

PM 2014:125 RI (Dnr 302-284/2014)

Laglighetsprövning av kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2014. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostadsändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:2 m.fl. i Hjorthagen med Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB. Genomförandebeslut.

Yttrande till förvaltningsrätten i Stockholm, mål nr 15176-14
Svarstid den 25 september 2014

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Till förvaltningsrätten i Stockholm överlämnas yttrande i mål nr 15176-14 enligt stadsledningskontorets förslag, bilaga 1 till promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014 § 25, bl.a. att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 99 miljoner kronor samt att godkänna överenskommelse med Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB avseende del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1. Beslutet har överklagats av fyra kommunmedlemmar. Staden har av förvaltningsrätten förelagts att yttra sig över överklagandena.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Jag delar stadsledningskontorets synpunkter och hänvisar till deras yttrande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Till förvaltningsrätten i Stockholm överlämnas yttrande i mål nr 15176-14 enligt stadsledningskontorets förslag, bilaga 1 till promemorian.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 2 september 2014

STEN NORDIN

Bilagor

1. Stadsledningskontorets förslag till yttrande
2. Föreläggandet

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen

Miljöpartiet avstår från att delta i beslutet.

Remissammanställning

Ärendet

Stockholms kommunfullmäktige beslutade den 16 juni 2014 § 25, i enlighet med kommunstyrelsens förslag – utlåtande 2014:83 – följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 99 miljoner kronor. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.
2. Överenskommelse med Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB avseende del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1 godkänns, enligt bilaga till utlåtandet. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 400 miljoner kronor enligt vad som anges i exploateringsnämndens genomförandebeslut.

Beslutet har varit för sig överklagats av fyra klaganden. Förvaltningsrätten i Stockholm har förelagt Stockholms stad att yttra sig över överklagandena.. Yttrandet ska ha inkommit till förvaltningsrätten senast den 25 september 2014.

Klagandena har yrkat att kommunfullmäktiges beslut ska upphävas. Till stöd för sin talan har klagandena sammanfattningsvis anfört följande.

Klagande 1 ifrågasätter vilka andra byggbolag och allmännyttiga företag som har erbjudits denna subventionerade och förmånliga affär än Bonnierägda O. Properties AB, om det gått rätt till och om det föreligger jäv. Beslutet är inte angeläget för Stockholms kommun där det råder stor brist på vanliga lägenheter för att lösa bostadsbristen. Klaganden ifrågasätter vidare hur så få från kommunen kan fatta ett så drastiskt beslut som att sälja allmän egendom, Stockholms invånares egendom, så lättvindigt och till ett så reducerat pris. Höghuset stämmer inte in med den befintliga låga bebyggelsen av arbetarbostäder i det forna industriområdet i Hjorthagen. Hänsyn har heller inte tagits till det allmänna intresset som finns för bevarandet av kulturellt industriområde.

Klagande 2 gör gällande att beslutet innebär ett medgivande av en så kallad ”skyskrapebonus” eller ”skyskraperabatt” för byggande av bostäder i skyskrapan ”Hjorthagstornet” i Norra Djurgårdsstaden och att detta inte är en sak för staden att besluta. Det är en misshushållning av stadens ekonomi. Staden säljer mark för billigt räknat på kvm ljus lägenhetsyta, 8 700 kronor per kvm bostadsyta, mindre än hälften jämfört med vad andra aktörer har fått köpa mark för inom Norra Djurgårdsstaden för byggande av bostäder. Staden kommer att på otillbörligt sätt subventionera byggandet av Hjorthagstornet. Likställighetsprincipen förbjuder införande av en ny skyskrapebonus/rabatt.

Det finns risk för att boende i Hjorthagstornet kommer att utsättas för skadliga rökgasutsläpp från Fortums närbelägna skorstenar vid Värtaverket. Obligatoriska skydds- och säkerhetsavstånd saknas till intilliggande Värtans kraftvärmeverk. Normalt krävs ett skyddsavstånd på minst 1 000 meter runt stor-industriområde och ett sådant skyddsavstånd innebär att Hjorthagstornet inte kan byggas.

Relevanta säkerhetsavstånd saknas till intilliggande LNG-transporter (flytande naturgas) med dokumenterad olycksrisk. Detaljplanen är luddig och hotar natur- och kulturmiljön, bl.a. Nationalstadsparken och den hotade trumgräshoppan.

Den fjärde gasklockan är ett landmärke i Stockholms stadsbild och besitter ett stort kulturhistoriskt värde. Bebyggelsen är blåklassad och motsvarar kraven för att bli byggnadsminne. Alternativet att bevara Gasklocka 4, som är i gott skick, har inte utretts seriöst.

Hjorthagstornet bryter mot Nationalstadsparkens riksintresse, riksintresset för kulturminnesvården, den Europeiska landskapskonventionen och Naturvårdsverkets ”Aktionsplan för biologisk mångfald”.

Klagande 3 gör gällande att markanvisningen inte skett enligt lagen om offentlig upphandling. Det finns dessutom anledning att misstänka jäv, då Johanna Margareta Jeanette Bonnier, ledamot i styrelsen för flera av Oscar Properties’ bolag, borde vara släkt med Helena Bonnier, ordförande i Östermalms stadsdelsnämnd då planerna för Norra Djurgårdsstaden först drogs upp, nu ledamot av kommunfullmäktige, och kommunstyrelse.

Kommunfullmäktige har överskridit sin befogenhet när de säljer stadens mark till ett så starkt reducerat pris.

Beslutet strider mot lagen om Nationalstadsparken. Klaganden hänvisar vidare till Stockholms ”Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling”. Bygget skulle ytterligare försämra spridningsvägen inom Djurgården för den rödlistade trumgräshoppan. Bygget strider mot stadens integrationsmål och mot nationella och internationella mål/konventioner om bevarande av kultur- och industrimiljöer.

Klagande 4 hänvisar till överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom Hjorthagen 1:2 m fl och däri angivet pris 8 700 kr per kvm ljus BTA (bruttoarean) och anför att det av utlåtandet (utl. 2014:83) framgår att markpriserna i Norra Djurgården under senare år varierat huvudsakligen i spannet 20 000 – 25 000 kr per kvm ljus BTA. Detta innebär enligt klaganden att Oscar Properties genom överenskommelsen ges subventioner i intervallet 509 630 000 – 735 130 000 kr i förhållande till det kvadratmeterpris för ljus BTA andra aktiva näringsidkare i Norra Djurgårdsstaden har fått betala.

Den enorma subventionen till Oscar Properties är ett individuellt riktat stöd till en enskild näringsidkare och det sker utan synnerliga skäl och i strid mot 2 kap. 8 § kommunallagen.

Värtaverkens skorstenar mynnar 5 respektive 47 meter under det planerade höghusets tillåtna takhöjd. Fortum har kommit fram till att en bostadsbyggnad högre än 100 meter på platsen för nuvarande gasklocka 4 inte kan tillåtas. Utifrån Naturvårdsverkets allmänna råd kan hushöjden ovan nuvarande marknivå, enligt klaganden, inte kunna tillåtas bli högre än i storleksordningen 75 meter.

Bygget av ett höghus med genomsnittligt mycket stora bostadsytor kommer enbart en mycket välbärgad del av Stockholms befolkning till del när det gäller bostadsförsörjningen. Detta innebär en ojämlig behandling av kommunmedborgarna i strid med 2 kap. 2 § kommunallagen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 augusti 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att som svar på överklagandena överlämna stadsledningskontorets förslag till yttrande samt att kommunstyrelsen förklarar beslutet omedelbart justerat.