



Tid Torsdagen den 18 april 2013, kl 16.00 – 16.30

Plats Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat Måndagen den 29 april 2013

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanellind

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden

Maria Östberg Svanellind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Lars Svärd (M)

Theréz Randquist (M)

Per Hallberg (M)

Daniel Forslund (FP)

Karl Malmqvist (C)

Lars Arell (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29

Maria Nygård (S)

Ann-Margarethe Livh (V)

Tjänstgörande ersättare:

Elin Olsson (MP)

för Åke Askensten (MP)

Clara Lindblom (V)

för Anna Bäcklund (MP)

Kenneth Nilsson (S) §§ 9, 27

för Lars Arell (S)

Ersättare:

Therese Carlborg (M)

Gustav Johansson (M)

Maria Hagbom (M)

Inga Osbjer (FP)

Kenneth Nilsson (S) §§ 1-8, 10-26, 28-29

Håkan Olander (S)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ellinor Fiebranz Andersson, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Ulf Jacksén och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius och föredragande tjänsteman Karl-Johan Dufmats.

§ 24

Markanvisning för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 vid Slussen, Södermalm, till Atrium Ljungberg AB, samt sidoavtal till tomträttsavtal för Tranbodarne 12 vid Slussen med Kommanditbolaget T-bodarne

Dnr E2013-513-00583

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden anvisar mark för kontors- och centrumändamål inom fastigheten Södermalm 7:87 till Atrium Ljungberg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden godkänner utkast till sidoavtal till gällande tomträttsavtal för fastigheten Tranbodarne 12 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 27 mars 2013.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Karl Malmqvist (C) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Maria Östberg Svanellind m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att avslå kontorets förslag till markanvisning.

Att lägga exploateringskontorets anmälan av beslut om sidoavtal till tomträttsavtal för fastigheten Tranbodarne 12 till handlingarna.

Motiv

Den politiska majoriteten har drivit fram detaljplanebeslut om Slussen utan att ha klarat ut om planen kan genomföras, vilket i sig är anmärkningsvärt. Till stora delar består Slussenplanen av komponenter som enbart är till för att generera intäkter till staden, men som inte motsvarar tydligt identifierade allmänna behov. När en privat markägare når framgång med att överklaga planen, ger majoriteten exploateringskontoret i uppgift att lösa frågan. Kontoret har nu slutit en uppgörelse, som innebär att staden betalar minst 80 miljoner kronor, samt att fastighetsägaren får rätt att fördröja utbyggnaden av en del av planen i minst två år. Det finns ingen anledning att misstro kontorets bedömning att detta är priset för att få fastighetsägaren att skriva till Mark- och miljööverdomstolen och ”återta” sitt överklagande.

Exploateringsnämnden bör oavsett bedömningen av förhandlingsläget inte fatta de beslut kontoret föreslår. Vad gäller markanvisningen så står det avtal som föreslås i direkt strid med stadens Markanvisningspolicy från 2010. Där framgår mycket tydligt att markanvisningen är stadens sätt att få ett privat

företag att vilja dela risken och kostnader för framtagande av en detaljplan. Markanvisningen ska enligt policyn vara tidsbegränsad till två år från nämndens beslut. I detta ärende föreslås en markanvisning som gäller två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. När en detaljplan vunnit laga kraft finns ingen anledning för staden att skriva markanvisningsavtal; då är det tid att skriva exploateringsavtal! Kontorets förslag bör därför avvisas.

Vad gäller sidoavtalet till det befintliga tomträttsavtalet ligger det inom förvaltningschefens delegation att besluta om justeringar av befintliga tomträttsavtal. Om kontoret bedömer att värdet av tomträten Tranbodarne 12 kommer att bli noll (0) kronor under åtta år beroende på att staden antar en detaljplan i närheten, så är det något som ligger inom kontorets kompetens. Enligt det förslag till ny delegationsordning som föreläggs nämnden denna dag, är ett sådant beslut om justering att betrakta som verkställighet, och ska därför normalt inte anmälas. Att förvaltningschefen väljer att göra en anmälan i detta mycket ovanliga fall, är naturligtvis helt i sin ordning. Däremot finns det inget i handlingarna som motiverar att nämnden bör återta delegationen att fatta beslut.

3) Elin Olsson (MP) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Exploateringsnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag samt att anföra följande:

Mark- och miljödomstolen har upphävt detaljplanen med motiveringen att det enskilda intresset väger tyngre än det motstående allmänna intresset av fyra tillkommande byggrätter för bl.a. kontorsutrymmen (Dom 2012-12-12). Domstolen konstaterar (med stöd av 5 kap. 2 § ÄBL) att det vid utformning av en detaljplan ska tas hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Glashuset (skriver domstolen) är unikt genom *sin överordnade roll i stadsbilden* och har mycket attraktiva lokaler med fri sikt över Saltsjön och staden. Stadsmuseiförvaltningen anser att byggnaden har ett betydande kulturhistoriskt värde och utgör ett viktigt inslag i stadsbilden. Utformningen av Glashuset (arkitektur, funktion och design m.m.) är betingad av dess läge som ”fronthus” mot vattnet och staden i övrigt.

Stockholm stads politiska majoritet anser att förverkligandet av huset framför Glashuset är av stort allmänt intresse och skriver att det i området *finns* ett ”dynamiskt och innovativt näringsliv i världsklass” (sid 8) och att det finns ett stort behov av lokaler för arbetsplatser och handel. Det kan tilläggas att det åtminstone för närvarande finns ett stort överskott på lokaler i Stockholms innerstad. Förverkligandet av huset framför Glashuset (enligt Stockholm stad/Exploateringskontoret) ”är en viktig del i färdigställandet av projekt Slussen och bidrar till projektets effektmål: Stadsliv, attraktiv, trygg och levande del av Stockholm”. Det torde vara en löverdrift att påstå att effektmålet äventyras om inte huset framför Glashuset byggs.

Vid hemliga förhandlingar har det överenskommits att Atrium Ljungberg AB får markanvisning för fastigheten Södermalm 7:87 och att Kommanditibolaget T-bodarne (Glashuset) får en väsentligt sänkt tomträttsavgäld. Därmed anser parterna att det allmänna intresset har tillgodosetts och även det enskilda intresset genom ekonomisk kompensation. Mellan huskropparna kommer

glaspartier att finnas som möjliggör vissa utblickar från Glashuset. Bild 3 (sid 5) i ärendet visar Stadsgårdskajen med de nya huskropparna framför Glashuset och enligt bilden syns Glashusets fasad tydligt. Bilden utgår från ett snett helikopterperspektiv från ca 200 meters höjd som ger en felaktig uppfattning av hur Glashuset kommer att döljas av de framförliggande nybyggena. En bild som visar vyn från Stadsgårdskajen eller från Saltsjöns nivå vore mer rättvisande.

Faktum kvarstår (oavsett den ekonomiska compensationen till fastighetsägaren) att Glashuset kommer att döljas av huskropparna och att detaljplanen tar inte hänsyn till befintliga bebyggelseförhållanden (de kulturhistoriska värdena, stadsbilden, Glashusets design, sikten/vyn från Saltsjön dvs stadens entré från vattnet, Glashusets konstruktion som bygger på att huset ligger med fri sikt mot vattnet etc).

Mark- och miljööverdomstolen har givit prövningstillstånd vilket innebär att utslaget kan bli antingen att domstolen följer den underliggande instansens domslut eller upphäver Mark- och miljödomstolens beslut. Stockholm stads förfarande att ”köpa ut” de överklagande (Atrium Ljungberg AB och Kommanditbolaget T-bodarne) med pengar (80 miljoner samt en förmånlig markanvisning) ger ingen garanti för att Mark- och miljööverdomstolen kommer att upphäva Mark- och miljödomstolens domslut.

Pengar och förmåner kan inte upphäva den bevekelsegrund som Mark- och miljödomstolen tog sitt beslut på.

- 4) Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Avslå förslaget.

Samt att därutöver anföra:

Hela upplägget är mycket märkligt och vi ifrågasätter om detta är lagligt. Hur som helst anser vi det moraliskt förkastligt att staden agerar på detta sätt. Det underkräver den demokratiska processen och kan i förlängningen skada demokratin.

I vår reservation i Kommunfullmäktige 2011-12-12 i slussen ärendet skrev vi.

”Gestaltning, siktlinjer och bebyggelse.

Det utställda förslaget skiljer sig från det tidigare från 2010 genom att siktlinjer bättre tillvaratagits. Vi är dock inte nöjda med att viktiga vyer mot Gamla Stan försvinner liksom mot vattnet i Saltsjön och Mälaren. Därför anser vi att samtliga byggnader framför KF husen måste utgå samt den stora glasbyggnaden på Södermalmstorg, då den skymmer alltför mycket av utsikten mot Gamla Stan och omvänt och förhindrar alternativa lösningar. Det är viktigt att behålla anslutningen till underliggande publika lokaler, med rulltrappor och hissar för att förbinda torget med kajen vid Mälaren och för att skapa tillgänglighet.”

Detta är fortfarande vår bestämda uppfattning varför vi yrkar avslag på förslaget, och att dessutom överlåta denna attraktiva mark med äganderätt istället för med tomträtt är en mycket kortsiktig politik och direkt stötande.

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Karl Malmqvist (C).

Reservation

Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Elin Olsson (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet
Ellinor Fiebranz Andersson

Rätt utdraget intygar:
