

A
B
C
D
E

Länsrätten i Stockholm
Rotel 223
Box 17106
104 62 STOCKHOLM

Målnr 5184-04

Som svar med anledning av Per Schönning med fleras överklagande av gatu- och fastighetsnämndens beslut den 22 juni 2004, § 20, där nämnden beslutade om markanvisningar inom Hjorthagen, får Stockholms kommun genom gatu- och fastighetsnämnden efter erhållet anstånd anföra följande.

Beslutet

Gatu- och fastighetsnämnden i Stockholms kommun beslutade den 22 juni 2004, § 20 följande.

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Hjorthagen norra 1:1-3, Norra Djurgården 1:14 m fl till byggherrarna enligt bilaga till kontorets utlåtande
2. Nämnden anvisar hus 8 i det befintliga Gasverksområdet till Gerard De Geer.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet avseende bostäderna samt konsthall i Gasverksområdet.

Överklagandet

Beslutet har överklagats av Per Schönning, för egen del samt i egenskap av ombud för Birgitta Persson och Christer Lignell enligt fullmakt, nedan klaganden, som yrkar att länsrätten skall upphäva gatu- och fastighetsnämndens beslut. Gatu- och fastighetsnämnden har förelagts att inkomma med yttrande över överklagandet.

Som grund för överklagandet tycks klaganden åberopa att beslutet inte har tillkommit i laga ordning, att gatu- och fastighetsnämnden har överskridit sina befogenheter samt att beslutet strider mot lag eller annan författning.

Inställning m m

Nämnden bestrider yrkandet.

Nämnden yrkar att Birgitta Persson och Christer Lignells talan skall avvisas emedan fullmakterna som Per Schönning erhållit inte kan anses omfatta rätten att överklaga kommunalt beslut om markanvisning.

Nämnden yrkar att överklagandet skall ogillas

Grunden för nämndens inställning är att beslutet inte är olagligt på av klaganden påstått sätt, att gatu- och fastighetsnämnden inte har överskridit sina befogenheter samt att beslutet har tillkommit i laga ordning. Klaganden har inte anfört några omständigheter som skall medföra att det överklagade beslutet med tillämpning av 10 kap 8 § kommunallagen skall anses olagligt.

Omständigheter

För klarhetens skull kommer överklagandet bemötas i den ordning som påståendena infaller under 10 kap 8 § kommunallagen. Först skall dock innebörden av en markanvisning presenteras.

Markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor få en förhandlingsensamrätt med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering. Själva markanvisningen i sig är således inte utformningen av ny exploatering utan utgör endast grunden för fortsatta förhandlingar om en kommande exploatering. Anvisningen skall bekräftas genom ett markanvisningsavtal mellan parterna. Gatu- och fastighetsnämnden har antagit en markanvisningspolicy som närmare anger förutsättningarna för en markanvisning, se bilaga 1. Denna policy bifogas markanvisningsavtalen. En detalj som noga anges är att byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet samt att staden under vissa omständigheter äger rätt att återta en markanvisning. Markanvisningen som är civilrättsligt bindande mellan parterna avgör inte den slutliga utformningen av exploateringen. Beslutet innebär inte att frågan om den avsedda bebyggelsen skall medges eller inte har avgjorts utan därvid tillkommer bl a detaljplaneprocess, bygglovsprocess m m.

Beslutet har tillkommit i laga ordning

Klaganden har anfört att beslutet är illa berett med anledning av att tjänsteutlåtandet inte tar ställning till de inlagor som bl a Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening skickat in till nämnden samt att tjänsteutlåtandet inte nämner nationalstadsparkens betydelse och de särskilda skyddsregler som gäller eller förekomsten av strandskydd i området. Med tanke på att det inte ställs några formella krav på beredning i kommunala nämnder kan beslutet inte ha grundats på bristande beredning. Att de kommunala nämnderna i Stockholm väljer att bereda ärenden inför beslut innebär inte att det kan föreligga en formell brist i beredningen. Framför allt kan det inte anses vara en brist att inte redogöra för omständigheter som inte har någon relevans för det aktuella beslutet. Betydelsen av nationalstadsparken skall naturligtvis inte underskattas men den skall bedömas i dess rätta sammanhang. Klaganden citerar ett programsamrådsblad april 2002 (klagandens bilaga C) där det anges att det är oklart vilka krav en nationalstadspark kan ställa ”på planutformning och markanvändning i parkens gränzoner.” (kursiv här). Detta sammanfattar väl vilken betydelse frågan har för beslut om markanvisning.

Det som har angetts i tjänsteutlåtandet överensstämmer med den utredning som förutsätts vid markanvisningar. Den givna informationen är fullt tillräcklig för att ta ställning till markanvisningsbeslutet och full tillräcklig för ett nämndbeslut.

Gatu- och fastighetsnämnden har inte överskridit sina befogenheter

Klaganden har anfört att gatu- och fastighetsnämnden inte skulle ha rätt att besluta om markanvisningar av den aktuella storleken. I reglementet för gatu- och fastighetsnämnden anges under 1 § bl a att nämnden skall handha stadens markexploaterings- och husbyggnadsverksamhet vilket inbegriper beslut om markanvisningar. Någon beloppsgräns har i reglementet inte angetts såsom vid överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom. Med tanke på skillnaden i innebörd mellan de olika beslutens framstår det som klart att en beloppsgräns inte är nödvändig. Ett beslut om markanvisning kan inte heller anses vara av principiell beskaffenhet i den mening som avses i 3 kap 9 § kommunallagen eftersom

det slutliga ställningstagandet fortfarande återstår genom planbeslut, exploateringsavtal, överlåtelseavtal med mera. Således bör beslutet om markanvisning ligga inom gatu- och fastighetsnämndens befogenhet.

Beslutet strider inte mot lag eller annan författning

Klaganden har anfört att beslutet strider mot ett flertal lagrum, i första hand 4 kap 7 §, 7 kap 13-18 §§ samt 11 kap miljöbalken.

Vad som avses med 4 kap 7 § miljöbalken är att markanvisningarna delvis ligger inom nationalstadsparken vilken åtnjuter ett starkt skydd från ny exploatering. För att inse betydelsen av detta skydd krävs en genomläsning av prop 1994/95:3. Staden delar ej heller klagandens syn på var gränsen till nationalstadsparken ligger. Bortsett från detta kan markanvisningen i sig kan aldrig utgöra något övertramp gentemot skyddsavsikterna i det aktuella lagrummet. Någon bedömning av om en exploatering håller sig inom det tillåtna utrymmet för ny bebyggelse kan göras först vid en mer detaljerad projektering. Ett lämpligt tillfälle kan vara i samband med ett detaljplaneärende. I och med att 4 kap 7 § miljöbalken faktiskt tillåter en viss begränsad exploatering kan inte de första förberedande åtgärderna, t ex markanvisningar eller andra förhandlingar med exploatörer, anses strida mot detta lagrum.

Klaganden har även anfört att markanvisningsbeslutet skulle strida mot strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 13-18 §§ miljöbalken. Även här kan anföras att någon bebyggelse inte har påbörjats, inte heller har bygglov sökts för den bebyggelse som markanvisningen syftar till. Det är först vid bygglovsskedet som tillåtligheten kommer till bedömning enligt 7 kap 16 § miljöbalken alternativt vid detaljplanearbetet om frågan om strandskyddet skall behandlas enligt 7 kap 15 § 2 st samma lag. Strandskyddsfrågan har alltså ännu inte aktualiserats.

Klaganden har ifrågasatt om inte det är fråga om en vattenverksamhet som inte bör tillåtas enligt 11 kap 6 § 1 st miljöbalken. Det kan noteras här att markanvisningen i sig inte anger vilken form exploateringen kommer att få. För det fall bostadsbebyggelsen kräver vattentillstånd är det upp till byggherren att söka tillstånd hos miljödomstolen som då har att ta ställning till frågan. Till dess det blir aktuellt att ta ställning till vattentillståndet kan markanvisningen inte på något sätt anses strida mot reglerna i 11 kap miljöbalken.

Markanvisningen strider inte mot någon annan lag eller författning heller.

Sammanfattning

Klaganden har inte anfört någon omständighet som gör markanvisningsbeslutet olagligt. De omständigheter som redovisas angående nationalstadsparken bevarande är antingen sådana att de inte har någon relevans för exploaterings nuvarande skede eller att de är mer av lämplighetskaraktär. Klagandens yrkanden bör ogillas.

ABCDE

DNR 02-511-757SID 5 (4)

Bilagor

Bilaga 1 – markanvisningspolicy