



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-04-23

Markanvisning för bostäder på överdäckningen över E18 i Tensta till Bouwfonds-Veidekke AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 vid överdäckningen i Tensta till Bouwfonds-Veidekke AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta. (Inriktningsbeslut)

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Den 30 mars 2009 påbörjades ombyggnaden E18 efter en lång planeringsprocess. Vägverket har under många år tillsammans med Stockholms stad och övriga kommuner utrett förutsättningar för ombyggnaden av E18 på sträckan Hjulsta-Ulriksdal. Syftet med ombyggnaden är att öka framkomligheten i regionen och att bygga bort olycksdrabbade korsningar.



Vid Rinkeby och Tensta kommer E18 att parallellförflyttas något ut mot Järvafältet. För att minska motorledens barriäreffekt mellan bostadsområdet och fältet beslutade Stockholm stad (Kommunfullmäktige okt 2003) att däcka över leden på två ställen och att avsätta medel för detta. Vidare beslutades att de två överdäckningarna skulle utformas för bebyggelse samt att kostnaderna för detta skulle utredas vidare.

Staden och vägverket tecknade Genomförandeavtal för E18 Hjulsta – Kista inom Stockholms stad i mars 2007, i vilket bl. a. ingår att vägverket bygger två överdäckningar (tunnlar) i samband med ombyggnaden av E18, den ena mitt för Rinkebystråket i Rinkeby och den andra nedanför vattentornet i Tensta. Finansiering av E18:s ombyggnad sker till största delen med statliga medel dock bidrar Stockholms stad med 685 mnkr för merkostnader för överdäckningarna mm enligt genomförandeavtalet.

Nedanför vattentornet i Tensta byggs en tunnel som är 300 meter lång över E18. Den nya lokalgatan mellan vattentornet och E18 kommer också att däckas över. Där byggs en tunnel som är 220 m. Genom överdäckningen förbinds Tensta bostadsområde med Järvafältet samt att kontakten med andra stadsdelar omkring fältet ökar. Ett förslag till bebyggelse med bostäder inom detta område presenteras i utlåtandet.

Vägverkets ombyggnad av E18 kommer att pågå under 5 – 6 år. Först när tunnlar och trafikleden är färdigbyggda kan byggstart för bostadshusen ske, d.v.s. omkring 2014.

Vid exploateringsnämndens sammanträde 2007-10-11 lämnades en preliminär markreservation för bostäder med ca 200 – 300 lägenheter vid överdäckningen i Tensta till Bouwfonds-Veidekke AB. Förslaget har sedan dess bearbetats av bolaget i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret har utrett förutsättningar för projektets genomförande.

Bebyggelseförslaget i Tensta innehåller ca 250 lägenheter som planeras att upplåtas med bostadsrätt. Byggherren har begärt att få avvakta med avtal om upplåtelseform då marknaden för bostadsrätter är svag för tillfället. Byggstart är först om 5 – 6 år varför exploateringskontoret kommer att följa marknadsutvecklingen och återkomma till nämnden om förändring av boendeform blir aktuell.

Enligt stadens policy ska mark säljas om bostäderna upplåts med bostadsrätt. I dagsläget kan kontoret konstatera att avgäldsunderlaget för tomträtt i Tensta är

