

Utlåtande 2004:32 RIII (Dnr 302-4244/2003)

Ansökan om tillstånd för expropriation – Danvikslösen
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadsprojektet som berör kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken inom delområdena Henriksdalshamnen och Danvikslösen.
2. A) I första hand ska en frivillig överenskommelse sökas.
B) I den mån frivilliga överenskommelser inte träffats ansöka om stämning angående expropriation så snart regeringens tillstånd enligt punkt 1 föreligger.
3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ansöka om tillstånd till expropriation hos regeringen och när förutsättningar föreligger ansöka om stämning.

Kommunstyrelsen beslutar, för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande

Stadsledningskontoret (juridiska avdelningen) ges i uppdrag att utföra nämnda åtgärder.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad, som pågår för fullt, bedrivs i huvudsak i överensstämmelse med den översiktsplan som togs fram 1996 och efter den

tidplan som fastslogs i september 2000. Gatu- och fastighetskontoret fick i mitten av 1990-talet ett generellt uppdrag att förhandla med berörda tomträtthavare, arrendatorer och övriga sakägare i syfte att säkra markåtkomsten vid utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. All erforderlig mark för utbyggnaden inom sjöstadsområdet har nu säkrats bortsett från nyttjanderättsområden inom utbyggnadsetapperna Danvikslösen och Henriksdalshamnen.

Kommunfullmäktige beslutade den 8 september 2003 att godkänna principöverenskommelse med Nacka och Landstinget om Danvikslösen.

Principöverenskommelsen innebär i korthet att parterna, dvs. staden, Nacka kommun och Landstinget är överens om att i samverkan fortsätta planeringen så att byggstart för projektet kan ske våren 2005. För att kunna genomföra utbyggnaden av infrastrukturen och bostäder enligt tidplanen måste staden försäkra sig om markåtkomst med början vid årsskiftet 2004/2005. Markåtkomsten ska om möjligt ske genom frivilliga överenskommelser med berörda nyttjanderätthavare. För att inte riskera att försena projektet bör regeringens tillstånd till expropriation ändå sökas för nyttjanderätter inom kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken.

Gatu- och fastighetsnämnden hemställer därför att kommunfullmäktige beslutar att söka regeringens tillstånd till expropriation för genomförande av projektet Danvikslösen inom Hammarby Sjöstad. Med hänsyn till projektets tidplan bör ansökan lämnas in snarast möjligt. Av samma skäl bör beslut redan nu tas att inge stämning så snart som regeringens tillstånd om expropriation föreligger.

Karta över vilket område som avses redovisas i *bilaga*.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att det är angeläget att utbygganden av Hammarby Sjöstad slutförs och att det sker enligt beslutad tidplan.

För att få tillgång till erforderlig mark bör överenskommelser med hittillsvarande nyttjanderättsinnehavare ske på frivillig grund. Detta bör gälla också för återstående markområden och pågående förhandlingar med nuvarande nyttjanderättsinnehavare bör fortsätta med ambitionen att hitta en överenskommelse. En dylik överenskommelse som inkluderar en omlokiseringslösning gör det möjligt för de företag som gatu- och fastighetskontoret förhandlar med att fortsätta sin näringsverksamhet. Dock är det angeläget att åtgärder vidtas för att minimera risker för förseningar. I det fall inte frivilliga överenskommelser kan träffas bör staden vara beredd för

kommelser kan träffas bör staden vara beredd för expropriation. Staden bör därför snarast söka regeringens tillstånd till expropriation samt så snart regeringens tillstånd föreligger ansöka om stämning i enlighet med tillståndet.

Mina synpunkter

I möjligaste mån ska markfrågor lösas genom gemensamma överenskommelser. Jag delar emellertid gatu- och fastighetsnämndens och stadsledningskontorets mening att det är ytterst angeläget att utbyggnaden av Hammarby Sjöstad slutförs och att det sker enligt beslutad tidplan. Projektet är en förutsättning för utbyggnad av 2 400 lägenheter och 50 000 m² kontor liksom för utbyggnad av infrastruktur, inklusive tvärbanan.

I det fall inte frivillig överenskommelse kan träffas bör staden därför vara beredd för expropriation. Gatu- och fastighetskontoret har sedan en tid förhandlat med nyttjanderättshavaren men utan att nå överenskommelse. För att staden i god tid ska kunna säkerställa evakuering, och inte försena utbyggnaden av Danvikslösen, bör regeringens tillstånd inhämtas snarast möjligt.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. återremittera ärendet
2. därutöver anför följande.

Expropriation kan inte beskrivas som någonting annat än det yttersta maktmedlet för staten när den vill komma åt mark som ägs eller nyttjas av en privatperson. Historiskt har det stundtals varit nödvändigt att använda sig av möjligheten till expropriation, inte minst när det gällt utbyggnad av kanaler, järnvägar och vägar i vårt land. Det är dock viktigt att poängtera att expropriation är ett maktmedel som bör användas oerhört sparsamt och först när varje annat alternativ är fullständigt uteslutet.

I det aktuella ärendet kan dessvärre konstateras att ansökan om expropriation används som en förhandlingstaktik. Föredragande borgarråd betonar i ärendet att markfrågor i möjligaste mån skall lösas genom gemensamma överenskommelser, men att ansökan om expropriation ändå bör sökas för att inte riskera ytterligare förseningar. Även om syftet, att undvika förseningar, är förståeligt kan det ändå inte vara ett argument för att ta till det starkaste maktmedlet som överhuvudtaget är möjligt.

Ansökningar om expropriation bör vara oerhört sällsynta och får inte användas som en allmän förhandlingsteknik eller påtryckningsmedel. När gatu- och fastighetskontoret i sitt tjänsteutlåtande påpekar att ansökan i sig själv skulle kunna bryta de låsta förhandlingspositionerna erkänner de också – indirekt - att möjligheten till frivilliga överenskommelser ej är tillräckligt uttömda.

Det är oerhört angeläget att utbyggnaden av Hammarby Sjöstad sker i enlighet med de beslut som fattats. Innan staden ansöker om tillstånd för expropriation bör dock varje annan frivillig lösning var uttömd.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadsprojektet som berör kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken inom delområdena Henriksdalshamnen och Danvikslösen.
2. A) I första hand ska en frivillig överenskommelse sökas.
B) I den mån frivilliga överenskommelser inte träffats ansöka om stämning angående expropriation så snart regeringens tillstånd enligt punkt 1 föreligger.
3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att ansöka om tillstånd till expropriation hos regeringen och när förutsättningar föreligger ansöka om stämning.

Kommunstyrelsen beslutar, för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande

Stadsledningskontoret (juridiska avdelningen) ges i uppdrag att utföra nämnda åtgärder.

Stockholm den 3 mars 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Sten Nordin, Mikael Söderlund och Rolf Könberg* (alla m), *Lotta Edholm och Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samulesson*

(kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 25 november 2003 hemställa att kommunfullmäktige beslutar att

1. söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadsprojektet som berör kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken inom delområdena Henriksdalshamnen och Danvikslösen,
2. ge stadsledningskontorets juridiska avdelning i uppdrag att lämna in ansökan till regeringen och
3. ansöka om stämning angående expropriation av tomträtten till Mahognyn 2 och arrenderätterna till Cedern 3 och 4 samt Hammarbyverken 2 så snart regeringens tillstånd om expropriation föreligger
4. ~~Gatu- och fastighetsnämnden~~ fastighetsnämnden beslutar därutöver att ge kontoret i uppdrag att i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning sammanställa erforderliga handlingar för en expropriations- och stämningsansökan enligt ovan.

Sten Nordin m.fl. (m) och *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) yrkade på att bordlägga ärendet. Vid propositioner på bifall respektive avslag till detta yrkande fann ordföranden att nämnden beslutat avslå bordläggningsyrkandet.

Reservation i denna del anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m) och *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) med hänvisning till det gemensamt framställda bordläggningsyrkandet.

Reservation anfördes även i sakfrågan av *Sten Nordin m.fl.* (m) och *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) med hänvisning till det gemensamt framställda avslagsyrkandet enligt följande.

Expropriation kan inte beskrivas som någonting annat än det yttersta maktmedlet för staten när den vill komma åt mark som ägs eller nyttjas av en privatperson. Historiskt har det stundtals varit nödvändigt att använda sig av möjligheten till expropriation, inte minst när det gällt utbyggnad av kanaler, järnvägar och vägar i vårt land. Det är dock viktigt att poängtera att expropriation är ett maktmedel som bör användas oerhört sparsamt och först när varje annat alternativ är fullständigt uteslutet.

