

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

2004-01-08

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

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

Återremiss

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden fattar inriktningsbeslut om ny anslutningsväg mellan kv Korsräven och Gamla Bromstensvägen 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

UTLÅTANDE

Gatu- och fastighetsnämnden har vid sammanträde 2003-12-09 återremitterat ett ärende avseende inriktningsbeslut om ny anslutningsväg mellan kv Korsräven och Gamla Bromstensvägen i Sundby (bilaga 1). Kontorets tjänsteutlåtande i ärendet daterat 2003-09-30 bifogas (bilaga 2 och 3).

Kontoret fick i uppdrag att undersöka förutsättningarna för omlokalisering av de aktuella verksamheterna i samarbete med företagen och se om det går att göra ett för staden fördelaktigare sätt än som tidigare redovisats. Vidare efterfrågades en noggrannare redovisning av varför den föreslagna vägsträckningen ser ut som den gör.

Förutsättningar för omlokalisering

Efter kontakter med tomträttshavaren till Korsräven 2 har framkommit att marknadsvärdet för byggnaden på Korsräven 2 bedöms till 35-40 mnkr, vilket staden måste ge kompensation för. Kostnad för uppförande av likvärdig byggnad (exklusive tomtmark och mervärdesskatt) uppgår till ca 95 mnkr. Kostnad för själva flytten uppskattas till cirka 8 mnkr, vilket staden skulle betala för. Byte av tomträttsmark i Sundby mot tomträttsmark i Lunda ger i princip samma tomträttsavgäld, dvs ingen skillnad mot idag.

För staden medför detta en total kostnad på 43-48 mnkr. Nybyggnationen bedöms av tomträttshavaren medföra en ökad kostnad på 55-60 mnkr (95 mnkr minus 35-40 mnkr). Denna kostnad ger samtidigt också en standardhöjning/större värde jämfört med nuvarande byggnad. Problemet är dock att investeringen i ett nybygge skulle bli så hög att en förhyrning av lokalerna inte skulle täcka dessa kostnader. Investering i en nybyggnad skulle innebära en höjd hyra på 75-100 procent i förhållande till den hyresnivå som för närvarande gäller på Korsräven 2 för att få kostnadstäckning. Slutsatsen blir att de nya lokalerna troligen inte skulle gå att hyra ut. Tomträttshavaren ser därför inte en omlokalisering av verksamheten under dessa förutsättningar som realistisk. Det vore dessutom en enorm kapitalförstörelse att riva industribyggnaderna med tanke på att de nyligen renoverats.

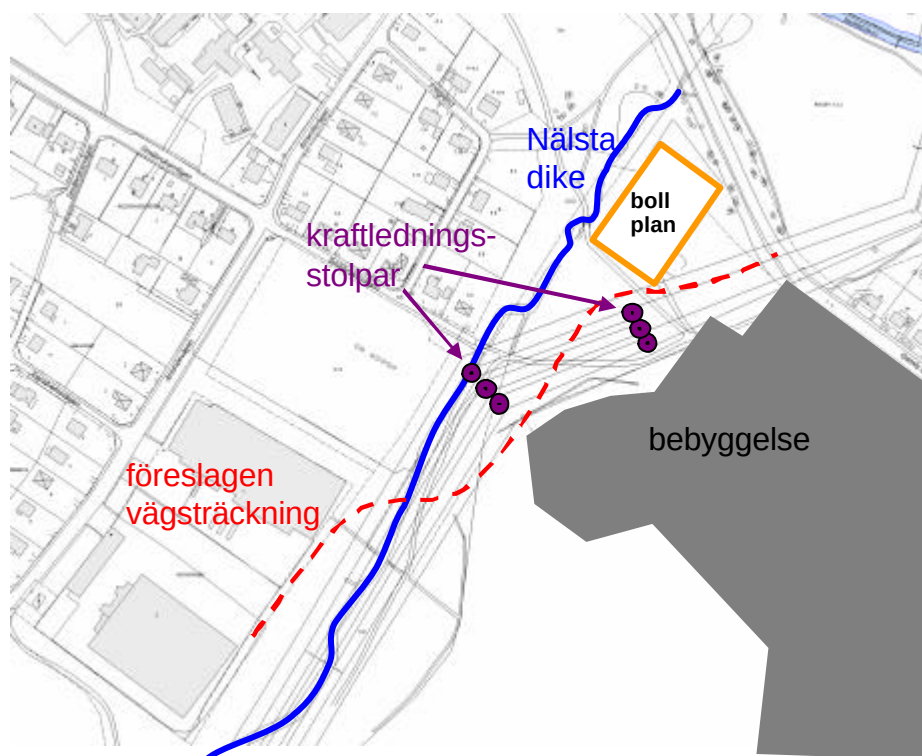
Kontoret har inte varit i kontakt med fastighetsägaren till Korsräven 1, men kostnaderna för markköp och omlokalisering av befintlig verksamhet torde inte understiga de som redovisats för Korsräven 2.

Kontoret konstaterar att en omlokalisering av verksamheterna är klart ekonomiskt ofördelaktig för både staden och företagen.

Kostnaden för den föreslagna vägen uppskattas till cirka 10 mnkr.

Vägsträckningen

Den slingrande vägsträckningen bestäms av den befintliga kraftledningens stolpar, ambitionen att minimera vägens negativa inverkan på Nälsta dike och minsta möjliga störning för villabebyggelsen och bollplanen.



Kontorets förslag/synpunkter

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

SLUT