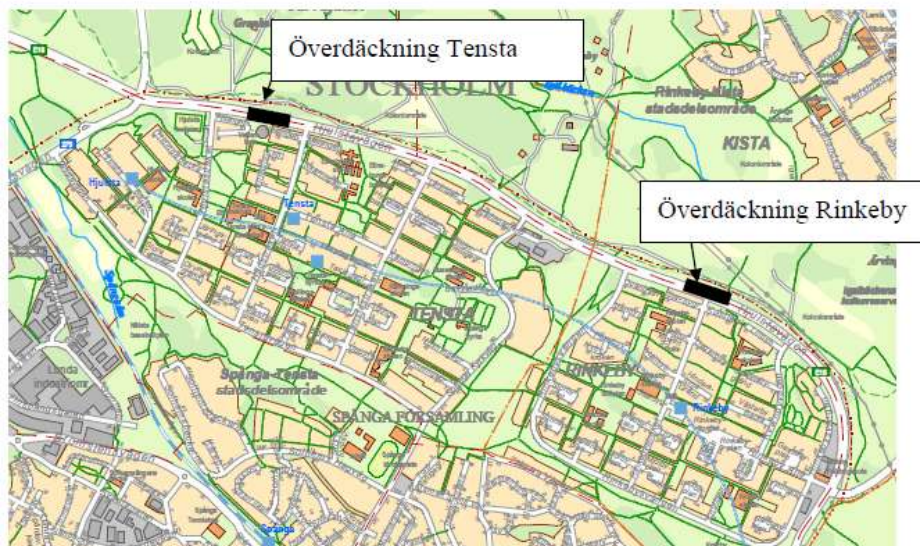
jämförbart med beräknat markpris på överdäckningen vid försäljning. Med hänsyn till att byggstart planeras så pass långt fram i tiden föreslår kontoret att ställnings-tagande om marken ska säljas eller kan upplåtas med tomträtt sker senare.

Stadens åtgärder på allmän plats i samband med bostadsbebyggelsen blir relativt omfattande. Det behövs nya tillfarter till bostadsområdet och det krävs stora landskapsuppbyggnader för att skapa god tillgänglighet till Järvafältet. Investeringsutgifterna beräknas till 114 mnkr i löpande priser. Investeringsanalysen av kommande utgifter och inkomster enligt nuvärdeskalkylen, bilaga 1, dvs. betalningsflödena som projektet medför, ger ett nettonuvärde om -71 mnkr eller -294 000 kr/ekvivalent lägenhet, dvs. negativ påverkan på staden framtida finanser.

Samråd har skett med stadsledningskontoret och övriga berörda nämnder.

Med hänsyn till att överdäckningen beräknas vara färdigbyggd först år 2014, föreslår exploateringskontoret att marken anvisas under sex år till Bouwfunds-
Veidekke AB för uppförande av ca 250 lägenheter.

Bebyggelseförslagen på överdäckningarna i Rinkeby och Tensta ingår i Vision Järva 2030 och bidrar till att uppfylla dess mål, särskilt målet: Bra boende och mer varierad stadsmiljö. Kontoret anser att bebyggelseförslaget är mycket intressant och förslaget har en stilig utformning i anslutningen mot Järvafältet.





Bakgrund

Planering för byggande på överdäckningarna över E18 påbörjades i början av 2000-talet. När överdäckningarna över E18 beslutades väcktes intresset för att använda dessa för utveckling av bostadsområdena på södra Järvafältet. Både Tensta och Rinkeby är tätt exploaterade och har få utbyggnadsmöjligheter. År 2006 beslutade Kommunfullmäktige att inrätta Järvafältet som ett Kulturresevat.

Bouwfunds-Veidekke AB har visat intresse att tillsammans med staden utveckla ett område för bostadsbebyggelse på överdäckningen i Tensta vid Hjulsta Vattentorn. För att få fram förslag gavs parallella uppdrag till tre arkitektkontor 2007. Ett av dessa var underlag när preliminär markreservation gjordes till bolaget 2007-10-11. Bolaget har sen dess bearbetat förslaget.

Vägverkets startade ombyggnaden av E18 i mars 2009. Genomförandetiden är ca 5 till 6 år. Vägverket anlägger först en provisorisk motorled och bygger därefter om E18. Överdäckningen konstrueras som en 300 meter lång betongtunnel över nya E18 nedanför vattentornet. När motorleden tagits i bruk byggs en ny lokalgata mellan Tensta och E18. Även lokalgatan däckas över med en 220 meter tunnel.

För ombyggnaden av E18 finns en gällande detaljplan från 2006. Detaljplanen innebär att E18 överdäckas på en sträcka om 300 meter och att lokalgatan parallellt med E18 överdäckas vid vattentornet. Att dessa anläggningar är genomförda är en förutsättning för den nya bebyggelsen. Detaljplanearbetet för bostäderna har påbörjats.

I Tensta bor ca 17 200 personer. 86 % har utländsk bakgrund, dvs födda utomlands eller födda i Sverige av utländska föräldrar. Boendeformen är till största delen hyresrätt och andelen bostadsrätter är 28 %. Allmännyttan ägde och förvaltade 53 % av bostadsbeståndet 2007. Källa USK.

Stadsdelarna omkring Järvafältet tillhör 60- och 70-talets miljonprogramsområden. För att utveckla dessa områden har staden tagit fram en vision, Vision Järva 2030. Ett av målen i visionen är ”Bra boende och mer varierad stadsmiljö”. Bebyggelsen på överdäckningen ingår i Järvavisionen och förslaget i markanvisningen bidrar till att uppfylla visionens mål.

All mark ägs av Stockholm stad. Vägverket kommer att ansvara för E18 och invändiga installationer i E18-tunneln. Tunneln kommer att ägas av Stockholms stad. 3D fastighetsbildning föreslås för att skilja tunnelkonstruktion från bostadsfastigheten.

Beslut

Planering för ombyggnaden av E18 har pågått under många år. År 2000 beslutade staden att studera om överdäckningar kunde utföras på några ställen över E18 i syfte att minska E18:s barriäreffekt mellan bostadsområdet och Järvafältet. Ett förslag togs fram och i oktober 2003 beslutade KF att två överdäckningar skulle byggas och att dessa skulle utformas för bebyggelse. Överdäckningarna skulle finansieras av staden. KF beslutade att gatu- och fastighetsnämnden skulle återkomma med kostnadsberäkningar när planerings- och utredningsarbetet var genomfört.

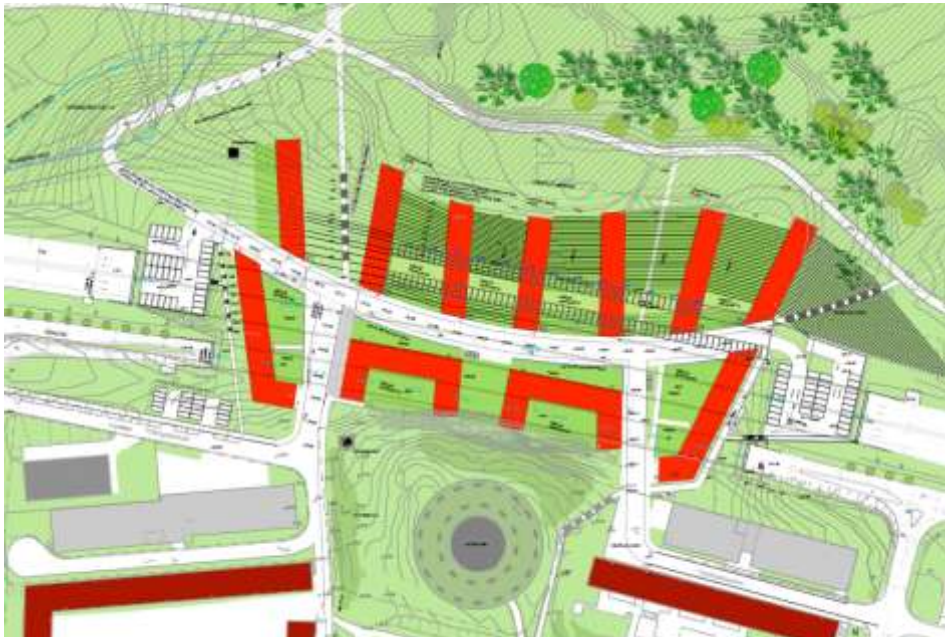
Vägverket bygger överdäckningarna som tunnelkonstruktioner åt staden i samband med ombyggnaden av E18 och staden bidrar med 665 miljoner kronor enligt genomförandeavtal 2007-03-05.

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt möte den 2007-10-11 att lämna preliminär markreservation till Bouwfunds-Veidekke AB för bostäder med 200 – 300 lägenheter vid överdäckningen i Tensta.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2009-01-23 start-promemoria för detaljplanearbetet för bebyggelse på överdäckningen i Tensta. Nämnden anförde bland annat:

”Att knyta samman Tensta, Järvafältet och Kista är ett angeläget projekt och nyckeldelarna bör hålla hög arkitektonisk klass och tillföra nya kvaliteter till området. Överdäckningarna av E18 är bra och skapar förutsättningar för en bättre boendemiljö för de boende i södra Järva. En förstärkt stadsmässighet i de centrala delarna av områdena ska vara fokus framgent.”

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden är när nämnden för egen del ska godta genomförandebeslut samt godkänna exploateringsavtal med bolaget, preliminärt 2013. Genomförandebeslut skall överlämnas till kommunfullmäktige för godkännande.



Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller bostadskvarter med byggnader i tre till fyra våningar. Bebyggelsen knyter an till Tenstas bostadsområde och tar språnget ut på fältet. Infart till bostadsområdet planeras ske via två återvändsgator, som öppnas upp och knyts samman med en ny gata genom bostadsområdet. En väg med begränsad fordons trafik till fältet finns med i förslagets västra del. Målpunkten för fordonen är den restaurang som finns på fältet. Vägen ska utformas med tillgänglighet för rörelsehindrade. Gångförbindelser med trappor anordnas på ett par ställen. Nivåskillnaden mellan däckets och marknivån på fältet är stor, ca 12 – 15 meter.

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 250 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Merparten av parkeringen ska ske i garage.

Förslag till markanvisning

Mark för bostadsbyggande med ca 250 lgh inom del av Akalla 4:1 på och intill blivande överdäckning av E18 anvisas till Bouwfunds-Veidekke AB. Marken anvisas i sex år från nämndens beslut. Bostäderna upplåts med bostadsrätt. I dagsläget är avgäldsunderlaget för tomträtt jämförbart med markpriset vid försäljning. Med hänsyn till att byggstart planeras så långt fram i tiden föreslår kontoret att

ställningstagande om att marken ska säljas eller kan upplåtas med tomträtt sker senare.



Genomförande och tidplan

Byggstart för projektet ligger långt fram i tiden och är beroende av vägverkets tidplan för ombyggnad av E18 inkl. överdäckningen.

Vägverket startade ombyggnaden av E18 den 20 mars 2009. Enligt vägverkets planering är byggtiden 5 – 6 år.

Bouwfunds-Veidekke AB planerar att påbörja bostadsbyggandet när vägverkets anläggningsarbeten är klara. Byggstart för bostadsprojektet kan preliminärt ske 2014. Bolagets och stadens arbeten beräknas pågå under ca 3-5 år. Fösta inflyttning kan ske omkring 2015/16.

Byggstart för stadens markanläggningsarbeten på däck och intill tunnlarna samordnas med byggbolagets byggstart för bostadshusen och vägverkets avlämning av vägarbetsområdet. De anläggningsarbeten som är utanför vägverkets arbetsområde kan starta något tidigare om så är lämpligt.

Detaljplanarbetet för bostäderna startade 2009. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen pågår i två år och att den kan vara klar 2011.

Staden bekostar extra omläggning av vissa ledningsarbeten om ca 4 miljoner kr i samband med vägverkets ombyggnad. Dessa ledningsarbeten kommer att ske under år 2009 eller 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det planerade bostadsprojektet kan starta först om fem till sex år. Det är mycket troligt att förändringar kommer att göras under kommande planering som kommer



att påverka genomförandekostnaden. Entreprenadpriser kan dessutom variera över tiden vilket är normalt.

