

**Utlåtande 2003:33 RIII (Dnr 323-806/2000)**

## **Principöverenskommelse rörande fastigheten Norra Djurgården 1:25**

**Beslutet bör vara regeringskansliet, Miljödepartementet, tillhanda snarast**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Principöverenskommelsen godkänns och Stockholms stad återkallar anmälan om att utöva sin förköpsrätt av fastigheten Norra Djurgården 1:25.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### *Ärendet*

Kommunfullmäktige beslutade den 20 januari 1997 att staden skulle utnyttja sin förköpsrätt beträffande fastigheten Norra Djurgården 1:25, vilken sålts av Assi Domän till Arnfinn Röste. Motivet var att behålla marken i offentlig ägo för att hålla den långsiktigt tillgänglig för allmänheten. Arnfinn Röste bestred stadens begäran vilket ledde till att ärendet fördes till regeringen. Nu föreligger en principöverenskommelse som innebär att Arnfinn Röste fullföljer köpet och överlämnar huvuddelen av marken som gåva till staten, att ändring av fastighetsindelningen görs och att kommunen återkallar förköpet.

Principöverenskommelsen innebär att de två villafastigheterna Norra Djurgården 1:22 respektive 1:23 som Arnfinn Röste äger tillförs ca 11 700 m<sup>2</sup> från fastigheten Norra Djurgården 1:25. Gatu- och fastighetskontoret har tillsammans med lantmäterimyndigheten och Arnfinn Röste gjort en landskapsmässig bedömning inför en sådan gränsdragning och anser att

bedömning inför en sådan gränsdragning och anser att marken har karaktär av enskilt park- och närområde till villorna. Norra Djurgården 1:25, som efter gränsdragningen omfattar ca 169 000 m<sup>2</sup>, överlämnas till svenska staten genom ett gåvobrev som Arnfinn Röste utfärdar. Arnfinn Röste och staden slutreglerar betalningen av köpeskillingen till Assi Domän genom att Arnfinn Röste erlägger resterande 2,8 mnkr till Assi Domän, som i sin tur återbetalar motsvarande belopp till staden. Principöverenskommelsen och den begärda lantmåteriförrättningen villkoras av att staden återkallar sin anmälan om att utöva sin förköpsrätt, vilket sker efter beslut av kommunfullmäktige, samt att staten beslutar att ta emot gåvan.

Enligt punkt 1 i gåvobrevet förbinder sig fastighetsverket att bevara fastigheten att användas enligt riktlinjer för Nationalstadsparken att användas för allmänheten fritt tillgängligt rekreationsområde.

Miljödepartementet har inkommit med beskedet att gåvan ska gå åter från staten om inte kommunen återkallar sin ansökan om förköp. Yttrandet bör vara regeringskansliet tillhanda senast den 21 februari 2003. Eftersom denna tidsgräns passerat bör yttrandet insändas snarast.

#### *Remisser*

Ärendet remitterades för synpunkter till stadsledningskontoret (SLK).

SLK anser att den föreslagna principöverenskommelsen kan accepteras och att staden därmed kan återkalla anmälan om att utöva förköpsrätt. Den lantmåteriförrättning och marköverföring som genomförts bedöms godtagbar.

Arnfinn Röste överlåter genom gåva fastigheten Norra Djurgården 1:25 med sina ca 17 ha till staten med villkor att den befintliga miljön skall bevaras och skötas enligt de riktlinjer som gäller för Nationalstadsparken. Härmed bedöms att de naturvärden som idag nyttjas för rekreation av invånare i stockholmsregionen bevaras även långsiktigt.

SLK föreslår att kommunfullmäktige godkänner principöverenskommelsen och återkallar sin anmälan om att utöva sin förköpsrätt av fastigheten Norra Djurgården 1:25.

#### *Mina synpunkter*

Jag tycker att det är mycket positivt att denna långdragna process äntligen kan lösas. Genom att det allra mesta av marken skänks till staten är den fortfarande fritt tillgänglig för allmänheten och användas enligt riktlinjer för Nationalstadsparken. För att uppnå detta utökas tomtgränserna för de två villor som ligger inom området något. Alternativet hade varit att staden behövt köpa

ligger inom området något. Alternativet hade varit att staden behövt köpa hela fastigheten av Assi Domän för att behålla fri tillgång för allmänheten.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Principöverenskommelsen godkänns och Stockholms stad återkallar anmälan om att utöva sin förköpsrätt av fastigheten Norra Djurgården 1:25.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 9 april 2003

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

*Anette Otteborn*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) enligt följande.

