de parallella uppdragen har representanter för stadsdelsförvaltningarna bjudits in och deltagit.

Under arbetets gång har Bouwfonds Veidekke AB visat intresse för bostadsbebyggelse på överdäckningen i Tensta. Företaget är närmast intresserat av att arbeta vidare med ett av förslagen som kommit fram genom de parallella uppdragen och avser att bearbeta det ytterligare under detaljplaneprocessen.

En detaljplan för E18 har upprättats. Detaljplanen, Dp 1999-08897-54, vann laga kraft 2006-03-08. Detaljplanen innehåller bygg rätt för själva däckets men för genomförande av bebyggelse på överdäckningarna måste separat detaljplan upprättas.

Analys och konsekvenser

Bebyggelseförslaget

Det byggbara området sträcker sig även utanför själva däckets och begränsas i norr av Järvafältets kulturresevat och i söder av de befintliga byggnaderna och av vattentornet. Däckets byggs 300 meter långt och även Hjulstavägen överdäckas ca 220 meter enligt staden överenskommelse med vägverket.



Förslaget innehåller bostadskvarter med byggnader i tre till fyra våningar. Bebyggelsen utformas som en fortsättning av Tenstas bostadsområde. Bostadskvarten har små tydliga gårdsbildningar. Två befintliga återvändsgator öppnas upp, förlängs och knyts samman med en ny gata genom bostadsområdet. Två tydliga gångförbindelser anordnas mellan Tensta och Järvafältet. Nivåskillnaden mellan däckets och marknivån på fältet är stor, ca 12 – 15 m. För att gångvägarna ska bli tillgänga mot fältet kommer troligtvis markuppfyllningar att behövas göras.

Ekonomi

Exploateringskontoret återkommer med kostnadsutredning i samband med förslag till inriktningsbeslut för området när utredningsarbetet kommit längre. De stora kostnadsposterna kommer att vara dels anläggning av angöringsvägar till det nya bostadsområdet dels anläggning av gång- och cykelvägar mellan Tensta och Järvafältet via däckbetong.

Miljö

- Rekreation

Bostadsområdet ligger alldeles intill Järvafältet som nyligen fått skyddsbestämmelser som kulturresevat i Stockholm. Föreslagen bebyggelse inkräktar inte på kulturresevatet. För boende i Tenstas västra del kommer rekreativsmöjligheterna på Järvafältet att öka i och med att det blir lättare att ta sig till fältet via det nya bostadsområdet.

- Buller från trafik

Trafiken på E18 liksom trafiken från lokalgatan, Hjulstavägen, utgör en bullerkälla. Genom att både E18 och Hjulstavägen överdäckas och läggs i tunnel i Tensta kommer bullret att minska betydligt för de som idag bor intill E18 där däckbetong placeras och byggnaderna på däckbetongen kommer att få ett bra bullerskydd. Bullret kommer att studeras ytterligare.

- Riskhantering för transporter av farligt gods

På E18 tillåts fordon med transport av farligt gods och vid planeringen av området ska olycksrisker från detta beaktas, t ex explosionsrisk och utsläpp av farliga ämnen. Vid tunnelmynningarna byggs skydd i form av tvåvånings garagedäck som kommer att fungera både som bullerskydd och skydd mot trafikens olycksrisker. En buffertzona krävs av säkerhetsskäl mellan tunneln och bostadshusen som extra skyddsåtgärd. Buffertzonen blir ett mellanplan som kan användas som garage. Säkerhetsanalyser har genomförts och en fördjupad riskanalys för transport av farligt gods är nödvändig att göra.

Måluppfyllelse

Ett av målen med att däckbetong över E18 är att däckbetongen ska minska motorledens barriäreffekter. Med anläggning av gång- och cykelvägar på överdäckningen ökar kontakten mellan Tensta bostadsområde och Järvafältet med dess natur- och rekreativsområden samt att vägarna även öppnar upp för ökad kontakt med andra bostadsområden omkring Järvafältet.

Förslaget visar att det går att bygga bostäder på överdäckningen samt att det går att ordna förbindelser som gör fältet lättillgängligt och därmed ta sig vidare till andra områden.

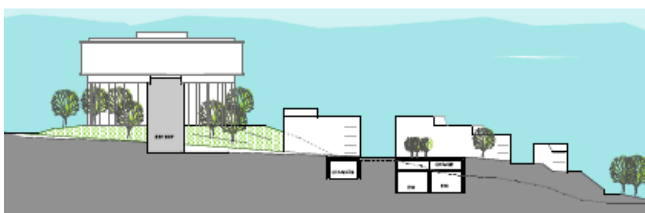


Förutom ovanstående finns en målsättning att utveckla stadsdelarna vid Järvafältet. Bebyggelseförslaget utgör en tydlig utveckling av Tensta som bostadsområde och gångvägen till befintliga fritidsaktiviteter på fältet kommer att bli ett attraktivt inslag i boendemiljön.

En stor del av upplåtelseformerna för bostäder i Tensta är hyresrätt. Den planerade bebyggelsen avses upplåtas med bostadsrätt vilket överensstämmer med målet om blandade upplåtelseformer.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade måste särskilt beaktas vid den fortsatta planeringen av bostadsområdet. Nivåskillnaderna mellan däckets och fältet nedanför är stort. Det varierar mellan 12 – 15 meter. Minst en tillgänglig gångväg kommer att anläggas med hjälp av fyllnadsmassor och gång- och cykelvägar på skrå.



Påverkan på barn

Förbindelserna till Järvafältet kommer att bli enklare och tryggare för barn och barngrupper. Befintliga gångstråk utgör utgångspunkt för nya stråk över däckets ut mot fältet. Vägen till naturen kommer att vara attraktivare än tidigare. E18:s biltrafik kommer knappast att vara sig höras eller synas.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att området på överdäckningen och däromkring reserveras till Bouwfonds Veidekke AB för uppförande av minst 200-300 bostadsrättslägenheter. Byggherren avser att utveckla och omarbeta bebyggelseförslaget. Exploateringskontoret utreder i samarbete med byggherren förutsättningarna för områdets infrastruktur. Kontoret återkommer med förslag till inriktningsbeslut när förutsättningarna för tillfartsvägar till området samt gång- och cykelstråk mellan Tensta med Järvafältet belysts ytterligare.

SLUT