



Handläggare: Margareta Catasús
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26062
margareta.catasus@gfk.stockholm.se

2003-09-02

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny anslutningsväg mellan kv Korsräven och Gamla Bromstenvägen
i Sundby. Inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden fattar inriktningsbeslut om ny anslutningsväg mellan kv Korsräven och Gamla Bromstenvägen i Sundby enligt kontorets förslag.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret begära att arbete för ny detaljplan påbörjas.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Fastigheten Korsräven 2 är upplåten med tomträtt för industriellt ändamål sedan 1960-talet. När upplåtelsen gjordes avsåg staden att bygga en anslutningsväg direkt från kv Korsräven till Gamla Bromstenvägen. Denna anslutningsväg har dock aldrig byggts. Cirka fem år efter upplåtelsen införde staden lokala trafikföreskrifter som innebär att det råder förbud för tung trafik till och från fastigheten, dvs för fordon tyngre än 3,5 ton. Med anledning av detta utfärdade staden dispens till en av hyresgästerna. Dispensen upphör nu att gälla i och med att hyresgästen flyttar. Tomträttsshavaren kräver att staden ändrar de lokala trafikföreskrifterna alternativt löser in tomträtten. Kontoret anser att det vore olämpligt att

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2003-09-30\Tjut\27.doc

Bilaga 1: "Ny väg mellan kv korsräven och Gamla Bromstenvägen
i Sundby/Bällsta – Förslag och konsekvenser"

ändra de lokala trafikföreskrifterna eller utfärda fler dispenser för nya hyresgäster i industrifastigheten med tanke på närheten till skola, daghem och villabebyggelse samt dåliga markförhållanden. Den lokala opinionen mot den tunga trafiken är stor. En inlösen av fastigheten Korsräven 2 resulterar sannolikt i krav på köp av grannfastigheten Korsräven 1, en friköpt industrifastighet. Den totala kostnaden för staden vid eventuellt köp respektive inlösen av Korsräven 1 och 2 uppskattas till 70-100 mnkr. I dagsläget är fastigheterna inte möjliga att bebygga med bostäder p g a buller från Bromma flygplats.

Kontoret föreslår istället att den tidigare planerade vägen byggs ut mellan kv Korsräven och Gamla Bromstensvägen. Kostnaden för den föreslagna vägen uppskattas till cirka 10 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Korsräven 2 uppläts med tomträtt för industriellt ändamål från och med den 1 april 1966 och bebyggdes under åren 1966-1967 med industribebyggelse. Staden hade för avsikt att bygga en anslutningsväg direkt från kvarteret Korsräven till Gamla Bromstensvägen. Denna anslutningsväg har dock aldrig byggts. Cirka fem år efter upplåtelse införde staden lokala trafikföreskrifterna som innebär att det råder förbud för tung trafik till och från fastigheten, dvs för fordon tyngre än 3,5 ton. Med anledning av detta utfärdade staden dispens till en av hyresgästerna, Tikkurila AB. Dispensen utnyttjas också av hyresgäster som hyr i andra hand av Tikkurila. Tikkurila kommer att säga upp sitt hyresavtal och man kan inte räkna med att ny hyresgäst får dispens från förbudet för tung trafik. Enligt Trafikförordningens 13 kap 4§ får undantag endast föreskrivas eller medges om det behövs av särskilda skäl och det kan ske utan fara för trafiksäkerheten, skada på vägen eller någon annan avsevärd olägenhet.

Tomträttshavaren anser att fastigheten inte kan användas enligt det ändamål som den är upplåten till enligt detaljplan och tomträttsavtal. Industrilokalerna kan inte hyras ut varför det blir ekonomiska förluster. Tomträttshavaren har därför hemställt om att gatu- och fastighetsnämnden ändrar de lokala trafikföreskrifterna så att transporter med tung trafik blir tillåtna. Om nämnden väljer att inte ändra trafikföreskrifterna bör staden ta konsekvenserna av detta beslut genom att förvärva tomträtten till ett marknadsmässigt värde utan restriktioner. En reduktion av avgälden kompenserar inte de ekonomiska förlusterna för tomträttshavaren.

Fastigheten ligger tillsammans med ytterligare en friköpt industrifastighet, Korsräven 1, i utkanten av bostadsområdet Sundby. Till och från denna fastighet går också tung trafik, dock utan dispens.

Boende i området har under åren vid ett flertal tillfällen påpekat orimligheten att tung trafik skall framföras på små villagator. Transporterna alstrar buller och avgaser och otrygg trafikmiljö för skolbarnen som måste korsa vägar med tung trafik. Kontoret har därför låtit anlägga parkeringsfickor vid

skolan samt ”rundat av” hörnen vid en korsning. Åtgärderna har till större delen bekostats av tomträttshavaren (60 000 kr). Dessa trafiksäkerhetsåtgärder är dock inte tillräckliga och inga fler kvartstår att göra för att minska risken för eventuella olyckor.

Då marken i huvudsak består av lera medför den tunga trafiken dessutom vibrationsstörningar för de villafastigheter som passeras.



Transportväg idag

Analys

Kontoret anser att det vore olämpligt att ändra de lokala trafikföreskrifterna eller utfärda fler dispenser för nya hyresgäster i industrifastigheterna med tanke på närheten till skola, daghem och villabebyggelse samt dåliga markförhållanden. Normalt tillåts uppklassning av vägar endast tillfälligtvis, t ex för transporter till och från byggarbetsplatser.

Inlösen

Marknadsvärdet för tomträtten Korsräven 2 bedöms av staden till cirka 30 mnkr, under förutsättning att trafikrestriktioner inte skulle föreligga. Sannolikt anser tomträttshavaren att värdet är högre bl a med hänsyn till gjorda investeringar. Till detta kommer eventuella rättegångskostnader.

En inlösen av fastigheten Korsräven 2 resulterar sannolikt i krav på köp av grannfastigheten Korsräven 1, dels av de bonde som vill bli av med den tunga trafiken och dels från fastighetsägaren själv. Fastigheten är för närvarande ute på försäljning men staden avser inte att utnyttja sin förköpsrätt, då Korsräven 1 ingår i ett större paket tillsammans med fastigheter i Kiruna, Örebro m fl orter. Köpeskillingen är 39 130 000 kronor.

Det har inte varit möjligt att hitta en alternativ användning för fastigheterna. I dagsläget är de inte möjliga att bebygga med bostäder pga buller från Bromma flygplats.

Den totala kostnaden för staden vid eventuellt köp respektive inlösen av Korsräven 1 och 2 uppskattas till 70-100 mnkr.

Ny anslutningsväg

En lösning på problemet kan vara att bygga den väg som från början planerades mellan kv Korsräven och Gamla Bromstensvägen (se bilagd utredning). Den föreslagna vägen innebär att boende i östra delen av Sundby får en mer störningsfri miljö och att skolbarnen slipper den tunga trafiken från industriområdet. Störningen för de boende i västra delen av Bällsta bedöms som mycket begränsad p g a det relativt stora avståndet mellan småhusen och vägen.



Förslag till ny vägsträckning

Vägen föreslås i huvudsak ligga under den befintliga kraftledningen och särskilt utformas för att minimera den negativa påverkan på vegetation och rekreation. Fotbollsplanens entré flyttas av trafiksäkerhetsskäl till västra hörnet av planen. Som kompensation för förlorad grönmark föreslås bl a slåtter, gallring och röjning av igenväxt vegetation, förbättring av upp trampade lerstigar samt upprensning och delvis omgestaltning av bäckfåran.



Kraftledningens sträckning

Kostnaden för den föreslagna vägen uppskattas till cirka 10 mnkr, med hänsyn tagen till de dåliga grundläggningsförhållandena.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden fattar inriktningsbeslut om ny anslutningsväg mellan kv Korsräven och Gamla Bromstensvägen i Sundby samt ges i uppdrag att hos stadsbyggnadskontoret begära att arbete för ny detaljplan påbörjas.

SLUT