



Thomas Schilén
Fastighetsavdelningen
08-508 276 16
thomas.schilen@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-09-27

Samråd om förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Vinsta i stadsdelarna Grimsta, Hässelby Gård och Vinsta, dnr S-TDp-2010-00870-54, samråd om förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Kälvesta i stadsdelarna Vinsta och Kälvesta, dnr S-TDp-2010-00866-54, samråd om förslag till tillägg för förbifart Stockholm Vinstamotet i stadsdelarna Vinsta och Vällingby, dnr S-Dp 2009-18963-54. Svar på plansamråd.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på samråd om förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Vinsta i stadsdelarna Grimsta, Hässelby Gård och Vinsta, dnr S-TDp-2010-00870-54.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på samråd om förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Kälvesta i stadsdelarna Vinsta och Kälvesta, dnr S-Tdp-2010-00866-54.
3. Fastighetsnämnden godkänner kontorets svar på samråd om förslag till tillägg för Förbifart Stockholm Vinstamotet i stadsdelarna Vinsta och Vällingby, dnr S-Dp 2009-18963-54.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Bilaga 1: Förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Vinsta i stadsdelarna Grimsta, Hässelby Gård och Vinsta, dnr S-TDp-2010-00870-54

Bilaga 2: Förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm tunnel Kälvesta i stadsdelarna Vinsta och Kälvesta, dnr S-TDp-2010-00866-54

Bilaga 3: Förslag till tillägg för förbifart Stockholm Vinstamotet i stadsdelarna Vinsta och Vällingby, dnr S-Dp 2009-18963-54.

Bilaga 4: Ritning Förrådet 1 och 2

Bilaga 5: Ritning Akalla 4:1 Hägerstalund



Juan Copovi Mena

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

Byggstarten för Förbifart Stockholm planeras att ske under 2012. Fastighetskontoret påverkas genom att man äger och förvaltar på uppdrag två fastigheter inom Vinsta industriområde. Huvuddelen av byggnaderna inom dessa fastigheter kommer att behöva rivas. Undantag är en byggnad med adress Förrådsgränd 5-9 där huvuddelen av hyresavtalen (12 avtal av 14) kommer att finnas kvar.

Inom fastigheten Akalla 4:1 i Hägerstalund kommer en byggnad att behöva rivas för att ge plats för en arbetstunnel. Hyresgästen är uppsagd för avflyttning till 2013-09-30.

De kostnader som för fastighetskontorets del kommer att uppstå vid byggandet av Förbifart Stockholm, gäller bl a att hyresgäster med besittningsskydd kan komma att kräva ersättningslokaler eller ekonomisk ersättning vid rivning av lokalerna. Det finns också kända tomställningskostnader för en lokal där hyresgästen kommer att flytta trots att byggnaden inte ska rivas. Hur stor den sammanlagda kostnaden blir är svårt att bedöma innan kontoret vet vilka ersättningsprinciper från trafikverket som kommer att gälla.

Utlåtande

Bakgrund

Förbifart Stockholm planeras att bli en vägförbindelse mellan E4/E20 vid Kungens kurva i söder till E4 Häggvik i norr. Av den 21 km långa sträckan kommer en större del av sträckan att gå genom Stockholms stads västra ytterområden. Hösten 2009 genomfördes ett samråd med berörda sakägare inför arbetsplanen. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett färdigt detaljplaneförslag med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning som har ställts ut under sommaren 2011. I detaljplaneförslaget finns beskrivet hur utbyggnaden ska ske vid Vinsta. Trafikplatsen har preliminärt fått namnet Vinstamotet.

Arbetena med Förbifarten Stockholm beräknas att kunna starta under 2012 och byggtiden beräknas till 8-10 år.

Fastigheter som förvaltas av fastighetskontoret vilka berörs av Förbifart Stockholm är Förrådet 1, Förrådet 2 och Akalla 4:1 i Hägerstalund. Fastigheterna Förrådet 1 och Förrådet 2 ligger i Vinsta industriområde. Förrådet 1 är ett förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret.

Åtgärder

Förrådet 1

Samtliga byggnader på fastigheten utom Förrådsgränd 5-9 (bilaga 4) kommer rivas under 2012. Området ska användas som trafikplats för Förbifart Stockholm och etableringsyta under byggtiden. Förrådsgränd 5-9 står kvar under byggtiden och hyresgästerna kan fortsätta med sin verksamhet i byggnaden.

Förrådet 2

Samtliga byggnader på fastigheten utom Förrådsgränd 2 kommer att rivas under 2012. Området ska användas till trafikplats för Förbifart Stockholm och etableringsyta under byggtiden. Förrådsgränd 2 kommer att kunna stå kvar under byggtiden men hyresgästen Stiftelsen Hotellhem i Stockholm bedömer att störningarna kommer bli så stora under byggtiden att hyresgästen kommer att lämna byggnaden när bygget startar.

Akalla 4:1 Hägerstalund

Hägerstalund ligger inte i något trafikplatsområde men kommer att beröras genom att trafikverket planerar att anlägga en arbetstunnel och etableringsyta i området. Hägerstalund 11 (bilaga 5) kommer att beröras direkt på grund av att byggnaden måste rivas för att ge plats åt arbetstunneln. Byggnaden hyrs av motorcykelklubben Sofia Hogs. Hyresgästen är uppsagd till 2013-09-30. Enligt trafikverket kan hyresgästen dock sitta kvar till 2013-12-31.

Tidsplan

Planförslaget kommer att visas under tiden 15 augusti till 7 oktober 2011. Eventuella synpunkter på planförslaget ska lämnas senast den 7 oktober 2011 till stadsbyggnadskontoret.

Samtliga hyresavtal som berörs av Förbifart Stockholm har sagts upp för avflyttning på grund av rivning. Förhandling med hyresgästerna om ersättningslokal eller ekonomisk ersättning kommer att påbörjas under september – oktober 2011. Förhandlingarna beräknas vara klara under våren 2012.

Organisation

Fastighetskontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret och trafikkontoret i de frågor som berör båda förvaltningarna.

Ekonomi

Förrådet 1



Två hyresavtal är uppsagda för avflytt till våren 2012. Avtalen är skrivna med avstående av besittningsskydd och innebär att ingen ersättningslokal behöver tas fram och ingen ersättningskostnad behöver betalas ut. De tio hyresgäster på Förrådsgränd 5-9 med vilka kontoret har tolv hyresavtal, kommer kunna fortsätta sina verksamheter utan större störningar och ge fortsatta intäkter under byggtiden.

Förrådet 2

Samtliga elva hyresavtal utom det med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm är uppsagda för avflyttning till våren 2012. Hyresavtalen är skrivna med avstående av besittningsskydd men på grund av den långa förvaltningstiden (25-30 år) har uppskattningsvis hälften av hyresgästerna fått besittningsskydd. Det innebär att förhandling om ersättningslokal eller ekonomisk ersättning måste ske med dessa hyresgäster. Hur stor kostnad detta kan innebära för fastighetskontoret är för tidigt att ha någon uppfattning om, innan man vet något om trafikverkets ersättningsprinciper.

Stiftelsen Hotellhem i Stockholms flytt i samband med byggstarten våren 2012 innebär att fastighetskontoret kommer att få tomma lokaler som inte går att hyra ut på grund av bullerstörningar. Årshyran för lokalen är 1 054 000 kronor. Trafikkontoret har inte visat något intresse för användning av lokalerna under byggtiden.

Akalla 4:1 Hägerstalund

Hyresgästen Sofia Hogs har ett 3-årsavtal med besittningsskydd. Det innebär att förhandling om ersättningslokal eller ekonomisk ersättning måste göras med hyresgästen. Kostnaden kommer troligtvis få bekostas av fastighetskontoret. Övriga hyresgäster kommer kunna fortsätta med sina verksamheter utan större störningar vilket ger fortsatta intäkter under byggtiden.

Kostnaderna kommer att arbetas in i kontorets treårsprogram.

Samråd

Samråd har skett med exploateringskontoret om Förbifart Stockholm.

Risker

Etableringen av en arbetstunnel inom Hägerstalund kommer leda till störningar för befintliga hyresgäster. Stora mängder massor kommer att transporteras upp via tunneln och genom området vilket leder till damm och buller. Troligtvis kommer hyresgästerna att kunna fortsätta sina verksamheter under byggtiden. En i god tid lämnad saklig information till kontorets hyresgäster är viktig. Detta för att öka förståelsen för de störningar som kommer att uppstå, trots ambitionerna att minska dessa.

Hyresgästerna på Förrådsgränd 5-9 kommer att störas av buller och damm under byggtiden. Bedömningen är dock att hyresgästerna kommer att klara dessa störningar utan att verksamheten påverkas.



Fastighetskontorets förslag

Fastighetskontoret har tagit del av samrådshandlingar rörande de ändringstillägg som Förbifart Stockholm ställer på tre stads- och detaljplaner för berörda områden inom stadsdelarna Grimsta, Hässelby Gård, Vinsta, Kälvesta och Vällingby. Planändringarna avser två vägtunnlar och en trafikplats. Kontorets synpunkter hänför sig till de fastigheter inom berörda områden som kontoret äger eller förvaltar på uppdrag av exploateringskontoret. Fastighetskontoret har för övrigt inga synpunkter på Förbifart Stockholm.

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden som svar på samrådet rörande föreslagna tillägg till de berörda stads- och detaljplanerna, överlämnar detta tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden.

Slut