



§ 52

## Fortsatt arbetet med Väsby Entré/Stationsområdet (KS/2011:239)

### Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till samrådsredogörelse över inkomna synpunkter på förslaget till planprogram för projektet Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2014.
2. Kommunstyrelsen godkänner reviderat förslag till planprogram för projektet Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2015.
3. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att i samarbete med Trafikverket och i samråd med länsstyrelsen och övriga berörda omgående ta fram de kompletterande utredningar som behövs för att utreda avståndet mellan bebyggelse och järnvägen för placering av p-däck och bussterminal nära spårområdet samt ta fram ett intensionsavtal mellan Trafikverket och kommunen, som reglerar ovanstående.
4. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att arbeta vidare med bussterminalen för att denna ska bli ett namngivet objekt i länsplanen i samband med att denna revideras 2018.
5. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram ett program för resefunktionerna i Väsby Entré/Stationsområdet för att säkerställa funktioner och flöden och underlätta inför kommande detaljplanearbete.
6. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram ett kvalitetsprogram för kvartersmark på västra sidan för att underlätta kommande detaljplanearbete.
7. Kommunstyrelsen godkänner förslag till kvalitetsprogram för Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2014 som avser allmänna ytor inom programområdet.
8. Kommunstyrelsen godkänner förslag till förstudie för Järnvägsparken som som tagits fram tillsammans med AB Väsbyhem och klargör förutsättningarna för ny exploatering, upprustning och användning av befintliga byggnader.
9. Kommunstyrelsen godkänner förslag till ramavtal mellan AB Väsbyhem och kommunen avseende Järnvägsparken som reglerar villkor och förutsättningar för ny exploatering, upprustning, användning och kommande överlåtelse av befintliga byggnader samt att träffa överenskommelser med befintliga hyresgäster och arrendatorer.



10. Kommunstyrelsen uppdrar till byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Järnvägsparken. Planen föreslås hanteras med så kallat utökad planförfarande (tidigare normalt planförfarande).
11. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram förslag till genomförandestrategi för projektet Väsby Entré/Stationområdet vad avser etapper, tidplan och kalkyler, samt erforderliga kommunala investeringar i investeringsbudgeten framöver. Återrapporteras till kommunstyrelsen under hösten 2015.
12. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att fortsätta föra förhandlingar med intressenter under hösten 2015.
13. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att fortsätta att förvärva fastigheter inom projektområdet och återkommer med beslutsunderlag i varje enskilt ärende till en total kostnad om cirka 100 miljoner.
14. För att driva projektet Väsby Entré/Stationsområdet under 2015 avsätts sju miljoner kronor. Finansiering sker genom ianspråktagande av utveckling- och exploateringsmedel. I dessa sju miljoner kronor ingår inte förprojektering.
15. Medel om tre miljoner för Väsby Entré/Stationsområdet avsatta i investeringsbudget 2015-2017, förslås få användas för förprojektering av ledningsflytt och Ladbrovägen med ny anslutning till Mälärvägen.

### Sammanfattning av ärendet

Ett förslag till planprogram har tagits fram för projektet Väsby Entré/ Stationsområdet som har varit ute på samråd under 2014 enligt plan- och bygglagen. De 130 inkomna synpunkterna har sammanställts i en samrådsredogörelse och bemötts. Med anledning av samrådet medför de inkomna synpunkterna endast smärre revideringar av planprogrammet. Däremot behöver kompletterande utredningar/program tas fram för bland annat luftkvalitet, trafikbuller och trafikantsäkerhet samt översvämnings- och skredrisker. Vidare behöver resefunktionerna (tågstation, busstation, infartsparkering för cykel och bil, kommunikationsytor med mera) studeras i ett särskilt program för resefunktioner i samarbete med Trafikverket och SLL, Trafikförvaltningen.

För att komma vidare i planarbetet krävs att förutsättningarna gällande geografisk riksintresseprecisering av Ostkustbanan, bebyggelseavstånd till järnvägen samt bussterminalens utformning, anslutningar och finansiering klargörs. Avståndet mellan järnväg och ny bebyggelse behöver utredas vidare i ett kompletterande utredningsarbete som dras igång i samarbete med Trafikverket och i samråd med länsstyrelsen och övriga berörda omgående. Trafikverket har meddelat att de under 2015 kommer att göra en revidering av den





strategiska spårstudien för Ostkustbanan och geografiskt avgränsa spårområdet. Fortsatt samarbete med SLL Trafikförvaltningen beträffande bussterminalens utformning, anslutningar och finansiering kräver att projektet Väsby Entré/Stationsområdet blir ett namngivet objekt i länsplanen i samband med att denna revideras 2018. Detta kräver fortsatt arbete med bussterminalen och att ett program för resefunktionerna tas fram och därefter detaljplan samt att etableringsytor för tillfällig bussterminal och infartsparkering säkerställs.

Ett kvalitetsprogram för ny bebyggelse/kvartersmark behöver tas fram för västra sidan och ska utgöra underlag för kommande markanvisningar.

Ett förslag till kvalitetsprogram för allmänna ytor har tagits fram under hösten. Kvalitetsprogrammet är en fördjupning av planprogrammet och syftar till att säkerställa en hög kvalitet på de allmänna ytorna inom programområdet som kommunen är huvudman för.

Miljö- och planutskottet gav kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag genom beslut den 15 oktober 2014 § 77 att tillsammans med det kommunala bostadsbolaget AB Väsbyhem ta fram en förstudie för Järnvägsparken och klargöra förutsättningarna för ny exploatering, upprustning och användning av befintliga byggnader och eventuell omlokalisering av stationshusen samt träffa överenskommelser med befintliga hyresgäster och arrendatorer och upprätta ett förslag till ramavtal mellan AB Väsbyhem och kommunen. I förstudien har AB Väsbyhem tagit fram ett utbyggnadsförslag som redovisar tre nya byggnader med totalt cirka 169 ungdoms- och studentlägenheter. Järnvägsparken öppnas upp och göras mer tillgänglig för allmänheten. Väsbyån utgör ett centralt inslag i parken och ett grönområde sparas närmast ån.

De kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna i Järnvägsparken föreslås bevaras och rustas upp varsamt. När det gäller stationshusen (stationshuset, posthuset och magasinsbyggnaden) så har AB Bjerking i ett sammanfattande utlåtande av utredning kring tekniska och antikvariska möjligheter att flytta Stationsbyggnaderna kommit fram till att alternativet att flytta byggnaderna inte anses rimligt ur ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv. En flytt innebär även att byggnaderna förlorar sin relation till järnvägen och därmed även den samhällshistoriska kopplingen och värdet. Den ursprungliga magasinsbyggnaden bedöms ha bättre förutsättningar för att flyttas men innebär en betydande ekonomisk kostnad cirka 4,5 miljoner kronor och en ny placering kommer att studeras vidare inom detaljplanen för Järnvägsparken. Planen föreslås hanteras med så kallat utökad planförfarande (tidigare normalt planförfarande). Ett separat plankostnadsavtal tecknas mellan AB Väsbyhem och kommunen.

Ett förslag till ramavtal har upprättas mellan AB Väsbyhem och kommunen. I ramavtalet regleras villkor och förutsättningar för marköverlåtelse och exploatering i Järnvägsparken och området norr om denna inom programområdet för projektet Väsby Entré/Stationsområdet. Vidare regleras Bolagets skyldighet att bevara och utveckla befintliga byggnader i Järnvägsparken, det vill säga Henriksborg med Lilla huset och Villa Korpkulla samt del av planområdet för bussterminalen. Bolaget skall svara för och bekosta upprustningen och iordningställandet av befintliga byggnader för ny användning och att detta ska påbörjas senast inom ett år efter att detaljplanen för Järnvägsparken vunnit laga kraft.



Köpeskillingen för marköverlåtelseerna i båda planerna skall regleras i samband med att det första markanvisningsavtalet upprättas. Vid bestämmande av köpeskillingen skall beaktas Bolagets verifierade självkostnader för sanering av mark och renovering av befintliga byggnader.

Med anledning av att förutsättningarna gällande geografisk riksintresseprecisering av Ostkustbanan, bebyggelseavstånd till järnvägen samt bussterminalens utformning, anslutningar och finansiering måste klargöras för att komma vidare i planarbetet så har tidplanen för genomförandet av projektet reviderats. Av den anledningen behöver ett förslag till genomförandestrategi för projektet Väsby Entré/Stationsområdet tas fram avseende lämpliga etapper, tidplan och kalkyler, samt erforderliga kommunala investeringar framöver. Fortsatta förhandlingar förs med byggintressenter under hösten 2015.

För genomförandet av projektet behöver kommunen förvärva fastigheter. Kostnaden totalt för dessa förvärv och överenskommelser beräknas uppgå till cirka 100 miljoner kronor.

För att driva projektet Väsby Entré/Stationsområdet under 2015 görs bedömningen att det behöver avsättas sju miljoner kronor.

Medel om tre miljoner kronor för Väsby Entré/Stationsområdet avsatta i investeringsbudget 2015-2017 förslås få användas för förprojektering.

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till samrådsredogörelse över inkomna synpunkter på förslaget till planprogram för projektet Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2014.
2. Kommunstyrelsen godkänner reviderat förslag till planprogram för projektet Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2015.
3. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att i samarbete med Trafikverket och i samråd med länsstyrelsen och övriga berörda omgående ta fram de kompletterande utredningar som behövs för att utreda avståndet mellan bebyggelse och järnvägen för placering av p-däck och bussterminal nära spårområdet samt ta fram ett intensionsavtal mellan Trafikverket och kommunen, som reglerar ovanstående.
4. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att arbeta vidare med bussterminalen för att denna ska bli ett namngivet objekt i länsplanen i samband med att denna revideras 2018.
5. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram ett program för resefunktionerna i Väsby Entré/Stationsområdet för att säkerställa funktioner och flöden och underlätta inför kommande detaljplanearbete.





6. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram ett kvalitetsprogram för kvartersmark på västra sidan för att underlätta kommande detaljplanearbete.
7. Kommunstyrelsen godkänner förslag till kvalitetsprogram för Väsby Entré/Stationsområdet daterat januari 2014 som avser allmänna ytor inom programområdet.
8. Kommunstyrelsen godkänner förslag till förstudie för Järnvägsparken som som tagits fram tillsammans med AB Väsbyhem och klargör förutsättningarna för ny exploatering, upprustning och användning av befintliga byggnader.
9. Kommunstyrelsen godkänner förslag till ramavtal mellan AB Väsbyhem och kommunen avseende Järnvägsparken som reglerar villkor och förutsättningar för ny exploatering, upprustning, användning och kommande överlåtelse av befintliga byggnader samt att träffa överenskommelser med befintliga hyresgäster och arrendatorer.
10. Kommunstyrelsen uppdrar till byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad att arbeta fram ett förslag till detaljplan för Järnvägsparken. Planen föreslås hanteras med så kallat utökat planförfarande (tidigare normalt planförfarande).
11. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att ta fram förslag till genomförandestrategi för projektet Väsby Entré/Stationområdet vad avser etapper, tidplan och kalkyler, samt erforderliga kommunala investeringar i investeringsbudgeten framöver. Återrapporteras till kommunstyrelsen under hösten 2015.
12. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att fortsätta föra förhandlingar med intressenter under hösten 2015.
13. Kontoret för samhällsbyggnad får i uppdrag att fortsätta att förvärva fastigheter inom projektområdet och återkommer med beslutsunderlag i varje enskilt ärende till en total kostnad om cirka 100 miljoner.
14. För att driva projektet Väsby Entré/Stationsområdet under 2015 avsätts sju miljoner kronor. Finansiering sker genom anspråktagande av utveckling- och exploateringsmedel. I dessa sju miljoner kronor ingår inte förprojektering.
15. Medel om tre miljoner för Väsby Entré/Stationsområdet avsatta i investeringsbudget 2015-2017, föreslås få användas för förprojektering av ledningsflytt och Ladbrovägen med ny anslutning till Mälarvägen.



### Ordförandes förslag till kommunstyrelsen

Enligt förslag.

### Beslutsunderlag

1. Beslut, kommunstyrelsen 2011-05-02 § 85
2. Beslut, kommunstyrelsen 2012-04-02 § 48
3. Beslut, miljö- och planutskottet 2013-02-27 § 13
4. Beslut, miljö- och planutskottet 2013-03-20 § 24
5. Beslut, kommunstyrelsen 2014-01-27 § 3
6. Beslut, kommunstyrelsen 2014-03-31 § 51
7. Beslut, miljö- och planutskottet 2014-10-15 §77