Den största osäkerhetsfaktorn är hur stora och omfattande utfyllningarna mellan tunnelkonstruktionen och Järvafältet blir. En viss mängd fyllnadsmassor ingår i vägverkets projektering enligt genomförandeavtal mellan staden och vägverket. För närvarande utreds hur stor denna mängd är och hur fyllnadsmassorna kan komma bostadsprojektet tillgodo. I den ekonomiska kalkylen har beräknats att behovet av fyllnadsmassor är 45 000 m³. Förhoppningsvis kan staden ta emot överskottsmassor från vägverket, under förutsättning att sådana massor har rätt kvalitet, och då kan kostnaderna minska. Om fyllningen ökar t ex av ändrad landskapsuppbyggnad ökar följaktligen exploateringskostnaderna.

En annan osäkerhetsfaktor är hur bostadsmarknaden i Tensta ser ut vid tiden för planerad byggstart. I markanvisningen föreslås bostadsrätt. I dagsläget är marknaden för bostadsrätt mycket osäker och bolaget känner en viss oro för projektet.

Kontoret kommer att följa processen under de kommande åren och återrapportera till nämnden om förändringar sker.

Ekonomi - Inriktningsbeslut

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter av tomträttsavgäld.

I dagsläget är avgäldsunderlaget för tomträtt jämförbart med markpriset vid försäljning varför kontoret har räknat med tomträttsupplåtelse i investeringsanalysen. Med hänsyn till att byggstart kan ske tidigast om 5 till 6 år föreslår kontoret att ställningstagande om marken ska säljas eller kan upplåtas med tomträtt sker senare.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett negativt nettonuvärde om 71 mnkr motsvarande -294 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 114 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser huvudsakligen åtgärder i infrastrukturen med anläggning av nya gator inom bostadsområdet, anläggning av bilväg till Järvafältet samt tillgänglighetsanpassat gångstråk från Tensta till Järvafältet.

En kostnadsberäkning har utfört för stadens entreprenader i prisnivå febr. 2009 enligt följande:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Schakt- och fyllning, rivning | 22,5 mnkr |
| Ledningsomläggning | 9,5 mnkr |
| Gator och vägar mm | 5,5 mnkr |
| Trädgårdsanläggningar mm | 5,5 mnkr |
| Trappor, stödmurar, belysning | 12,3 mnkr |
| Grundförstärkning | 13,2 mnkr |

Totalt beräknas entreprenadkostnaderna för stadens anläggningar vara 68,5 mnkr kr. Av detta är ca 25 mnkr kostnader för att anläggning av en kombinerad tillgänglig gångväg och bilväg i områdets västra del. Ett billigare alternativ är att anlägga enbart en tillgänglig gångväg slingrande inom bostadsområdet. Detta innebär dock att något eller några av bostadshusen måste utgå från projektet och att möjligheten att nå fältet med fordon utesluts.

Exploateringsgraden uppgår till 1,0 vilket är relativt lågt för ytterstaden.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 362 000 kr i fast prisnivå vilket är högre än normalfallet i jämförelse med andra motsvarande projekt i ytterstaden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 114 mnkr i löpande räkning. Avgäldsunderlaget för tomträtt beräknas till 25,6 mnkr. Utfallet över kommande åren förväntas bli enligt nedanstående tabell:

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



| Budgetkonsekvenser | Ack t.o.m. | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Investering | | | | | | | |
| Mnkr | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -0,9 | -4,6 | -0,6 | -1,7 | -0,6 | -105,6 | -113,9 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -0,9 | -4,6 | -0,6 | -1,7 | -0,6 | -105,6 | -113,9 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Utgifterna för år 2009 är avsatta för ledningsflytt i tidigt skede samordnad med vägverkets anläggningsarbeten. Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens budget för år 2009, förslag till budget för år 2010 – 2012 samt att behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Projektets utgifter kommer huvudsakligen att belasta stadens budget under byggtiden preliminärt åren 2014 – 2016.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell. Driftbudgeten visar tiden 2014 till 2018. Under dessa år börjar stadens drift och skötsel av området och samtidigt får staden intäkter av tomträttsavgälder.

| Budgetkonsekvenser | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-----------|
| Drift | | | | | | | |
| Mnkr | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Senare | Kommentar |
| Resultatpåverkan ExplN | | | | | | | |
| Löpande intäkter/kostnader | 0,4 | 0,9 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | max 1,3 | |
| Internränta | -0,2 | -0,2 | -5,5 | -5,3 | -5,1 | max -5,5 | |
| Avskrivningar | 0,0 | 0,0 | -3,3 | -3,3 | -3,3 | max -3,3 | år 2016 |
| Reavinster/förluster | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | Totalt 0 |
| Summa resultatpåverkan nämnd | 0,2 | 0,7 | -7,4 | -7,2 | -7,1 | | |
| Resultatpåverkan TRN+SDN | | | | | | | |
| Driftskostnader TRN+SDN | -0,1 | -0,3 | -0,4 | -0,4 | -0,5 | mellan -0,1 och -0,6 | |
| Underhållskostnader trafiknämnden | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | mellan 0 och -0,5 | |
| Summa resultatpåverkan TRN+SDN | -0,1 | -0,3 | -0,4 | -0,4 | -0,5 | -1,1 | |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 8,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Byggstart beräknas till år 2014. Antagen budget baseras på ett förslag för vilket detaljplanearbetet pågår idag och förändringar kan inte uteslutas. Osäkerheter i konjunkurläget kan göra att byggherren kan ha en avvaktande inställning. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens exakta kostnader i projektet.

Gränssnittet mellan vägverkets åtagande vid ombyggnaden av E18 är endast i viss mån definierade i genomförandeavtalet mellan staden och vägverket. Tolkningen av avtalet är under diskussion t ex betr. fyllnadsmassor varför den slutliga kostnaden i dagsläget är svår att förutse.

Slutsats ekonomi

Projektet medför ett underskott i exploateringsbudgeten. Behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att MKB behöver upprättas för bostadsexploatering av området. I tidigt samråd med länsstyrelsen framfördes att det särskilt är tre områden som behöver belysas i MKB. Dessa är bostadsområdets påverkan på kulturreseptatet, förekomst av fornlämningar samt åtgärder för att förhindra risker vid transport med farligt gods. MKB kommer att göras parallellt med detaljplaneprocessen.

Exploateringskontoret har gjort en tidig bullerutredning angående bostadsbebyggelse på överdäckningen. Denna visar att det går att bygga goda boendemiljöer på däckat. Lägenheterna utformas så att minst hälften av bostadens rum vetter mot tyst gårdssida.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

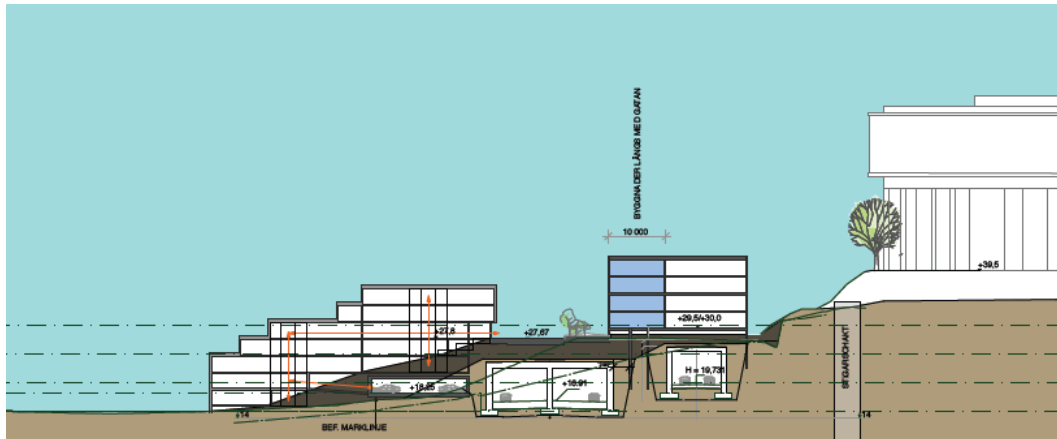
Överdäckningsprojektet i sig innebär en förbättring av boendemiljön i Tensta. Genom att fältet blir lättillgängligt är det lättare för alla att använda fältet för rekreation.