Det är av stor vikt att nuvarande och framtida generationer garanteras tillgång till Nationalstadsparken. En logisk följd är att så stor del som möjligt av parken ska vara offentligt ägd. Den är mycket tveksamt om den bytesaffär som nu föreslås verkligen leder till att allmänhetens tillgång till parken ökar. Detta bör studeras och övervägas mycket noggrant innan definitivt beslut fattas i frågan.

## ÄRENDET

Kommunfullmäktige beslutade den 20 januari 1997 att staden skulle utnyttja sin förköpsrätt beträffande fastigheten Norra Djurgården 1:25, vilken sålts av Assi Domän till Arnfinn Röste. Motivet var att behålla marken i offentlig ägo för att hålla den långsiktigt tillgänglig för allmänheten. Arnfinn Röste bestred stadens begäran vilket ledde till att ärendet fördes till regeringen. Nu föreligger en principöverenskommelse som innebär att Arnfinn Röste fullföljer köpet och överlämnar huvuddelen av marken som gåva till staten, att ändring av fastighetsindelningen görs och att kommunen återkallar förköpet.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslöt den 13 juni 2000 att godkänna förslaget till principöverenskommelse med statens fastighetsverk och att Arnfinn Röste om slutreglering av frågan om friköp m.m. av fastigheten Norra Djurgården 1:25.

Nämnden beslutade också att hemställa till kommunfullmäktige att fullmäktige beslutar återta kommunens begäran om förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25.

Principöverenskommelsen och den begärda lantmäteriförrättningen villkoras av att staden återkallar sin anmälan om att utöva sin förköpsrätt, vilket sker efter beslut av kommunfullmäktige, samt att staten beslutar att ta emot gåvan och att dessa beslut skall vara fattade före den 1 april 2001.

*Reservation* anfördes av *Ann-Marie Strömberg m.fl. (v)*, bilaga.

*Reservation* anfördes av *Per Bolund (mp)*, bilaga.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat 24 maj 2000 har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund och principöverenskommelsen

Se rubriken ÄRENDET ovan.

### Kontorets synpunkter

Kontoret anser att de delar av fastigheten Norra Djurgården 1:25 som är strande, skog och annan fri mark skall behållas i offentlig ägo, medan delas som är belägna invid de båda villafastigheterna kan inordnas i dessa. Detta senare gäller även mark omkring ett mindre bostadshus beläget ett stycke från villorna.

Kontoret har tillsammans med Arnfinn Röste och lantmäterimyndigheten gjort en landskapsmässig bedömning inför en sådan gränsdragning. Den sammanlagda arealen som tillföres villafastigheterna är ca 11.700m<sup>2</sup>. Eftersom marken redan har denna karaktär av enskild park, bedöms den inte heller vara av betydelse för allmänhetens fria begagnande av området.

Kontoret finner principöverenskommelsen godtagbar för staden.

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslöt den 20 augusti 2002 att göra framställning till kommunfullmäktige om att fullmäktige beslutar återta kommunens begäran om förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25. Nämnden beslutade även att uppdra åt kontoret att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av kommunfullmäktiges beslut.

*Reservation* anfördes av *Viviann Gunnarsson* (mp), bilaga.

*Reservation* anfördes av *Kurt Hultgren* (sp), bilaga.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Ann-Marie Strömberg m.fl.* (v), bilaga.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat 20 augusti 2002 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Kommunfullmäktige beslöt den 20 januari 1997 (utl 1997:3), att staden skulle utnyttja sin förköpsrätt beträffande fastigheten Norra Djurgården 1:25, vilken sålts av AssiDomän AB till Arnfinn Röste. Arnfinn Röste äger tidigare två villafastigheter invid Brunnsviken, Norra Djurgården 1:22 och 1:23, omslutna av fastigheten Norra Djurgården 1:25. Stadens motiv för förköpet var att ännu obebyggda områden inom Nationalstadsparken bör behållas i offentlig ägo för att kunna hållas fritt tillgängliga för allmänhetens nyttjande för fritids- och rekreationsändmål. Fastigheten Norra Djurgården 1:25 har en areal om ca 18 ha, varav ca 11 ha land och ca 7 ha vatten.

Den avtalade köpeskillingen är 3,1 Mkr. Arnfinn Röste erlade som handpenning 0,3 Mkr och kommunen erlade resterande del 2,8 Mkr. Arnfinn Röste bestred stadens begäran om förköp, och ärendet fördes därigenom vidare till regeringen. Innan någon närmare beredning av ärendet hann ske inom regeringskansliet, påbörjades överläggningar mellan kontoret och Arnfinn Röste i syfte att nå en överenskommelse i frågan. Dessa överläggningar har pågått en längre tid och olika förslag till lösningar har prövats. På gemensam begäran av parterna är ärendet vilande i regeringskansliet.

## **Gåva till staten**

Svenska staten har genom fastighetsverket erhållit ett gåvobrev avseende den del av fastigheten Norra Djurgården 1:25 som återstår sedan tidigare i utlåandet beskriven ändring av fastighetsindelningen skett. Regeringen har den 27 mars 2002 bifallit framställning från fastighetsverket om att få motta fastigheten Norra Djurgården 1:25 som gåva från Arnfinn Röste.

Gåvobrevet innehåller följande villkor:

”1 Fastigheten är belägen i Nationalstadsparken och gåvotagaren förbinder sig att bevara den befintliga miljön och inte överlåta eller bebygga fastigheten. Den skall skötas enligt de riktlinjer som vid varje tid gäller för Nationalstadsparken. Fastigheten skall användas för allmänheten fritt tillgängligt fritids- och rekreationsområde. Villkor enligt denna punkt gäller under givarens livstid.

2 Gåvan skall tillträdas så snart fastighetsbildningsförrättning vunnit laga kraft och Givaren erhållit finansiering.

3 Gåvan skall gå åter om inte kommunen återkallar sin ansökan om tillstånd till förköp.”

## **Förslag till arbetsgång**

Gatu- och fastighetskontoret har i samråd med lantmäterimyndigheten skisserat följande arbetsgång för att slutföra pågående ärenden.

1. Arnfinn Röstes affär med AssiDomän AB fullbordas. Detta kan ske genom att Röste erlägger resterande del av köpeskillingen – 2.800.000 kronor – till AssiDomän AB, som i sin tur återbetalar motsvarande belopp till kommunen. Arnfinn Röste erhåller köpebrev och ansöker om lagfart.

2. Den pågående lantmäteriförrättningen avslutas varigenom ca 1,2 ha överförs från Norra Djurgården 1:25 till Norra Djurgården 1:22 och 1:23.

3. När fastighetsbildningen vunnit laga kraft överförs lagfarten till fastigheten Norra Djurgården 1:25 från Arnfinn Röste till fastighetsverket.

4. Kommunen återkallar sin ansökan om tillstånd till förköp vilket sker efter beslut av kommunfullmäktige.

## **Kontorets förslag/synpunkter**

Kontoret är ense med Arnfinn Röste om att gränserna för de båda villafastigheterna är för snäva och bör ändras. Kontoret har tillsammans med Arnfinn Röste och lantmäterimyndigheten gjort en landskapsmässig bedömning inför en sådan gränsändring. Fastighetsverket har ingen erinran mot de sålunda föreslagna gränserna

Den sammanlagda areal som tillföres de båda villafastigheterna är ca 1,2 ha. Detta är i och för sig en stor areal för sådant ändamål. Den för överföring avsedda marken har dock karaktär av enskilt park- och närområde till villorna varför den bedömes inte vara av betydelse för allmänhetens fria begagnande av området. De delar av fastigheten Norra Djurgården 1:25 som utgörs av strand, skog och annan fri mark

ten Norra Djurgården 1:25 som utgörs av strand, skog och annan fri mark behålls i offentlig ägo. Enligt punkt 1 i gåvobrevet förbinder sig fastighetsverket att bevara fastigheten att användas enligt riktlinjer för Nationalstadsparken att användas för allmänheten fritt tillgängligt rekreativt område. Detta villkor gäller under givarens livstid. Det faktum att området är beläget i Nationalstadsparken utgör enligt kontoret en säkerhet för att området även efter denna tid i huvudsak kommer att användas på i gåvobrevet angivet sätt.

I ekonomiskt hänseende innebär ett genomförande av gåvotransaktionen enligt detta utlåtande att staden återfår sin till AssiDomän AB erlagda del av köpeskillingen. Någon retroaktiv reglering av räntor skall inte ske. Gatu- och fastighetsnämnden har inte befogenhet att fatta beslut om förköp, varför nämnden måste begära, att kommunfullmäktige beslutar om att kommunen skall återkalla stadens begäran om förköp. Nämnden bör uppdraga åt kontoret att, under förutsättning att fullmäktige beslutar om ett återkallande, vidta erforderliga åtgärder så att gåvotransaktionen kan genomföras i enlighet med detta utlåtande.

## REMISSER

Ärendet remitterades för synpunkter till stadsledningskontoret (SLK).

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande är i huvudsak av följande lydelse.

SLK anser att den föreslagna principöverenskommelsen kan accepteras och att staden därmed kan återkalla anmälan om att utöva förköpstätt. Den lantmäteriförrättning och marköverföring som genomförts bedöms godtagbar.

Arnfinn Röste överlåter genom gåva fastigheten Norra Djurgården 1:25 med sin ca 17 ha till staten med villkor att den befintliga miljön skall bevaras och skötas enligt de riktlinjer som gäller för Nationalstadsparken. Härmed bedöms att de naturvärden som idag nyttjas för rekreation av invånare i Stockholmsregionen bevaras även långsiktigt.

SLK föreslår att kommunfullmäktige godkänner principöverenskommelsen och återkallar sin anmälan om att utöva sin förköpsrätt av fastigheten Norra Djurgården 1:25.

## **Gatu- och fastighetsnämnden den 13 juni 2000**

Reservation anfördes av Ann-Marie Strömberg m.fl. (v) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att avslå kontorets förslag
- att för sin del avstyrka förslaget till principöverenskommelse med statens fastighetsverk och Arnfinn Röste om slutreglering av frågan om friköp m.m. av fastigheten Norra Djurgården 1:25.
- att framställa till kommunfullmäktige om att tidigare begäran om förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25 kvarstår, samt
- att anförda följande

Den aktuella fastigheten ligger inom nationalstadsparken. Staden och staten skall ha full rådgighet över marken för att säkra allmänhetens tillträde. Offentligt ägd mark inom nationalstadsparken skall förbli offentligt ägd och försäljning av mark inom nationalstadsparken till privatpersoner skall definitivt inte förekomma. Att köparen, som är fallet i detta ärende, är beredd att skänka en del av den inköpta marken till staten förändrar inte det faktum att affären innebär att offentligt ägd mark inom nationalstadsparken övergår i privat ägo för att utöka en privatpersons tomt och privata egendom. Det finns ingen anledning för staden att ompröva tidigare beslut tt begära förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25. Kontorets förslag avslås.

Reservation anfördes av Per Bolund (mp) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. Avslå förslaget till principöverenskommelse
2. Vidhålla kommunens begäran om förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25
3. Anförda följande

Nationalstadsparken bildades för att skydda ett mycket värdefullt naturområde från exploatering och garantera allmänhetens tillträde till en stadsnära grön lunga. Att en privatperson då skulle tillåtas köpa upp en stor del av parken för att omvandla till villaträdgård är självfallet helt oacceptabelt. Att ens fundera på att godkänna ett sådant avtal är ett hån mot alla intentioner med Nationalstadsparken. Det har redan tidigare blivit en dålig vana för kommunfullmäktige att bryta mot syftena med Nationalstadsparken genom att tillåta diverse exploateringsprojekt. Det är nu dags att sätta ner foten och bergfast skydda den orörda delen av parken som finns kvar.



## **Gatu- och fastighetsnämnden den 20 augusti 2002**

Reservation anfördes av Viviann Gunnarsson (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar att

1. Stå fast vid att begära förköp av fastigheten Norra Djurgården 1:25 Sofielund
2. Anföra följande:

Det är märkligt vilka turer som behövs för att ge allmänheten tillgång till mark inom sin egen Nationalstadspark. Staten tycks å ena sidan ha inrättat en unik Nationalstadspark å andra sidan låter den av staten ägda bolag mm husera med diverse skumma affärer för att ge en privatperson tillgång till stora delar av marken. För att garantera allmänhetens och den biologiska mångfaldens intressen bör staden stå fast vid sin begäran om förköp av all mark. De hus som redan finns på marken får därefter förhyras och en liten areal användas som tomtmark med särskild avgäld. Redan att få disponera dessa fastigheter är en stor ynnest. Det är helt orimligt och fullkomligt oacceptabelt att över huvud taget föra fram ett förslag som ger en privatperson möjligheter att mer än en hektar av nationalstadsparken blir privat tomt.

Reservation anfördes av Kurt Hultgren (sp) enligt följande.

Nämnden beslutar att

avslå kontorets förslag till beslut och föreslå att staden genomför förköpet.

Särskilt uttalande anfördes av Ann-Marie Strömberg m.fl. (v) enligt följande.

Det är märkligt vilka turer som behövs för att ge allmänheten tillgång till mark inom sin egen Nationalstadspark. Staten tycks å ena sidan ha inrättat en unik Nationalstadspark å andra sidan låter den av staten ägda bolag m.m. husera med diverse skumma affärer för att ge en privatperson tillgång till stora delar av marken.

Vänsterpartiet stöder kontorets förslag uteslutande av ekonomiska skäl för att bespara staden den utgift förköpet skulle innebära.