I det aktuella ärendet kan dessvärre konstateras att ansökan om expropriation används som en förhandlingstaktik. Gatu- och fastighetskontoret betonar i sitt tjänsteutlåtande att markåtkomst i första hand skall ske genom frivilliga överenskommelser, men att ansökan om expropriation ändå bör sökas för att inte riskera ytterligare förseningar. Även om syftet, att undvika förseningar, är förståeligt

ningar. Även om syftet, att undvika förseningar, är förståeligt kan det ändå inte vara ett argument för att ta till det starkaste maktmedlet som överhuvudtaget är möjligt.

Ansökningar om expropriation bör vara oerhört sällsynta och får inte användas som en allmän förhandlingsteknik eller påtryckningsmedel. När kontoret påpekar att ansökan i sig själv skulle kunna bryta de låsta förhandlingspositionerna erkänner de också – indirekt - att möjligheten till frivilliga överenskommelser ej är tillräckligt uttömda.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Utbyggnaden av Hammarby sjöstad, som pågår för fullt, bedrivs i huvudsak i överensstämmelse med den översiktsplan som togs fram 1996 Och efter den tidplan som fastslogs i september 2000. Gatu- och fastighetskontoret fick i mitten av 1990-talet ett generellt uppdrag att förhandla med berörda tomträtthavare, arrendatorer och övriga sakägare i syfte att säkra markåtkomsten vid utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. All erforderlig mark för utbyggnaden har mark inom sjöstadsområdet har nu säkrats bortsett från ett handfull nyttjanderättsområden inom utbyggnadsetappen Danvikslösen. Gatu- och fastighetsnämnden och Nacka kommun tog var för sig sommaren 2001 beslut om inriktning för infrastrukturlösningar för väg- och spårtrafik inom området kring Danvikstull och Lugnet. Grundtanken var att omdana trafikplats Henriksdal och att förlägga Värmdöleden i tunnel genom Henriksdalsberget.

Gatu- och fastighetsnämnden fattade den 11 juni 2002 beslut om att ge kontoret i uppdrag att förhandla med Nacka, Landstinget och Vägverket om en principöverenskommelse för Danvikslösen, dvs genomförande av vägtunnel genom Henriksdalsberget med anslutande trafikplatser samt Tvärbana Ost. Nämnden beslutade den 22 april 2003 att för sin del godkänna principöverenskommelse med Nacka och Landstinget om Danvikslösen samt underställa beslutet kommunfullmäktige för godkännande. Kommunfullmäktige godkände beslutet den 8 september 2003 och Nacka kommun och Landstinget har likaså genom beslut godkänt överenskommelsen. Principöverenskommelsen innebär i korthet att parterna, dvs staden, Nacka kommun och Landstinget är överens om att i samverkan fortsätta planeringen så att byggstart för projektet kan ske våren 2005, att starta plan- och tillståndsarbete så att tidplan kan hållas samt att senast i juli 2004 ha tecknat erforderliga avtal om finansiering och genomförande.

Tidplan

April – dec 2003	Förhandlingar med staten om medfinansiering.
Våren 2003	Start för plan- och tillståndsarbete.
Juli 2004	Finansieringen låses i nya avtal mellan parterna.
Våren 2005	Byggstart för infrastrukturen samt ombyggnaden av Henriksdals reningsverk.

2006	Byggstart för bostäder i Henriksdalshamnen som ej är beroende av överenskommelsen om Danvikslösen
2008	Byggstart för bostäder och arbetsplatser som berörs av nuvarande Värmdöleden.
Våren 2009	Vägtunneln öppnas och Tvärbanan klar.
2008-2013	Inflyttning av bostäder och arbetsplatser.

Utöver projektets fördelar för kollektiv-, gång- och biltrafik och dess sammanlänkning av Nacka och Stockholm är projektet en förutsättning för 2 400 lägenheter och 50 000 m² kontor. För att kunna genomföra utbyggnaden av infrastrukturen och bostäder enligt tidplanen måste staden försäkra sig om markåtkomst med början vid årsskiftet 2004/2005.

Analys

Den mark som berörs av utbyggnaden av Danvikslösen är upplåten med arrende och tomträtt. Flertalet av arrendeavtalen har löptider som innebär att åtkomst kan säkras före planerad byggstart. Andra avtal har löptider som är längre än planerad byggstart eller också föreligger det speciella omständigheter av annat slag. Kontorets ambition är att markåtkomsten till dessa områden om möjligt ska ske genom frivilliga överenskommelser med berörda nyttjanderättshavare.