- Tillgänglighet

Utgångsläget är svårt. Nivåskillnaden är 12 – 15 meter mellan däckat och Järva-fältet. Terrängen omkring vattentornet är brant och otillgänglig.

En av de stora utmaningarna i projektet är att skapa tillgänglighet till fältet. I samband med genomförande av bostadsbebyggelse på däckat byggs ett tillgänglighetsanpassat gångstråk på västra sidan av vattentornet. Gångsystemen i Tensta knyts an till vägar genom bostadsområdet och vidare med en nyanlagd väg i lut-

ning 1:20 till Järvafältet. För att klara detta byggs ett marklandskap i områdets västra del.



-Påverkan på barn

För barn och barngrupper blir det enklare att nå Järvafältet. Gångvägar kommer att byggas från Tensta till överdäckningarna och därifrån till Järvafältet. Vägen till Järvafältet kommer att bli tydlig.

-Näringsliv och jobb i regionen

Under byggtiden kommer projektet att ge arbetstillfällen. Restaurangen på Järvafältet kommer att få ett större kundunderlag. Inom byggförslaget föreslås några lokaler för varierad verksamhet.

-Måluppfyllelse

Stadens vision är ”ett stort och brett utbud av bostäder i olika boende- och upplåtelseformer, storlekar och standard”. Projektet uppfyller detta liksom den särskilda visionen för bostadsområdena på Järva, Vision Järva 2030. I Järvavisionen är ett av fyra delmål ”Bra boende och mer varierad stadsmiljö”.

Ett övergripande mål med stadens beslut att bygga överdäckningen är att integrera stadsdelarna på Järvafältet och göra fältet tillgängligt för boende i området. Även detta mål uppfylls med bostadsprojektet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har efter markreservationen diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat planarbetet. Projektet ingår i Järvavisionen och har presenterats för andra förvaltningar i staden.

Kontoret har samrått med trafikkontoret och även informerat vägverket om planerna för bostadsbebyggelsens utformning. För kontakterna med vägverket har trafikkontoret stadens samlade ansvar.

Stadsdelsnämndernas ledamöter har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Samråd har skett med stadsledningskontoret. Att bygga på överdäckningen är komplicerat men förslaget är relevant för området och ett resultat av tidigare beslut som tagits inom staden. Stadsledningskontoret är positivt till bebyggelseförslaget och menar att det stämmer väl överens med Vision Järva 2030.



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Det krävs stora insatser för att knyta samman Tensta med Järvaområdet samt för att kunna skapa ett bra bostadsområde på överdäckningen.

Exploateringskontoret föreslår markanvisning till Bouwfunds-Veidekke AB för bostadsbebyggelse på och intill tunnelkonstruktionerna/överdäckningarna. Exploateringskontoret anser att bolaget har ett bra bebyggelseförslag och att det har goda möjligheter att utvecklas till ett attraktivt bostadsområde och därmed bidra till att uppnå målen inom Järva-visionen.

Kontoret föreslår att vägförbindelse till de nya bostadshusen byggs genom att ansluta två återvändsgator med en ny gata över däckets. Vidare föreslås att en tillgänglighetsanpassad gång- och cykelväg byggs mellan Tensta bostadsområde och



det nya bostadsområdet samt att en fullt tillgänglig väg byggs från däckets till fältet i områdets västra del.

Exploateringskontoret föreslår att en vattenledning flyttas redan 2009/10 för att ge plats för tillgänglig väg till fältet i områdets västra del. Flytten sker i samband med vägverkets omläggning av vattenledningsrör. Ledningsomläggningen beräknas till ca 4 mnkr inkl grundförstärkning. Beslutet kan tas inom kontorets delegation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut