



Svea Hovrätt
Mark- och miljööverdomstolen

Mål nr P 11451-12

Stockholms kommun ./ Kommanditbolaget T-Bodarne m fl

Efter medgivet anstånd får kommunen anföra följande.

Utveckling av talan

Kommunen åberopar vad som tidigare anförts och får därutöver anföra följande.

Mark- och miljödomstolen anför i sin dom att den nya detaljplanen kommer att medföra stora ekonomiska konsekvenser för Kommanditbolaget T-Bodarne, nedan bolaget, och att prövningen av bolagets enskilda intressen måste göras mot de allmänna intressena i den del av planen som berör just bolaget, dvs. de byggrätter som tillåter byggnader framför Glashuset, och inte i förhållande till hela planen och dess syften.

Mark- och miljödomstolen anför vidare att bolagets enskilda intresse av att bebyggelse inte uppkommer framför Glashusets fasad mot vattnet väger tyngre än det motstående allmänna intresset av de fyra tillkommande byggrätterna. Mark- och miljödomstolen anför vidare att bolaget på grund av byggnadens konstruktion och glasfasadens skyddsbestämmelse inte har haft att räkna med att det skulle uppkomma bebyggelse mellan Glashuset och Saltsjön.

Kommunen anser att mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig bedömning av planärendet och kommit fram till en felaktig dom. Det har skett genom att domstolen gjort en felaktig avvägning mellan det enskilda intresset och det allmänna intresset enligt 1 kap 5 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Sammanfattningsvis består felaktigheterna i att:

- Domstolen har inte beaktat att byggrätterna har samband med planen som helhet och bortsett från byggrätternas betydelse för att åstadkomma en god stadsmiljö bland annat genom överdäckning av Stadsgårdsleden.
- Domstolen har inte beaktat det allmänna intresset som tillskapande av byggrätter i centrala lägen, förtätning av stadsmiljön och utnyttjande av befintlig infrastruktur utgör.
- Domstolen har vid avvägningen gjort en felaktig avgränsning av det allmänna intresset till att bara avse de fyra byggrätterna framför bolagets tomträtt.
- Domstolen har gjort en felaktig värdering av olägenheterna för bolaget och av frågan om vad som normalt bör accepteras som fastighetsägare i centrum av en växande storstadsregion.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 12 december 2011 en detaljplan för nya Slussen, del av fastigheten Södermalm 7:85 m.fl. inom stadsdelarna Södermalm och Gamla stan. Planens syfte är att möjliggöra ombyggnation av Slussenområdet med nya publika platser, gator och kajer, ny- och ombyggnation av funktioner och ytor kopplade till kollektivtrafiken samt att tillskapa byggrätter för ny bebyggelse. Planen syftar också till att möjliggöra byggnationen av en ny slussränna samt nya avbördningskanaler från Mälaren till Saltsjön.

Slussen utgör en central plats i Stockholm, både historiskt och funktionellt. Dagens anläggning är den fjärde i ordningen och invigdes år 1935. Slussens konstruktioner har tjänat ut. Betongen vittrar, stålet rostar och grundläggningen ger vika. Renoveringsarbeten pågår kontinuerligt för att upprätthålla Slussens funktioner i så stor utsträckning som möjligt. Ändå har vissa delar av konstruktionen bedömts vara i så pass dåligt skick att exempelvis busstrafiken stängts av inom vissa delar. Att konstruktionen är i så dåligt skick beror bland annat på att Slussen har stora sättningsproblem. På vissa platser har konstruktionen sjunkit 25 cm sedan den byggdes. Slussen inspekteras varje år och kommunen investerar betydande belopp i reparationer och förstärkningar. Trots detta kan platsen idag inte fullt ut fylla sin funktion som trafikknutpunkt i staden.

Det har sedan år 1991 varit allmänt känt att Slussen inom en snar framtid måste byggas om. Det har varit en lång politisk process och en omfattande planprocess har föregått antagandet av den nya detaljplanen. Den plan som nu ligger för

prövning har föregåtts av många delmoment med arkitekttävling år 2004, programsamråd år 2007, arkitektuppdrag med studier avseende gestaltning år 2008, plansamråd år 2010 samt utställning år 2011. Kommunen har under planprocessen varit lyhörd och gjort flera anpassningar av planens utformning i avvägningen både mellan olika allmänna intressen samt mellan allmänna och enskilda intressen. Den plan som är antagen är en helhet där varje del har en väsentlig betydelse för att uppfylla planens syfte.

Slussens betydelse i framtidens Stockholm

Slussen utgör en central plats i Stockholm, både historiskt och funktionellt. Slussen har byggts om ungefär en gång var hundra år sedan 1600-talet och vid varje tillfälle har den anpassats till Stockholms utveckling och de funktioner som behöver lösas på platsen.

Stockholms kommun och Stockholmsregionen kommer under den närmaste tjugoårsperioden att vara en mycket expansiv och växande del av Sverige. Befolkningen i Stockholms kommun beräknas öka till omkring en miljon människor kring år 2024.

Slussen har en viktig plats i framtidens Stockholm och är av central betydelse. Slussen kommer att vara en mycket viktig del av stadens offentliga rum i framtiden och kommunen vill att Slussen ska bli ett mycket attraktivt sådant. Detta har varit utgångspunkten för hur framtidens Slussen formas och det som ligger till grund för planen. Detaljplanen har anpassats för vår tids behov av tre viktiga funktioner på platsen, trafik, vatten och stadsliv.

Trafik

Den befintliga trafikanläggningen är dimensionerad för ett betydligt större biltrafikflöde än dagens. Den senaste trafikräkningen från år 2009 visar att endast knappt halva anläggningens kapacitet nyttjas. Enligt planförslaget ska Slussen anpassas till en trafiksituation som rymmer 2009 års nivå, vilket innebär cirka 30 000 fordon per dygn. Detta innebär en rationalisering av trafikanläggningen med en minskning av ytorna för motorfordon. Ytorna för kollektiv-, gång- och cykeltrafik kan därigenom ökas väsentligt. I framtiden kan antalet gående och cyklister förbi Slussen komma att fördubblas. Den nya anläggningen innehåller därför breda gång- och cykelbanor. Även framkomlighet och plats för kollektivtrafiken prioriteras inom nya Slussen, med smidiga bytesmöjligheter mellan de olika trafikslagen, bättre kapacitet vid Saltsjöbanan genom en dubbelperronglösning samt en bra koppling till den nya bussterminalen i

Katarinaberget för Nacka- och Värmdöbussarna. Bussterminalen hanteras i en separat detaljplan. Genom att biltrafikytorna minskar frigörs också ytor för att skapa vistelseplatser och rekreationsområden, bland annat den nya Katarinaparken.

Vatten

Det aktuella detaljplaneförslaget berör inte bara trafikanläggningen. Det finns också ett stort behov av att reglera vattenståndet i Mälaren. Dagens möjligheter att tappa av Mälaren är för liten och det finns stora översvämningrisker för Stockholm och områdena kring Mälaren. De nya kanalerna som ska byggas vid Slussen minskar tillsammans med en ny reglering av Mälaren översvämningriskerna runt Mälaren och skyddar dricksvattnet för två miljoner människor. SMHI bedömer att de planerade åtgärderna ger en god säkerhetsnivå för Mälaren de närmaste 100 åren. Detaljplanen ger de planmässiga förutsättningarna för de anläggningar som ska byggas i vatten. Tillståndsfrågorna för att anlägga och driva vattenverksamheterna behandlas i ett särskilt ärende i mark- och miljödomstolen. Att detaljplanen för Slussen vinner laga kraft är en förutsättning för att tillstånd enligt miljöbalken ska kunna tas i anspråk.