För det arrendeområde som disponeras av Stockholms Hamnentreprenad, som är ett helägt dotterbolag till Stockholms Hamn AB, gäller att staden i avtal förbundit sig att aktivt verka för att finna ett nytt läge. Företaget och kontoret bedömer att merparten av verksamheten är möjlig att flytta till Frihamnsområdet. För del av verksamheten, huvudsakligen upplagsytor för pontonbryggor, bojar och fyror etc undersöks för närvarande flera alternativ. Frågan bedöms bli löst så att tidplanen för projektet kan hållas. Södermalms Trävaru AB disponerar en tomträtt och två arrendeområden som har längre löptider än planerad byggstart. Arrendena löper till årsskiftet 2007/2008 och tomträtten till år 2024. Dessutom disponerar företaget ett arrendeavtal som är uppsägningsbart till årsskiftet 2004/2005 och som kommer att sägas upp under hösten. Trots att överläggningar pågått under en längre tid har någon uppgörelse ännu inte kunnat nås. Företaget, som bedriver handel med byggvaror, brädgårdsverksamhet samt uthyrning till en större järnhandlare, omsätter knappt 100 mnkr och har ett 30-tal anställda. En väsentlig del i förhandlingen har varit att finna en lösning som innebär att företaget kan fortleva, dvs finna ett reellt om lokaliseringsalternativ. Ett sådant alternativ har diskuterats mer ingående och kan accepteras av företaget. Utöver den fysiska lösningen har diskussioner också förts om ekonomisk ersättning vid en förtida avflyttning från Henriksdalshamnen. Någon samsyn när det gäller beräkningsgrunderna för ersättningens storlek har emellertid inte kunnat nås under samtalen. För att inte riskera att försena projektet bör därför regeringens tillstånd till expropriation sökas för nyttjanderätter inom kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken.

Konsekvenser

-ekonomiska

Om staden inte kommer åt marken enligt gällande tidplan kommer utbyggnaden av tvärbanan och bostadsutbyggnaden att fördröjas. Det innebär att staden inte kan fullfölja sin åtaganden enligt den träffade principöverenskommelsen med Nacka och Landstinget. Dessutom medför en försening att av staden nedlagda exploateringskostnader inte kan nyttiggöras fullt ut.

-miljö

Om verksamheten ligger kvar kommer miljön för de som flyttar in i de intilliggande bostadskvarteren att försämrast.

-måluppfyllelse

Stadens ambition att producera 600 lägenheter per år inom Hammarby sjöstad påverkas med påföljande bostadssociala konsekvenser.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret har haft överläggningar med Södermalms Trävaru AB under en längre tid för att försöka finna en frivillig överenskommelse. Bland annat har diskussioner förts om en ersättningsfastighet, som inte ägs av staden, som kontoret och företaget bedömer väl lämpar sig för Södermalms Trävaru AB:s verksamhet efter att en nybyggnad uppförts på fastigheten. Trots detta har någon uppgörelse inte kunnat nås. Det helt avgörande skälet är den brist på samsyn som föreligger vad avser beräkningsgrunderna för ersättningens storlek.

Markåtkomsten ska om möjligt ske genom frivilliga överenskommelser med berörda nyttjanderättshavare. Men för att inte försena utbyggnaden av Danvikslösen anser gatu- och fastighetskontoret att det är nödvändigt att ansöka om regeringens tillstånd till expropriation för nyttjanderätter inom kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken samt begära kvalificerat förhandstillträde till berörda fastigheter.

Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar att söka regeringens tillstånd till expropriation för genomförande av projektet Danvikslösen inom Hammarby Sjöstad. Med hänsyn till projektets tidplan bör ansökan lämnas in snarast möjligt. Det är kontorets uppfattning att en ansökan om expropriation i sig skulle kunna leda till att de låsta förhandlingspositionerna bryts och att en frivillig uppgörelse kan träffas. Av tidsskäl bör beslut redan nu tas att inge stämning så snart som regeringens tillstånd om expropriation föreligger.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 13 januari 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Det är angeläget att utbygganden av Hammarby sjöstad slutförs och att det sker enligt beslutad tidplan. Projektet är enligt gatu- och fastighetskontoret en förutsättning för utbyggnad av 2.400 lägenheter och 50 000 m² kontor liksom för utbyggnad av infrastruktur, inklusive tvärbanan.

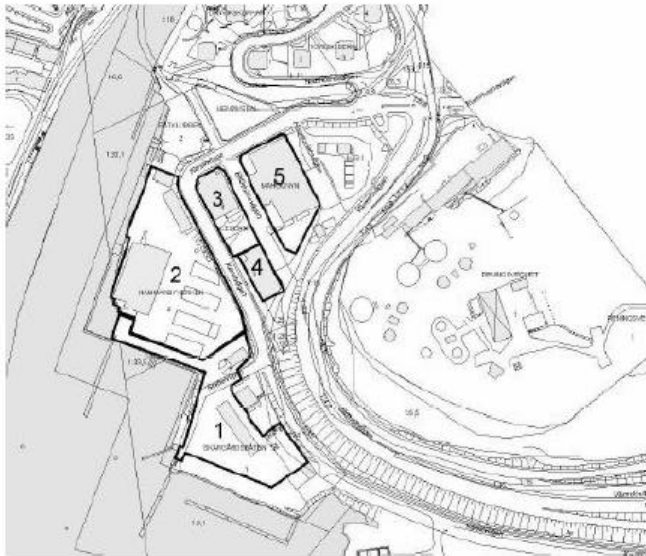
För att få tillgång till erforderlig mark bör överenskommelser med hittillsvarande nyttjanderättsinnehavare ske på frivillig grund. Detta bör gälla också för återstående markområden och pågående förhandlingar med nuvarande nyttjanderättsinnehavare bör fortsätta med ambitionen att hitta en överenskommelse. En dylik överenskommelse som inkluderar en omlokaliseringslösning gör det möjligt för de företag som gatu- och fastighetskontoret förhandlar med att fortsätta sin näringsverksamhet. Dock är det angeläget att åtgärder vidtas för att minimera risker för förseningar. I det fall inte frivilliga överenskommelser kan träffas bör staden vara beredd för expropriation. Staden bör därför snarast söka regeringens tillstånd till expropriation samt så snart regeringens tillstånd föreligger ansöka om stämning i enligt ~~Stadsledningskontoret~~ ~~Stadsledningskontoret~~ tillstyrker de av gatu- och fastighetsnämnden lämnade förslagen till beslut med följande ändringar.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

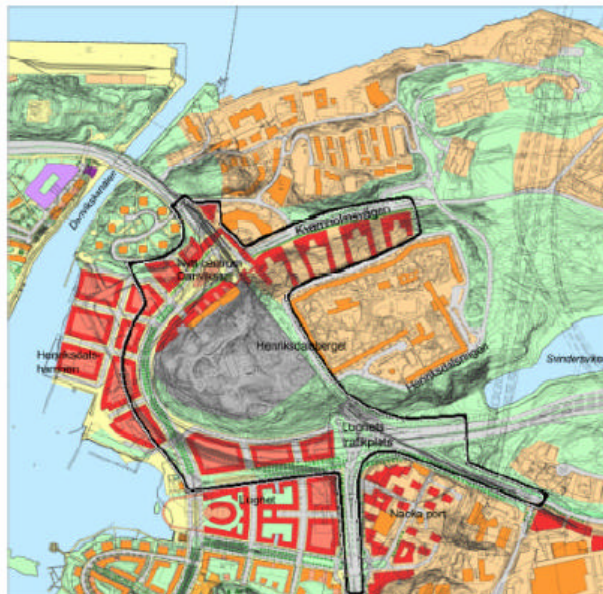
1. Söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadsprojektet som berör kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken inom delområdena Henriksdalshamnen och Danvikslösen.
2. A) I första hand ska en frivillig överenskommelse sökas.
B) I den mån frivilliga överenskommelser inte träffats ansöka om stämning angående expropriation så snart regeringens tillstånd enligt punkt 1 föreligger.
3. Ge kommunstyrelsen i uppdrag att ansöka om tillstånd till expropriation hos regeringen och när förutsättningar föreligger ansöka om stämning.
4. Kommunstyrelsen beslutar, för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att uppdra åt stadsledningskontoret (juridiska avdelningen) att utföra nämnda åtgärder.

Bilaga

Bilaga 1



Område 1 Stockholm Hamnrentreprenad AB (arrende). Områdena 2,3 &4 Södermalms Trävaru AB (arrenden). Område 5 Södermalms Trävaru AB (tomträtt).



Projekt Danviks-Lösen