



§ 255

Genomförandestrategi för projektet Väsby Entré (KS/2015:434)

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till genomförandestrategi för projektet Väsby Entré.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet för båda etapperna Stationsområdet och Bostäder med mera på västra sidan i en samlad detaljplan. Planen föreslås hanteras med så kallat utökat planförfarande. Finansiering sker genom ianspråktagande av samhällsutvecklings- och exploateringsmedel.
3. För att driva projektet Väsby Entré med den projektorganisation som anges i genomförandestrategin avsätts nio miljoner kronor per år för åren 2016-2018. Finansiering sker genom ianspråktagande av samhällsutvecklings- och exploateringsmedel.
4. Projektet Väsby Entré utvidgas till att även omfatta fastigheterna Nedra Runby 1:9 och 1:11 söder om hembygdsgården.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen godkände den 2 mars 2015 planprogrammet och kvalitetsprogrammet för allmän platsmark för projektet Väsby Entré/Stationsområdet. Kontoret för samhällsbyggnad fick samma dag i uppdrag att ta fram förslag till genomförandestrategi för Väsby Entré vad avser etapper, tidplan och ekonomi samt erforderliga kommunala investeringar i investeringsbudgeten framöver. Åtterrapporering till kommunstyrelsen skulle ske under hösten 2015.

Det förslag till etappindelning och genomförande som redovisas i förslaget till genomförandestrategi är ett möjligt scenario att genomföra detta projekt. Det bygger på den kunskap om projektet och hur alla dess komplexa delar hänger ihop som projektdeltagarna i Väsby Entré erhållit under de fyra år som projektet pågått.

Väsby Entré ska genomföras i etapper och stå klart omkring år 2026. Etapperna är:
Järnvägsparken, Stationsområdet och Bostäder med mera på västra sidan.

Järnvägsparken.

Arbetet med detaljplanen pågår.



Stationsområdet

Resefunktionerna är en central fråga med järnväg - bland annat riksintresset Ostkustbanan och stationen i Upplands Väsby - pendeltrafik och bussterminal. Kommunens ambition är därmed att hela stationsområdet skall ses som ett riksintresse och utvecklas på bästa sätt. Riksintresset och dess influensområde påverkar planeringen i Väsby Entré. Resefunktionerna och de centrala kvarteren är stommen i Stationsområdet och etapp 2.

Resefunktionerna och de mest centrala kvarteren ska bland annat innehålla

- en modern bussterminal med en vänthall på cirka 2 000 kvm och utrymme för cirka 13 000 kvm bostäder och verksamheter ovanpå
- ombyggnad av Bankes bro och nybyggnation av den norra bron
- två entréer till järnvägsstation (spärrlinjer)
- parkeringsdäck med cirka 500 bilplatser och förslagsvis minst 18 000 kvm verksamheter ovanpå inklusive butik i bottenvåning
- landmärke med förslagsvis 17 000 kvm verksamheter
- dessutom ska Ladbrovägen byggas ut och få ny anslutning till Mälärvägen.

Arbetet med att klargöra förutsättningarna gällande geografisk riksintresseprecisering av Ostkustbanan, bebyggelseavstånd till järnvägen samt bussterminalens utformning och finansiering väntas vara klart under våren/sommaren 2016. Parallellt med detta arbete är det önskvärt att planarbetet med etappen **Stationsområdet** kan påbörjas snarast i en samlad detaljplan med etappen **Bostäder med mera på västra sidan** för tids vinnande.

Bostäder med mera på Västra sidan

Arbetet med att klargöra förutsättningarna gällande geografisk riksintresseprecisering av Ostkustbanan och bebyggelseavstånd till järnvägen väntas vara klart under våren/sommaren 2016. Parallellt med detta arbete är det önskvärt att planarbetet med etappen **Bostäder med mera på västra sidan** kan påbörjas snarast i en samlad detaljplan med etappen **Stationsområdet** för tids vinnande.

Genom att kommunen äger i princip all mark som ska exploateras kan kommunen bestämma hur och när den ska bebyggas, inte bara genom sitt planmonopol utan även i civilrättsliga avtal, i detta fall främst ramavtal och markanvisningsavtal.

Kontoret förslår att projektet Väsby Entré utvidgas till att även omfatta fastigheterna Nedra Runby 1:9 och 1:11, belägna söder om hembygdsgården.

Kommunen kommer knyta till sig lämpliga exploatörer/samarbetspartners. Kommunen kommer att ta ett samlat ansvar för genomförandeprocessen, vilket förutsätter en kommunal projektorganisation, det vill säga ett eget projektkontor som finansieras via kommunstyrelsens utvecklings- och exploateringsmedel. För de närmaste tre åren bedöms en budget på 9 miljoner kronor per år vara erforderlig.



De investeringar som berör kommunen beräknas bli cirka 850 miljoner kronor (inklusive oförutsedda kostnader cirka 10 %), fördelat över cirka 10 år fram till år 2026. Projektet har tunga investeringar till exempel broarna och utbyggnaden av Ladbrovägens anslutning till Mälarvägen som bedöms inte direkt kunna belasta Väsby Entrés exploatörer/samarbetspartners. Intäkter genom markanvisningarna, det vill säga försäljning av byggrätter och gatukostnadsersättning, bedöms bli cirka 565 miljoner kronor fördelat under cirka 10 år. Detta ger en nettokostnad för kommunen på 285 miljoner kronor för genomförandet av Väsby Entré. Kontorets bedömning är att kommunens nettokostnad kommer att hamna mellan 300 och 400 miljoner kronor.

Kommunens nettokostnad ska ses mot bakgrund av att projekt Väsby Entré ger kort- och långsiktigt starkt förbättrade utvecklingsmöjligheter för kommunen i sin helhet och för de som bor och verkar i kommunen. För att uppnå kommunens vision 2040 med målet 63 000 invånare är projektet Väsby Entrés genomförande av största vikt.

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till genomförandestrategi för projektet Väsby Entré.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden och kontoret för samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för båda etapperna Stationsområdet och Bostäder med mera på västra sidan i en samlad detaljplan. Planen föreslås hanteras med så kallat utökat planförfarande. Finansiering sker genom ianspråktagande av samhällsutvecklings- och exploateringsmedel.
3. För att driva projektet Väsby Entré med den projektorganisation som anges i genomförandestrategin avsätts nio miljoner kronor per år för åren 2016-2018. Finansiering sker genom ianspråktagande av samhällsutvecklings- och exploateringsmedel.
4. Projektet Väsby Entré utvidgas till att även omfatta fastigheterna Nedra Runby 1:9 och 1:11 söder om hembygdsgården.

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, kommunfullmäktige 2104-09-22 § 80
8. Beslut, miljö- och planutskottet 2014-10-15 § 77
9. Beslut, kommunstyrelsen 2015-03-02 § 52