Stadsliv

Slussen är en av Stockholms största öppna platser i ett av stadens mest attraktiva lägen. Många människor passerar Slussen varje dag men få människor väljer att uppehålla sig där. Dagens anläggning har brister i tillgänglighet, överblickbarhet och orienterbarhet. Många platser och passager vid Slussen har låg närvaro av människor, särskilt kvälls- och nattetid. Slussen är en plats som ofta upplevs som otrygg.

Slussen har förutsättningar för att bli en fantastisk målpunkt och vistelseplats i ett unikt vattenläge på historisk mark. Här finns möjligheter att skapa en mötesplats som inte finns på någon annan plats i Stockholm och som har få motsvarigheter i ett internationellt perspektiv. Slussen ska i framtiden locka till upplevelse och vistelse. Detta främjas i nya Slussen först och främst genom en struktur som skapar nya offentliga rum i olika former och med olika kvaliteter såsom folkliv och evenemang, kafé och handel, kajpromenader och parkliv, sitta i solen och titta på utsikten, aktivitet och lugn och ro. En viktig aspekt för att tillskapa vistelsevärden och en trygg miljö på platsen är närvaro av kontor, centrumverksamhet och handel i kombination med publika verksamheter och god ljudmiljö.

Tranbodarne 12 (Glashuset)

Mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanen på grund av att det enskilda intresset för bolaget, såsom innehavare av tomträtten till fastigheten Tranbodarne 12, ansågs väga tyngre än det allmänna intresset för kommunen.

Fastigheten Tranbodarne 12 är upplåten med tomträtt till bolaget, i enlighet med bestämmelserna i 13 kap jordabalken. Det innebär bland annat att kommunen äger marken och att bolaget betalar en årlig avgäld till kommunen för nyttjandet, motsvarande en skälig avkastning på markens värde. Om markens värde sjunker på grund av försämrad utsikt innebär det således att den avgäld bolaget ska betala till staden kommer att bli lägre.

Byggnaden inom fastigheten Tranbodarne 12, det så kallade Glashuset, uppfördes i början av 1970-talet och har en glasad fasad mot Stadsgårdsleden och Saltsjön i norr och en mer traditionell kontorsfasad mot Katarinavägen i söder. I början av år 2003 vände sig bolaget till kommunen med önskemål om en detaljplan som möjliggör en bredare användning samt mindre påbyggnadsmöjlighet på Glashusets tak. Anledningen var att bolaget förde diskussioner om att Arkitektskolan skulle ges nya lokaler inom fastigheten. En tilläggsplan togs därför fram av kommunen. Tilläggsplanen innebar att Glashusets användningsmöjligheter utökades med centrumändamål och utbildning. Avsikten var att öka lokalernas attraktivitet för att underlätta uthyrning.

Planen vann laga kraft i juli månad år 2004. Genom tilläggsplanen kunde bolaget också omforma och utöka de befintliga byggnadsvolymer på taket och ändra användningen av dem från fläktrum till kontorsutrymmen. I tilläggsplanen fastställdes också de gällande skyddsbestämmelserna för byggnaden. Skyddsbestämmelserna innebär att byggnaden inte får rivras och att glasfasaden mot norr inte får förvanskas. Kommunen återkommer nedan i denna framställning till betydelsen och innebörden av skyddsbestämmelsen avseende fasaden.

Marken framför Glashuset

Marken framför Glashuset, där fyra nya byggrätter planeras, utgör trafikområde enligt detaljplanen från 1970-talet. Trafikområdet är en del av Stadsgårdsleden och används, förutom som trafikled, även som bussupställningsplats i anslutning till Birkaterminalen. Trafikleden omfattar Saltsjöbanans spårområde, en lokalgata samt fyra filer för bil- och busstrafik på Stadsgårdsleden. Framför fastigheten mynnar Saltsjöutfarten ut. Utfarten är, i likhet med övriga Slussen, i mycket dåligt

tekniskt skick och måste byggas om. Nedan redovisas tre bilder som illustration av vad som nu sagts.



Bild 1. Befintlig situation med Stadsgårdsleden och del av Stadsgårdskajen framför Glashuset inom fastigheten Tranbodarne 12. Flygvy från nordväst.



Bild 2. Befintlig situation med Stadsgårdsleden och del av Stadsgårdskajen framför Glashuset inom fastigheten Tranbodarne 12. Vy från Katarinahissen mot öster.



Bild 3. Slussen tekniska status. Rött redovisar mycket dåligt skick, gult relativt dåligt skick och grönt områden som är i relativt gott skick.

Planförslaget

Planerna för marken framför Glashuset innebär bland annat att Stadsgårdsleden öster om Slussen delvis får en ny sträckning och att trafikleden överdäckas och byggas in. Överdäckningen är utformad delvis som en ny park, delvis som nya byggrätter ovanpå trafikleden. Parken ska skyddas från buller från trafikleden genom att två byggnader öster om parken uppförs. Den ena av dessa byggnader kommer att uppföras framför Glashuset. Genom den föreslagna överdäckningen av Stadsgårdsleden skapas en ny kaj och en ny park utmed Stadsgårdskajen i planområdets östra del. Kajen kommer genom överdäckningen och byggnaderna att få en avsevärt förbättrad vistelsekvalitet jämfört med dagens situation. Byggnaderna med café- och restaurangverksamhet i de lägre planen är också av central betydelse för att skapa en trygg stadsmiljö i den östra delen av detaljplaneområdet, i parken och längs med kajerna.

Förutom att byggnaderna kommer att utgöra ett skydd av parken mot buller och luftföroreningar från Stadsgårdsleden är avsikten också att byggnaderna ska klä in

överdäckningen av Stadsgårdsleden. Om byggnaderna tas bort kan inte Stadsgårdsleden däckas över i den östra delen av detaljplaneområdet. En överdäckning av Stadsgårdsleden utan de planerade byggnaderna skulle utgöra ett oacceptabelt intrång i stadsbilden och kulturmiljön i området. Överdäckningen skulle innebära en fem meter hög synlig betongkonstruktion på och längs med kajen ut mot Saltsjön. Överkanten på betongkonstruktionen skulle hamna cirka sju meter över stadens nollplan. En sådan lösning skulle få en dramatisk inverkan på upplevelsen av stadens front mot vattnet vid Södermalm. Stockholms innerstad är förklarad som riksintresse för kulturmiljövården genom ett beslut av Riksantikvarieämbetet 1987. Stadens front mot vattnet är en företeelse som lyfts fram i underlaget till Riksantikvarieämbetets beslut som en företeelse av särskilt betydelse för riksintresset.



Bild 4. Utsnitt ur situationsplan för nya Slussen. Byggrätten som mark- och miljödomstolen grundar sitt upphävandebeslut av detaljplanen på är blåmarkerad på planen.



Bild 5. Modellfoto över del av nya Slussen. Byggrätten som mark- och miljödomstolen grundar sitt upphävandebeslut av detaljplanen på är blåmarkerad i fotot.

Överbyggnad av trafikleden

Staden har gjort bedömningen att en väl gestaltad överbyggnad av trafikleden med en byggnad framför Glashuset är att föredra jämfört med att låta trafiken gå fritt på kajen som idag eller att klä in överbyggnaden med en hög betongkonstruktion. Enligt stadens bedömning utgör de föreslagna byggnaderna i sitt sammanhang med parken och överbyggnaden av trafikleden ett starkt allmänt intresse genom att en god och trygg stadsmiljö och en attraktiv park skapas i den östra delen av Slussen och för att stadsfronten mot Strömmen ges en lämplig utformning som tillgodoser riksintresset för kulturmiljövården.

Nya kontorsbyggrätter ger möjlighet att utnyttja befintlig infrastruktur och förtäta staden med arbetsplatser i en attraktiv miljö. Dessutom innebär överbyggnaden av Stadsgårdsleden att vistelsevärdena i området närmast Slussen avsevärt förbättras jämfört med idag och jämfört med om byggnaderna inte skulle uppföras. Ljudmiljön på den intilliggande kajen blir betydligt lägre, så även i parken och inom kajområdet. Även kajen vid Skeppsbron kommer att få en förbättrad ljudmiljö. Sammantaget innebär byggnaderna över Stadsgårdsleden flera allmänna positiva konsekvenser för Slussenområdet. Följande bild visar läget för Stadsgårdsleden i tunnel under byggnad E2 Stadsgårdsleden.



Bild 6. Modellfoto över del av nya Slussen. Den del som överklagandet berör omfattar bland annat ett tunnelförläggande av Stadsgårdsleden framför Tranbodarne 12.

Behov av väl belägna byggrätter och utnyttjande av befintlig infrastruktur

Stockholm är en snabbt växande storstad. Folkmängden beräknas inom några år överstiga en miljon. Enligt kommunens planering behövs det minst 100 000 nya bostäder till år 2030. Det behövs också lokaler för många nya arbetsplatser och utrymme för utökad handel och annan service. Det finns därför ett stort behov av nya byggrätter både för bostäder och för andra ändamål. I Stockholms översiktsplan från år 2010, Promenadstaden, beaktas dessa behov samtidigt som staden eftersträvar en långsiktigt hållbar utveckling. Även om översiktsplanen från år 2010 inte formellt var antagen när den nu aktuella detaljplanen antogs visar detta vad kommunens vision för framtiden är.

Enligt 2 kap. 2 § ÄPBL är kommunen vid planläggning skyldig att främja goda miljöförhållanden samt en långsiktig hushållning med mark, vatten, energi och råvaror. Kommunens strategi för att möta detta krav samtidigt med stadens kraftiga tillväxt innebär en satsning på en tätare stad. Översiktsplanen anger bland annat att innerstaden ska fortsätta att utvecklas och utvidgas. För att hushålla med

resurser anges särskilt att förändringsmöjligheter i goda kollektivtrafiklägen ska tas tillvara. Därigenom främjar kommunen möjligheterna att begränsa biltrafiken och behovet av att anlägga nya kollektivtrafikleder. Skyldigheten att hushålla med mark innebär vidare att ny bebyggelse i första hand ska förläggas till mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse. På så sätt kan mark som nyttjas för andra ändamål skonas från bebyggelse. Genom att kombinera infrastrukturlösningarna vid Slussen med ny bebyggelse tillskapas väl belägna byggrätter intill en av stadens mest strategiska knutpunkter för kollektivtrafiken. Det beräknas bidra till minskad bilanvändning och innebär samtidigt att marken kan dubbelutnyttjas för både trafikanläggningar och bebyggelse. Det föreligger således ett starkt allmänt intresse att åstadkomma nya byggrätter vid Slussen och kommunen är enligt ovan nämnda lagrum skyldig att söka åstadkomma detta vid planläggningen.

Slussenområdet innefattar flera viktiga kulturvärden som begränsar möjligheterna till placering av ny bebyggelse. Se angående detta länsstyrelsens precisering av riksintresset Stockholms innerstad, s. 42 i miljökonsekvensbeskrivningen, och Stockholms Stadsmuseums klassificering, s. 44 i miljökonsekvensbeskrivningen. Därtill kommer de utblickar och blickfång som länsstyrelsen angivit i sin precisering av nämnda riksintresse, se s. 42 i miljökonsekvensbeskrivningen. De aktuella byggrätternas belägenhet ovanpå en överdäckad Stadsgårdsled utgör en av få tänkbara placeringar av ny bebyggelse inom området. I syfte att åstadkomma denna angelägna förtätning kring ett av Stockholms kollektivtrafiks största nav är således byggrätterna av stort allmänt intresse.

Byggrätternas funktion i detaljplanen

- Buller

Utöver det allmänna intresset av byggrätter på platsen enligt ovan fyller de ifrågavarande byggrätterna viktiga funktioner av allmänt intresse även för övriga delar av detaljplaneområdet. Slussenområdet som helhet är idag kraftigt bullerstört. Vägtrafiken är den enskilda källa som bidrar mest till den höga bullernivån med ljudnivåer på 60 – 70 dB(A) i större delen av området (se om detta i avsnitt 7.4 i miljökonsekvensbeskrivningen). Byggrätterna innebär att Stadsgårdskajen överdäckas, vilket är den enskilt viktigaste åtgärden för att sänka bullernivåerna inom detaljplaneområdet. Efter genomförandet beräknas bullernivåerna inom större delen av området uppgå till 55 – 60 dB(A), vilket skapar väsentligen bättre miljö för vistelse inom området. De byggnader som avses med byggrätterna skapar en bulleravskärmning mot Stadsgårdsleden och ett skyddat och mindre bullerstört rum bakom bebyggelsen.

Den största förbättringen ur bullersynpunkt uppnås vid Stadsgårdskajen som beräknas få en bullernivå på 55 – 60 dB(A) jämfört med 65 – 70 dB(A) i nuläget. Detta skapar förutsättningar för att använda denna del av området för vistelseytor, se s. 83 – 86 i miljökonsekvensbeskrivningen. Överdäckningen gör även Stadsgårdskajen betydligt mer tillgänglig än vad som idag är fallet och är den enskilt viktigaste åtgärden för att åstadkomma möjlighet att röra sig utmed vattnet och därmed att tillvarata närheten till vattnet. Ett genomförande av planen kommer att medföra att bullernivån utmed Glashusets norra fasad sänkts påtagligt, se figur 7.4.6 i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommunen har tagit fram en sociotopkarta baserad på en omfattande undersökning av stockholmarnas värderingar avseende utevistelser. Bland prioriterade värden märks vattenkontakt, rofylldhet i bemärkelsen frånvaro av bullerstörningar och gröna oaser, se s. 87 – 88 i miljökonsekvensbeskrivningen. Denna undersökning har legat till grund för vissa riktlinjer. Enligt riktlinjerna i stadens parkprogram och översiktsplanen Promenadstaden bör avståndet till närmaste park eller naturområde inte överstiga 200 meter för boende och verksamma i Stockholm. Detta uppnås i nuläget inte för kvarteren kring Slussen, som anges ha en bristfällig tillgång till parker och natur. I detaljplanen avsätts en del av överdäckningen av Stadsgårdsleden till en ny park, Katarinaparken. Det innebär att uppemot 11 300 boende och verksamma i området får en park inom det rekommenderade avståndet 200 meter. Katarinaparken innebär vidare att det idag sterila och förhållandevis kaotiska Slussenområdet bryts av en grön oas, vilket ger liv åt området och utgör en angelägen kontrast mot trafikplatsen.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer bör bullernivån inom parker och andra rekreationsytor inte överstiga 55 dB(A) och helst understiga 50 dB(A). Detta är svårt att uppnå inom detaljplaneområdet men med överdäckningen av Stadsgårdsleden i kombination med byggnader som avskärmar parken från Stadsgårdsleden, finns förutsättningar att skapa en tillräckligt låg bullernivå. Då behovet av rekreationsytor är angeläget för ett stort antal människor som bor och rör sig på platsen har detta givits hög prioritet i utformningen av planförslaget. Med hänsyn till övriga trafiklösningar inom området saknas någon reell alternativ placering av park inom Slussenområdet.

Utan de byggnader som byggrätterna medger förlorar Katarinaparken bulleravskärmningen från Stadsgårdsleden i öster varvid bullernivåerna förväntas bli i paritet med nuläget, dvs. oacceptabelt höga för en park. Utan denna avskärmning förlorar parken, som nämnts, den rofyllda skyddade miljö som eftersträvas då upplevelsen av att vara omgärdad av kraftig trafik kommer att bli

påtaglig oavsett var i parken man befinner sig. Därmed förlorar området ett av de viktigaste värden som detaljplanen syftar till att åstadkomma.

Stadsgårdskajen blir i denna del en förlängning av Katarinaparken. Kajen kommer därigenom att inbjuda till rekreation och vistelse. Även för kajen innebär de byggnader som avses med byggrätterna en avskärmning från trafiken både ur buller- och upplevelsesynpunkt. Överdäckningen utgör således en viktig faktor också för att skapa tillgänglighet till kajen.

- *Luftkvalitet*

Utöver buller är även föroreningarna från trafiken i nuläget höga för vistelsezoner, se s. 31 i miljökonsekvensbeskrivningen. Stadsgårdsleden är med 27 300 fordonsrörelser per dygn den mest trafikerade av vägarna i området och den enskilt största källan till föroreningar. De högsta halterna av föroreningar inom detaljplaneområdet finns vid nuvarande tunnelmynningar på Stadsgårdsleden. Genom överdäckningen förbättras luftkvaliteten väsentligt vid platsen för den nuvarande östra tunnelmynningen, vilket gynnar luftkvaliteten även i detaljplaneområdets centrala delar. Koncentrationen av föroreningar flyttas istället till den nya tunnelmynningen längre österut och därmed längre från bebyggelsen. Om byggnaderna och därmed den östra delen av överdäckningen av Stadsgårdsleden uteblir kommer luftföroreningshalten således att bli högre längre västerut i detaljplaneområdet. Miljö kvalitetsnormerna för luft i områden där människor stadigvarande vistas kommer dock inte att överskridas.

- *Trygghetsaspekter*

Området kring Slussen upplevs av många som otryggt. Antalet människor som passerar är under stora delar av dygnet förhållandevis lågt. Gångtrafikeräkningar indikerar att exempelvis kvinnor undviker vissa delar av området nattetid. BoTrygg05 är en handbok framtagen av Polismyndigheten i Stockholms län tillsammans med forskare från Chalmers och KTH och syftar till att kartlägga faktorer för en trygg stadsmiljö. Bland sex avgörande faktorer för en trygg stadsmiljö lyfts aktiva fasader (entréer och fönster mot gata), lokala aktörer (restauranger, caféer etc.) och befolkade rum fram. I området kring nuvarande Slussen saknas entréer och attraktiva verksamhetslokaler längs många viktiga stråk, i synnerhet vid Stadsgårdsleden. Byggrätterna syftar till att skapa restauranger, caféer och kulturlokaler i gatuplan vilket kommer att ge aktiva fasader, lokala aktörer och befolkade rum längs kajen och i Katarinaparken. Detaljplanen medger ett varierat utbud av verksamheter i de nya byggnaderna, i syfte att skapa en trygg och levande stadsmiljö i planområdets östra del under

större delen av dygnets timmar. Utöver en tryggare miljö bidrar byggrätterna med dessa verksamhetslokaler till en levande stadsmiljö och höjer servicenivån i området. Utan byggnaderna framför Glashuset skulle Katarinaparken bli en otrygg plats med sitt avskilda läge.

Sammanfattningsvis fyller således byggrätterna viktiga funktioner i detaljplanen och syftar till att tillvarata väsentliga allmänna intressen som kommunen enligt lag har att tillgodose i detaljplaneläggningsen och som är av väsentligen vidare betydelse än att skapa byggrätter i sig.

Hänsyn till bolagets intressen under planprocessen

Kommunen har under hela planprocessen och vid planeringen av byggrätterna ovanpå trafikleden tagit stor hänsyn till det bakomliggande Glashuset. Den nuvarande utformningen i planförslaget av den nya byggnaden är ett resultat av den kritik bolaget framförde vid plansamrådet år 2010. Planen ändrades efter kritiken för att delvis tillgodose bolagets synpunkter. Enligt det tidigare förslaget skulle flera av de nedre våningsplanerna i Glashuset byggas för och därmed bli svåra att nyttja för sitt ändamål. I och med revideringen av planen inför utställningen och redovisningen av det slutgiltiga planförslaget justerades denna del för att inte på något sätt påverka Glashusets fasad och dess funktioner. Detaljplanen utformades så att Saltsjöutfarten och Saltsjöbanans spårområden skulle kunna byggas om utan att påverka fastigheten Tranbodarne 12. De funktioner som finns i anslutning till Saltsjöutfarten såsom entréer, in- och utfarter till garaget kommer i det nya förslaget att kunna ligga kvar i dagens läge. Lokalgatan framför Glashuset kommer att finnas kvar.

Byggnadernas placering

Den nya byggrätten är belägen ca 20 meter framför Glashusets västra del och fasaderna är i huvudsak parallella med Glashuset. Den nya byggnadens fasad bryts vid dess mitt och närmar sig Glashuset vid den östra delen. Som närmast blir avståndet mellan fasaderna ca 13 meter. För att den nya byggnaden inte ska skymma för mycket har byggnadshöjden begränsats extra mycket vid byggnadens östra del, se nedan. Avståndet mellan Glashuset och de nya byggnaderna överensstämmer med vad som är normalt för gator i innerstaden. En vanlig innerstadsgata på malmarna är i regel 18 meter bred mellan husfasaderna. I de äldre delarna av Södermalm och Norrmalm finns flera exempel på smalare gator som är under 10 meter breda. Det gäller exempelvis Drottninggatan och Götgatans norra del.

Även själva utformningen av den nya byggrätten har skett för att inte onödigtvis skymma det bakomliggande Glashuset. Byggnaden har delats upp i fyra delar med olika byggnadshöjd. Enligt planen anges en maximal byggnadshöjd om +30 meter över nollplanet (RH 00) för två delar av byggnaden, sektionerna 02 och 04. För den mellanliggande delen anges en maximal byggnadshöjd om +26 meter och för byggnadens avslutning i öster, som ligger närmast Glashuset, begränsas maximal byggnadshöjd till +22 meter. Den nya byggrätten är väsentligt lägre än byggrätten för Glashuset. Enligt tilläggsplanen från år 2004 varierar tillåten högsta byggnadshöjd för Glashuset mellan +42,2 och +37,3 för huvuddelen av byggnaden. Den nya byggnadens byggrätt är således omkring 20 meter lägre än Glashusets östra del och 12-17 meter lägre än Glashusets västra hälft. För ett mindre mittparti är den nya byggnaden ca 7 meter lägre än Glashuset.

Den valda byggnadshöjden och byggrättens utformning med vissa lägre partier innebär att Glashusets övre delar kommer att ha kvar sin utsikt mot Strömmen över den nya byggnadens tak. Även andra delar av Glashusets får delvis utsikt mot vattnet vid sidan av den nya byggnaden och mellan den nya byggnadens högre partier. Endast de lägsta våningarna vid Glashuset kommer att få sin utsikt helt skymd.

Nedan redovisas en bild på Glashuset respektive det nya husets byggrätt med sina fyra sektioner enligt detaljplanen samt fyra bilder som redovisar byggnadshöjderna för respektive sektion i förhållande till Glashuset. På bild 12 illustreras byggnaden framför Glashuset med en vy från Katarinahissen.

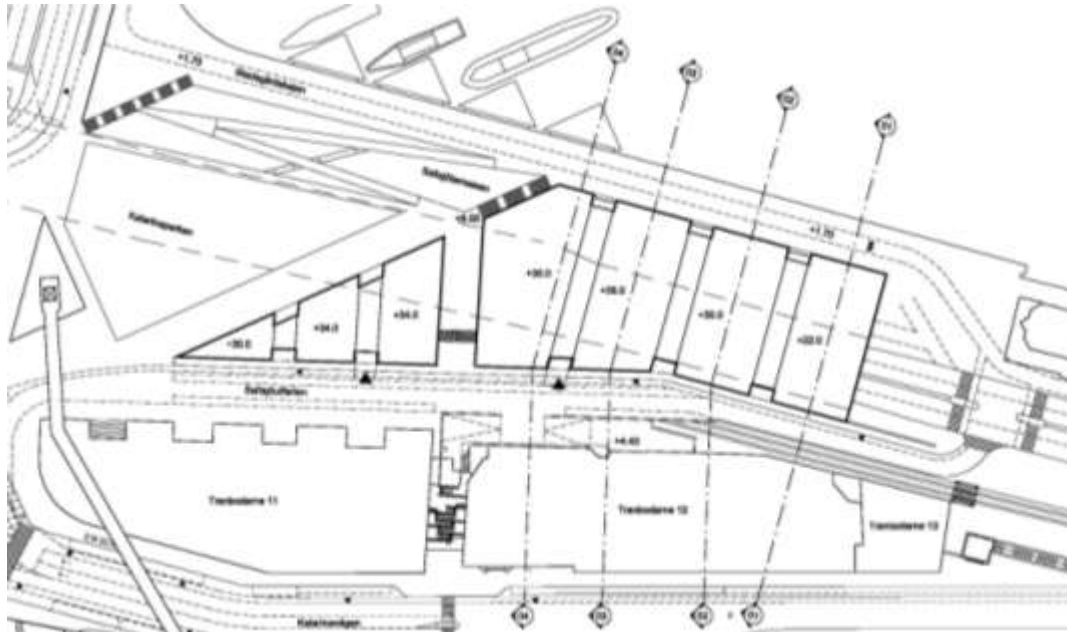


Bild 7. Sektionsmarkering 01-04.

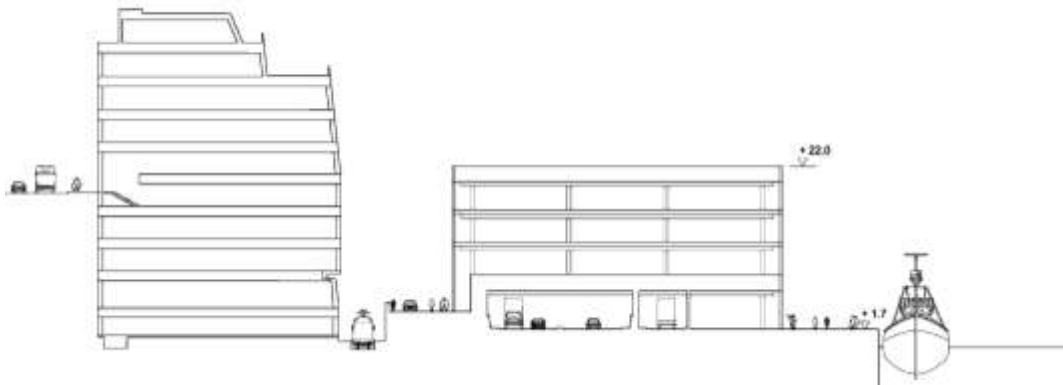


Bild 8. Sektion 01 till höger i förhållande till Glashuset till vänster.

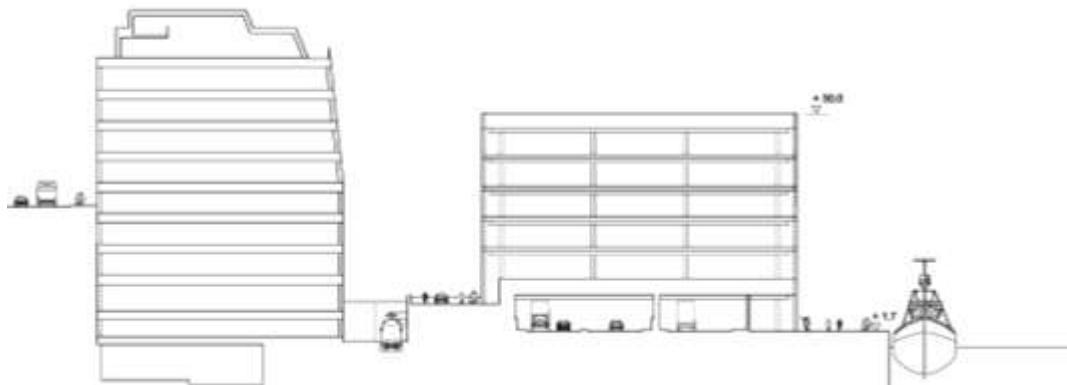


Bild 9. Sektion 02 till höger i förhållande till Glashuset till vänster.

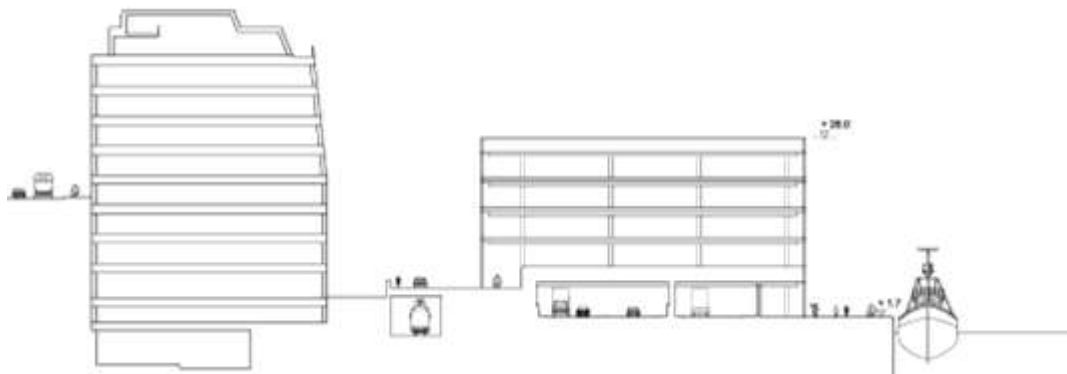


Bild 10. Sektion 03 till höger i förhållande till Glashuset till vänster.

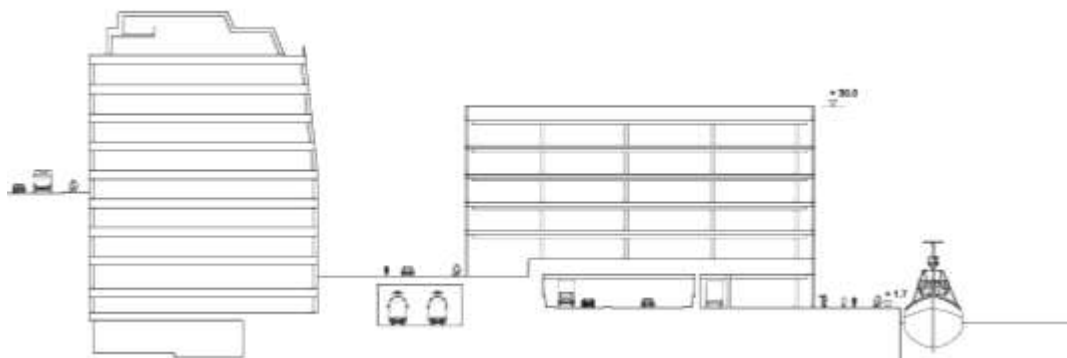


Bild 11. Sektion 04 till höger i förhållande till Glashuset till vänster.



Bild 12. Den föreslagna byggnaden i ungefärligt läge framför Glashuset (Glashuset till höger i bild). Byggnaden överdäcker Stadsgårdsleden med nya kontor samt publika verksamheter i bottenvåningen mot kaj och park. Byggrätten som avses är den fyllda i bildens mitt. På bilden ses också i dess nedre kant den första av byggrätterna, närmast Katarinahissen, vilken överklagandet inte omfattar, samt spetsen på den föreslagna Katarinaparken markerat med grönt till vänster. Vy från Katarinahissen mot öster.

Skyddsbestämmelsen

Mark- och miljödomstolen har i sin dom anfört att bolaget inte haft att räkna med att det skulle uppkomma bebyggelse mellan Glashuset och Saltsjön på grund av skyddsbestämmelserna för husets glasfasad och på grund av husets konstruktion, vilken bygger på att huset ligger med fri sikt mot vattnet. Detta resonemang har lett till att domstolen upphävt detaljplanen på grund av bolagets enskilda intresse av att behålla det fria läget. Det finns emellertid inte något stöd för ett sådant resonemang varken i ÄPBL eller i rättstillämpningen.

En skyddsbestämmelse för en fasad i en detaljplan grundas på själva fasadens bevarandevärde och innebär inte något skydd mot bebyggelse i omgivningen. Den innebär inte heller att fasaden ska garanteras en överordnad roll i stadslandskapet.

Som framgått ovan tillkom skyddsbestämmelsen om att glasfasaden mot norr inte får förvanskas genom tilläggsplanen år 2004. Skyddsbestämmelsen har således bara funnits i cirka nio år. Bestämmelsen har beaktats på så sätt att fasaden i den nya planen inte kommer att förändras till sin form eller gestaltning. Fasaden och hela byggnaden kommer att kvarstå som idag. Som framgått ovan åsyftas med skyddsbestämmelsen inte något annat värde än bevarande av själva fasaden. Det faktum att Glashuset konstruerats för att tillvarata utsikten mot vattnet ska således inte blandas ihop med skyddsbestämmelsens syfte att bevara fasaden. Det bör i detta sammanhang noteras att skyddsbestämmelsen tillkommit på initiativ av Stockholms Stadsmuseum, som bland annat har till uppgift att bevaka kulturvärden i Stockholm. Stadsmuseet har yttrat sig över den nya planen och förklarat sig tillfreds med denna. Det bör vidare noteras att skyddsbestämmelsen har bedömts vara en belastning för Glashuset i så motto att den begränsar ägarens möjlighet att förändra fasaden. För denna belastning har Glashusets ägare kompenseras genom den utökade byggrätt och utökade användningsområde som medgavs i den för Glashuset gällande tilläggsplanen från år 2004.

Byggnadens egenskap av landmärke kommer att finnas kvar genom att byggnaden även med de nya byggrätterna kommer att vara högre än den föreslagna bebyggelsen norr om byggnaden.

Glashusets arkitektur bygger delvis på att tillvarata utsikten mot vattnet. Det framgår dock inte av mark- och miljödomstolens dom varför den enskilde arkitektens eller byggherrens val av utförande av byggnaden ska inskränka omgivningens rätt till utveckling av marken. Enkom det faktum att arkitekturen tillvaratar utsikten kan inte medföra att Glashusets ägare för evinnerlig tid kan förvänta sig att utsikten inte kommer att störas av annan bebyggelse. Det skulle leda till orimliga konsekvenser för all stadsutveckling om alla konstruktioner som syftar till att tillvarata viss utsikt skulle leda till en berättigad förväntan hos respektive fastighetsägare att denna utsikt inte ska försämrats. I förlängningen uppbär alla fönster, balkonger, terrasser och uteplatser denna funktion och det skulle i sådant fall omöjliggöra förtätning av bebyggda områden. Det finns varken i lagstiftning eller praxis något stöd för mark- och miljödomstolens resonemang i denna del. Enligt kommunens uppfattning har det dessutom under lång tid varit allmänt bekant att kommunen strävar efter en förtätning av innerstaden samt att Slussen står inför en omfattande förändring och att det även kan medföra att nya byggnader uppförs. Det kan knappast ha varit lagstiftarens avsikt att dylika planer måste vara tillkännagivna redan vid en byggnads uppförande för att kunna accepteras i ett senare skede. Glashuset är uppfört för cirka 40 år sedan. Det kan i sammanhanget också nämnas att det finns gott om byggnader i Stockholm med glasfasader utan att de har fri sikt mot vatten eller andra vyer.

Bolaget har till stöd för sitt överklagande av detaljplanen bland annat hänvisat till den påstådda väsentliga värdeförsämring som Glashuset skulle undergå till följd av de nya byggrätterna. Denna värdeförsämring är enligt bolaget främst orsakad av den försämrade utsikten, dvs. ett enskilt intresse. Att Glashusets konstruktion skulle bygga på att utsikten från Glashuset är helt ostörd samt att dess fasad enligt gällande detaljplan inte får förvanskas saknar dock rättslig relevans. Kommunen bestrider att Glashuset får vidkännas en värdeförsämring som tillnärmelsevis kan mätas med det allmänna intresset av byggrätterna. Se vidare nedan angående Bolagets påstådda ekonomiska skada.

Det finns ett antal exempel på att fastigheter som tidigare haft ett fritt läge med bra utsikt över vatten blivit förbyggda. Under 2000-talet blev fastigheterna Klockan 1 och 10 vid Vasagatan mellan Kungsgatan och Norra Bantorget förbyggda. Dessa fastigheter har förlorat sin utsikt över Klara sjö genom att bebyggelse uppförts inom fastigheten Mentorn 1. Den närliggande fastigheten Lärjungen 2 har likaledes förlorat utsikten över Klara sjö genom att fastigheten Klassföreståndaren 1 har bebyggts. Exploateringen av Klassföreståndaren 1 har även medfört att fastigheten Läkaren 10 invid Barnhusbron gått miste om det mesta av sin utsikt över Klara sjö.

Detta är några exempel som visar att en fastighetsägare i en expansiv storstadsregion får räkna med att ett tidigare fritt läge med utsikt kan försämras genom nyexploateringar. Den som investerar i fastigheter i Stockholms innerstad måste utgå ifrån att det kan ske sådana förändringar. Dessa förändringar är i regel inte enbart negativa utan de kan också medföra förbättrad utomhusmiljö genom minskade immissioner från bil- eller tågtrafik och förbättrad service. Förändringarna är oftast en konsekvens av den efterfrågan på bostäder och kontor som uppstår i centrala lägen med starkt exploateringsstryck och förändringarna är en förutsättning för att behovet av bostäder, kontor och kommersiell service ska kunna tillgodoses.

I planen har kommunen vägt intresset av Glashusets roll i stadsbilden och bolagets enskilda intresse av oförändrade förhållanden mot andra allmänna intressen. Enligt kommunens bedömning ligger avvägningen inom det handlingsutrymme som staden har enligt plan- och bygglagen.

Värdeförändringen för Tranbodarne 12

Bolaget har i yttrande till mark- och miljödomstolen av den 26 november 2012 gjort gällande att det enda skälet för kommunen att lägga ut byggrätten framför

Glashuset är ekonomisk, dvs. ett sätt för kommunen att få intäkter och att något allmänt intresse för staden inte föreligger. Det bestrids av kommunen.

Även om det är en viktig del i projektets uppdrag att hitta möjliga intäkter, precis som det är att hitta möjliga kostnadsbesparingar, har det dock aldrig varit det drivande skälet till att lägga ut byggrätten. Det är istället andra aspekter som har varit avgörande vid placeringen av byggrätterna i planen. Syftet med detaljplanarbetet har under hela tiden varit att få en så bra helhetslösning som möjligt utifrån de övergripande frågeställningarna trafik, vatten och stadsliv.

Utifrån ett rent ekonomiskt perspektiv är de bedömda konsekvenserna av byggrätten framför Glashuset följande:

Kostnad för överdäckning mm	-150 Mnkr
Kostnad för intrångsersättning	-11 Mnkr
Intäkter	324 Mnkr
 Nettointäkt	 <u>163 Mnkr</u>

En stor del av intäkterna går åt till att finansiera överdäckningen. Byggrätten ger således en nettointäkt till kommunen på bedömda 163 mnkr. Då har inte hänsyn tagits till att kommunen får ytterligare kostnader för byggrätten genom minskning av tomträttsavgälden för Tranbodarne 12.

Kommunen anser att den utredning som bolaget åberopat till stöd för sin uppfattning om den ekonomiska skadan innehåller åtskilliga brister. Bland annat beaktas inte många av de omständigheter som påverkar värdet i höjande riktning. Kommunen har låtit Sven Erik Hugosson, DTZ Sweden AB, göra en bedömning av den ekonomiska skadan för bolaget, **bilaga 1**. Därvid har Hugosson beaktat det hyresbortfall och den höjning av direktavkastningskravet som kommer att bli följden av att den nya bebyggelsen uppförs norr om byggnaden inom Tranbodarne 12. Hugosson har även tagit hänsyn till att servicen och miljön i området blir bättre. Vidare har han beaktat att tomträttshavaren kommer att få reducerad tomträttsavgäld till följd av nybyggnaden.

Hugosson har gjort en marknadsvärdebedömning av tomträtten Tranbodarne 12 före utbyggnad enligt detaljplaneförslaget. Värdet har bedömts 1 120 Mnkr. Marknadsvärdet efter utbyggnad enligt detaljplaneförslaget har bedömts till 945 Mnkr. Därmed blir värdeförändringen 190 Mnkr.

Värdeminskningen satt i relation till hela värdet på tomträtten motsvarar 16,5 procent. Enligt kommunens uppfattning är en värdeminskning i denna storleksordning vad en fastighetsägare eller tomträttshavare i en expansiv storstadsregion anses få tåla.

Kommunen som markägare kommer för sin del att drabbas av att tomträttsavgälderna enligt Hugossons bedömning minskar med 4 Mnkr per år, vilket omräknat till ett nuvärde motsvarar cirka 95 Mnkr. Detta motsvarar cirka 40 procent av de avgälder kommunen skulle få om nuvarande förhållanden skulle bestå.

Mark- och miljödomstolens prövning

Enligt 1 kap 5 § ÄPBL ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Enligt 3 kap 2 § ÄPBL ska byggnader placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Enligt praxis är betydande olägenhet inte något absolut begrepp utan begreppet påverkas av vilka förhållanden som är normalt förekommande i omgivningarna. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen är det enligt förarbetena nödvändigt att beakta bland annat områdets karaktär och förhållanden på orten, vilket sägs innebära att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall, prop. 1985/86:1 s. 559. De avvägningar som ska göras i planärenden med stöd av de nämnda bestämmelserna är delvis politiska lämplighetsfrågor som domstolens prövning inte ska omfatta, prop. 1987/88:69 s. 23-25 och s. 234. En prövning ska handla om huruvida den skada planbeslutet kan komma att medföra för en klagande ryms inom eller går utöver vad denne får anses skyldig att tåla enligt nämnda bestämmelser.

Mark- och miljödomstolen uttalar att bolagets enskilda intressen ska vägas mot det allmänna intresset i den del som berör just bolaget, dvs. de bygggrätter som tillåter byggnader framför Glashuset. Domstolen menar att konsekvensen annars skulle bli att större planer gjordes för att förminska betydelsen av ett enskilt intresse. Kommunen anser att detta är ett felaktigt synsätt och att det saknas stöd såväl i förarbeten som i praxis för att göra en sådan begränsning av det allmänna intresset vid intresseavvägningen.

Till belysande av detta hänvisas till RÅ 1996 not 85, vilket också mark- och miljödomstolen hänvisat till. Prövningen i regeringsrätten gällde en plan som omfattade uppförande av bostadsbebyggelse inom ett kvarter på Kungsholmen, kvarteret Tegeltraven, f.d. St Eriks sjukhusområde. Den aktuella detaljplanen hade motiverats främst av behovet av bostäder i Stockholms innerstad och projektet

beskrevs som en av 1990-talets stora satsningar på boende och åldrvård i centrala Stockholm. Planområdet omfattade ett stort område med föreslagen bostadsbebyggelse mellan Polhemsgatan i väster, Fleminggatan i söder och Scheelegatan i öster. Området kallas idag St. Eriksområdet. Ett av bostadshusen i planen skulle uppföras cirka tio meter framför Trygg-Hansas kontorshus mot Scheelegatan. Bostadshuset som låg längst ut i planområdet mot Scheelegatan utgjorde en solitär i förhållande till resterande bebyggelse. I den avvägning som regeringsrätten gjorde i målet ställdes Trygg-Hansas enskilda intresse av att behålla det fria och oskuggade läget på kontorshuset mot behovet av att förtäta befintliga bostadsområden och att finna nya områden för bostadsbebyggelse i Stockholms innerstad. I målet gjorde regeringsrätten inte någon begränsning av det allmänna intresset till den del av planen som berörde just Trygg-Hansa, dvs. bostadshuset framför Trygg-Hansas fasad, utan domstolen såg det allmänna intresset som planen tillgodosåg som en helhet och det aktuella huset som en del av detta, och vägde hela detta allmänna intresse emot Trygg-Hansas enskilda intresse. Det skedde således trots att bostadshuset låg längst ut i planområdet.

Rättsfallet visar att den avgränsning av det allmänna intresset som mark- och miljödomstolen gjort är felaktig. Ombyggnaden av Slussenområdet är ett av de största ombyggnadsprojekten i kommunen och gestaltningen har stor betydelse för de centrala delarna av innerstaden. Byggrätterna framför Glashuset har genom sitt läge och sin funktion ett sådant betydelsefullt samband med planen som helhet och för att åstadkomma en god stadsmiljö att de måste ses ihop med hela planen. Någon alternativ placering av byggnaderna finns inte heller. Utan överdäckningen och de skyddande byggnaderna kommer, som redogjorts för ovan, den planerade Katarinaparken att bli mer utsatt för störningar av trafikbuller och förlora i värde som attraktiv vistelseort för allmänheten. Byggnaderna har också, som nämnts, stor betydelse för att tillgodose behovet av tillskapa byggrätter i centrala lägen, förtäta stadsmiljön och utnyttja befintlig infrastruktur samt för att skapa en trygg miljö och en levande stad. Alla dessa behov är väl dokumenterade i översiktsplanen.

Domstolen har inte beaktat dessa starka allmänna intressen. Domstolen tycks överhuvudtaget inte ha gjort någon värdering av vad staden framfört angående det allmänna intresset av de fyra byggrätterna. Domstolen påstår till och med att det inte angetts någon särskild bakgrund eller förklaring till behovet av byggrätterna framför Glashuset och att kommunen först i mark- och miljödomstolen angivit att det i finns ett behov av förtätning av befintlig stadsmiljö för att utnyttja befintlig infrastruktur och byggande av centralt belägna kontor och centrumbebyggelse med nya arbetsplatser. Efter detta konstaterande går domstolen utan vidare kommentarer över till en värdering av bolagets enskilda intresse. Domstolens

formulering ger inledningsvis intryck av att kommunens trovärdighet beträffande behovet av byggrätter ifrågasätts. Därutöver kan sägas följande beträffande prövningen i mark- och miljödomstolen.

Enligt 5 kap 1 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄrendeL, i mål som har överklagats till mark- och miljödomstolen. Enligt 27 § ÄrendeL ska domstolens beslut grundas på det som handlingarna innehåller och det som i övrigt har förekommit i ärendet. Samtliga planhandlingar utgör därvid beslutsunderlag. Enligt 12 § ska domstolen se till att ärendet blir så utrett som dess beskaffenhet kräver och genom frågor och påpekanden försöka avhjälpa otydligheter och ofullständigheter i parternas framställningar.

Av de mycket omfattande planhandlingarna framgår mycket tydligt att det finns ett stort behov av byggrätter för stadens utveckling och att kommunens strategi är att förtäta befintlig stadsmiljö för att hushålla med stadens markresurser och utnyttja befintlig infrastruktur. Mot bakgrund av detta är domstolens skrivning anmärkningsvärd. Om domstolen skulle ha satt sig in i ärendet på det sätt som ÄrendeL föreskriver skulle det ha stått klart för domstolen att behovet var formulerat i planhandlingarna. Att det inte stått klart för domstolen tyder på att domstolen inte satt sig in i ärendet. Kommunen menar således att domstolen inte har fullgjort de skyldigheter som åligger domstolen enligt ÄrendeL.

Utan att redovisa om någon bedömning gjorts av vad kommunen framfört angående det allmänna intresset av de fyra byggrätterna värderar därefter mark- och miljödomstolen bolagets enskilda intresse. Domstolen anför därvid att bolaget inte haft att räkna med att det skulle uppkomma bebyggelse mellan huset och Saltsjön eftersom Glashusets konstruktion bygger på att huset ligger med fri sikt mot vattnet och på grund av förekomsten av skyddsbestämmelsen för glasfasaden.

Av förarbetena, prop. 1985/86:1 s. 559, framgår att vid bedömningen av vad som är att betrakta som en betydande olägenhet ska beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Glashuset är beläget i hjärtat av Stockholm, ett stenkast från en av Stockholms största infrastrukturknutpunkter och från en plats där mötet mellan Saltsjön och Mälaren och dess olika vattennivåer måste tas i största beaktande vid planeringen av området. Framför Glashuset ligger en bred obebyggd markremsa som utgör ett öppet trafikområde med sex filer för bussar och bilar blandat med ofta stora oordnade gångstråk av resenärer från kryssningsfartygen. Bolaget kan inte rimligtvis ha räknat med att detta trafikområde skulle vara oförändrat för all framtid utan måste ha räknat med att det kan komma att ske förändringar i detta område, vilket också kan medföra förändringar av

trafikplatsen framför Glashuset. Samhällsutvecklingen präglas av en strävan efter att göra staden mer miljövänlig och tillgänglig för människor, på bekostnad av biltrafiken. I spåren av detta grävs trafikleder ner eller dras utanför staden, allt i syfte att förtäta staden och frigöra mark för annat ändamål. Vidare utgör vattenområdet framför Glashuset och Gamla stan en av de mest centrala vattenplatserna i Stockholm där ofta kryssningsfartyg ankrar upp. Det är således inte på någon undanskymd plats som Glashuset är beläget utan på en plats där det är mycket angeläget för kommunen att få till stånd en god gestaltning. Att detta område kan tillvaratas på det sätt som beskrivits ovan och gestaltas på ett så bra sätt som möjligt måste tas i beaktande vid bedömningen av vad som är en betydande olägenhet. Planens inverkan för bolaget är inte så stor i förhållande till planens betydelse för det allmänna intresset att intresset för bolaget ska slå igenom på så sätt att hela planen upphävs. Vidare uppvägs bolagets olägenheter i viss mån av att Glashuset i fortsättningen kommer att få väsentligt mindre störningar från Stadsgårdsleden, att närområdet kommer att ha ett betydligt bättre serviceutbud med restauranger och caféer samt att området kommer att kunna utnyttjas för rekreation även för Glashusets hyresgäster.

I planen har kommunen således vägt intresset av Glashusets roll i stadsbilden och bolagets enskilda intresse av oförändrade förhållanden mot de allmänna intressena. Enligt kommunens bedömning ligger avvägningen klart inom det handlingsutrymme som staden har enligt plan- och bygglagen. Det ligger politiska överväganden bakom förtätningen av Stockholms innerstad och det är inte meningen att enskilda intressen i stor utsträckning ska lägga hinder i vägen när kommunen vill utveckla staden. Det innebär en inskränkning i det kommunala självbestämmandet.

Påverkan av planen på bolagets intressen är av den karaktär som med hänsyn till samtliga omständigheter får accepteras. Olägenheten är inte större än vad som är normalt i centrum av en växande storstadsregion. Det vore orimligt om planens nackdelar för bolaget skall anses vara större än de starka allmänna intressen som ligger bakom planen. Det gäller även om avvägningen begränsas till det allmänna intresset av överdäckningen av trafikleden med en byggnad framför Glashuset. Detaljplanen för Slussen är väl avvägd vad gäller allmänna och enskilda intressen där det inte går att plocka bort enskildheter ur sitt sammanhang utan att det får långtgående negativa konsekvenser för planen som helhet.

Yrkande

Staden yrkar att mark- och miljööverdomstolen upphäver punkt 3 i mark- och miljödomstolens dom och fastställer detaljplanen i dess helhet.

Skäl för prövningstillstånd

Ändringsdispens

Kommunen gör gällande att prövningstillstånd ska meddelas eftersom det med hänsyn till vad som anförts ovan finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till. Mark- och miljödomstolen har gjort en felaktig avvägning mellan enskilda och allmänna i strid mot 1 kap 5 § ÄPBL.

Prejudikatdispens

Överprövningen av detaljplaner har samtidigt med införandet av den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, flyttats från regeringen till mark- och miljödomstol genom lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Enligt förarbetena ska domstolarnas prövning inte avvika från den praxis som etablerats genom regeringens och regeringsrättens avgöranden i frågan om utrymmet för det kommunala självbestämmandet, prop. 2009/10:215 s 87 ff. Sedan prövningen flyttats har ett flertal detaljplaner upphävts som stridande mot 1 kap 5 § ÄPBL. Mark- och miljödomstolens prövning avviker från regeringens tidigare praxis, särskilt vad gäller utrymmet för det kommunala självbestämmandet. Då mark- och miljödomstolens prövning av denna ärendekategori är relativt ny saknas praxis från mark- och miljööverdomstolen på detta område. Det är därför av vikt för rättstillämpningen att handlingsutrymmet för kommunen slås fast.

Det är vidare av vikt för rättstillämpningen att bringa klarhet i om en avgränsning av det allmänna intresset kan göras till att avse endast en begränsad del av planområdet, på det sätt som mark- och miljödomstolen gjort.

Bevisning

Kommunen åberopar för närvarande inte någon bevisning.

Hemställan om skyndsam handläggning

Kommunen hemställer att handläggningen av målet sker skyndsamt och prioriteras framför andra mål med hänsyn till det akuta behovet av att ombyggnaden av Slussen påbörjas och för att undvika förseningar i detaljplanearbetet. Vidare krävs en lagakraftvunnen detaljplan för att staden ska kunna erhålla tillstånd för vattenverksamhet i enlighet med ansökan om detta.

Sammanfattning

Det saknas skäl att upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen ifråga. Kommunen hemställer därför att mark- och miljööverdomstolen upphäver punkt 3 i mark- och miljödomstolens dom och fastställer detaljplanen i dess helhet.