

**Utlåtande 2004:162 RIII (Dnr 302-3469/2004)**

## **Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen**

**Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2004**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelse om evakuering av Södermalms Trävaru AB och försäljning av fastigheten Mejeristen 1 med investeringsutgifter om 115 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av nettoinvesteringsutgiften sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar.
3. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att genomföra evakueringen.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### *Ärendet*

Södermalms Trävaru AB innehar 23 360 m<sup>2</sup> mark i Henriksdalshamnen med tomträtt och arrende, på vilka idag bedrivs omfattande järn-, trä- och byggmaterialhandel och träförädling. Rörelsen omsätter ca 100 mnkr per år och har ca 30 anställda. Evakueringen av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen är nödvändig dels för att möjliggöra den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad omfattande ca 1 000 lägenheter, dels för att möjliggöra den planerade infrastrukturlösningen Danvikslösen.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 7 september 2004 att godkänna köpekontrakt med Arla Foods AB om förvärv av fastigheten Mejeristen 1 i stadsdelen Enskedefältet för en köpeskillning om 90 mnkr. Det primära syftet med förvärvet är att erbjuda denna fastighet som ersättningsfastighet till Södermalms Trävaru AB. Nämnden hemställde också att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen.

Den frivilliga överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering som har träffats innebär nettoutgifter för staden om 160 mnkr. Överenskommelsen innebär i korthet att staden erbjuder en ersättningsfastighet, Mejeristen 1, till vilken Södermalms Trävaru AB omlokaliserar sin verksamhet, samt en kontant ersättning om 97 mnkr som ersättning för bl.a. byggnader, markanläggningar och för flyttkostnader. Därutöver bekostar staden rivning och eventuell marksanering på fastigheterna.

Fördelarna med den frivilliga överenskommelsen är flera. Staden försäkrar sig om åtkomsten av marken i Henriksdalshamnen på ett relativt tidigt stadium och en risk elimineras från bostadsprojektet i Hammarby Sjöstad och från trafikprojektet Danvikslösen.

Kommunfullmäktige beslutade den 15 mars 2004 att regeringens tillstånd om expropriation skulle sökas. Gatu- och fastighetskontoret har emellertid efter samråd med den politiska ledningen för nämnden gjort bedömningen att inlämnandet av ansökan om expropriationstillstånd till regeringen skulle störa förhandlingen med Södermalms Trävaru AB och ej inlämnat ansökan. Skulle staden idag lämna in sin ansökan om expropriationstillstånd till regeringen skulle det troliga datumet för markåtkomsten bli juni 2007. Detta skulle innebära en försening av bostadsprojektet i Henriksdalshamnen och infrastrukturprojektet Danvikslösen med ca 1 år. Slutsatsen blir att det på grund av den valda handläggningen i dagsläget av tidsskäl är olämpligt att driva ett expropriationsmål, och stadsledningskontoret förordar därför att den frivilliga överenskommelse som träffats genomförs.

#### *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att staden i fortsättningen skall ha som huvudprincip att planenligt fortsätta det rättsliga förfarandet till dess att en frivillig överenskommelse föreligger. En sådan grundprincip för förfarandet låter sig ganska enkelt förklaras för eventuella motparter och borde rimligen tona ned de kontroversiella dragen i ett rättsligt förfarande.

Investeringsutgifter om 90 mnkr för förvärvet av Mejeristen 1 har redan beslutats av gatu- och fastighetsnämnden, varför beslut för investeringsutgifter om 115 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr återstår. Finansiering av överenskommelsen sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar.

#### *Mina synpunkter*

Jag delar gatu- och fastighetsnämndens och stadsledningskontorets uppfattning att det är ytterst angeläget att utbyggnaden av Hammarby Sjöstad slutförs och att det sker enligt beslutad tidplan. Att lösa situationen för Södermalms Trävaru AB är en förutsättning för utbyggnad av 2 400 lägenheter och 50 000 m<sup>2</sup> kontor. I denna specifika del kan cirka 1 000 lägenheter byggas. Dessutom är det nödvändigt för att kunna gå vidare med utbyggnad av infrastruktur, inklusive tvärbanan och Danvikslösen.

Överenskommelsen som presenteras i detta ärende innebär att staden erbjuder en ersättningsfastighet dit Södermalms Trävaru AB kan flytta sin verksamhet. Dessutom ersätter staden byggnader, markanläggningar och för flyttkostnader.

I möjligaste mån anser jag att markfrågor ska lösas genom gemensamma överenskommelser. Det är därför positivt att en överenskommelse nu nåtts med Södermalms Trävaru AB utan att använda expropriation. I och med detta får också staden tillgång till marken tidigare än vad som annars skulle varit fallet. Jag vill i sammanhanget lyfta fram stadsledningskontorets förslag att staden i fortsättningen ska ha som huvudprincip att fortsätta det rättsliga förfarandet till dess att en frivillig överenskommelse föreligger. En sådan grundprincip bör rimligtvis innebära ett för staden - och ytterst medborgarna - bättre utfall i den förhandling som sker parallellt med det rättsliga förfarandet. Det handlar om att säkerställa bästa möjliga utfall i stockholmarnas intresse och att därmed tona ned de kontroversiella dragen som följer av ett rättsligt förfarande.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Det är glädjande att man nu nått en överenskommelse med Södermalms Trävaru AB utan att tillgripa expropriation. Det visar såsom vi påpekade, att det tidigare expropriationsärendet förblir en plump i stadens näringspolitik.

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

1. Överenskommelse om evakuering av Södermalms Trävaru AB och försäljning av fastigheten Mejeristen 1 med investeringsutgifter om 115 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av nettoinvesteringsutgiften sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar.
3. Gatu- och fastighetsnämnden bemyndigas att genomföra evakueringen.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 10 november 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

*Anette Otteborn*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Rolf Köhberg* (alla m) och *Ann-Katrin Åslund* och *Ulf Fridebäck* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 7 september 2004 följande

1. Godkänna köpekontrakt med Arla Foods AB om förvärv av fastigheten Mejeristen 1 i stadsdelen Enskedefältet.
2. Hemställa att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 beslutar att godkänna överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering samt försäljning av fastigheten Mejeristen 1 samt ger kontoret i uppdrag att genomföra evakueringen.
3. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner investeringen om 205 mnkr.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Björn Nyström* (kd), enligt följande.

Det är glädjande att man nu nått en överenskommelse med Södermalms Trävaru AB utan att tillgripa expropriation. Det visar såsom vi påpekade, att det tidigare expropriationsärendet förblir en plump i stadens näringspolitik.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 18 augusti 2004 har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

I kontorets tjänsteutlåtande 2003-10-10, som behandlades av gatu- och fastighetsnämnden den 4 november 2003, beskrivs de bakomliggande skälen till varför kontoret bedömer det ytterst angeläget att antingen träffa en uppgörelse med Södermalms Trävaru AB eller genom expropriationsförfarande skaffa staden rådighet över marken i Henriksdalshamnen. Utbyggnaden av Hammarby sjöstad pågår för fullt och bedrivs i huvudsak i överensstämmelse med den översiktsplan som togs fram 1996 och efter den tidplan som fastslogs i september 2000. Redan i mitten av 1990-talet gavs gatu- och fastighetskontoret ett generellt uppdrag att förhandla med berörda tomträttshavare, arrendatorer och övriga sakägare i syfte att säkra markåtkomsten vid utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Det konstateras att all erforderlig mark för utbyggnaden inom sjöstadsområdet nu har säkrats bortsett från nyttjanderättsområden inom utbyggnadsetapperna Danvikslösen och Henriksdalshamnen. För att kunna genomföra utbyggnaden av infrastrukturen i Danvikslösen och bostäder enligt tidplanen måste staden försäkra sig om markåtkomst under år 2005.

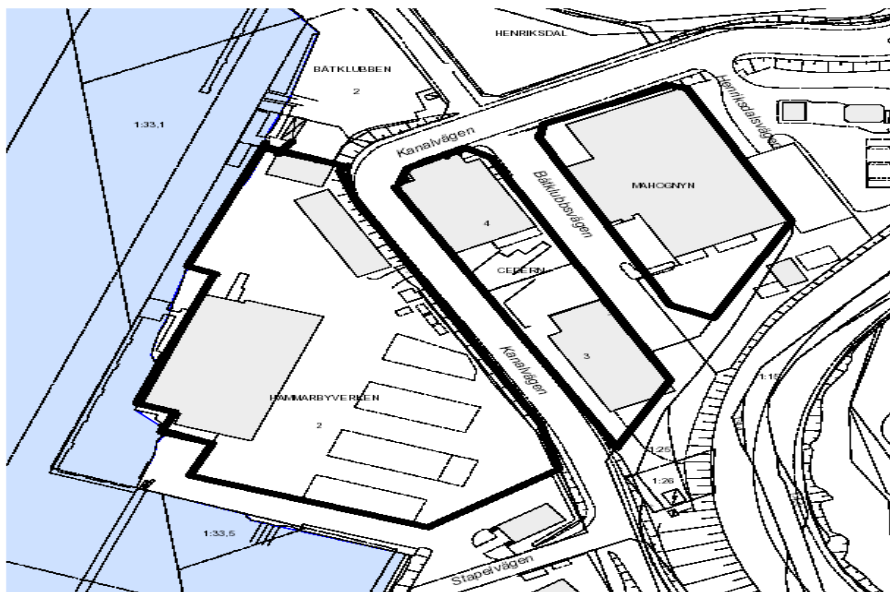
Kontorets inriktning är att markåtkomsten om möjligt ska ske genom frivilliga överenskommelser med berörda nyttjanderättshavare. För att inte riskera att försena det aktuella projektet bedömdes ändå att regeringens tillstånd till expropriation skulle

sökas för nyttjanderätter inom kvarteren Mahognyn, Cedern och Hammarbyverken, som Södermalms Trävaru AB disponerar. Se *figur 1* nedan.

Företaget, som bedriver handel med byggvaror, brädgårdsverksamhet samt uthyrning till en större järnhandlare, omsätter knappt 100 mnkr per år och har ett 30-tal anställda. Under överläggningarna med Södermalms Trävaru AB har en avgörande fråga varit att finna en lösning som innebär att företaget kan fortleva, dvs. att finna ett reellt omlokaliseringsalternativ. Ett sådant alternativ har därvid diskuterats mer ingående och har accepterats av företaget. Ersättningsfastigheten, som inte ägs av staden, bedömer såväl kontoret som företaget väl lämpar sig för Södermalms Trävaru AB:s verksamhet men innebär att nuvarande bebyggelse rivs och att en ny byggnad uppförs på fastigheten.

Utöver den fysiska lösningen har diskussioner också förts om ekonomisk ersättning vid en förtida avflyttning från Henriksdalshamnen.

Kommunfullmäktige beslutade under våren 2004 bland annat att söka regeringens tillstånd till expropriation samt att i första hand söka nå en frivillig uppgörelse. Därför har kontoret parallellt med hanteringen av expropriationsärendet haft fortsatta överläggningar med såväl ägaren till ersättningsfastigheten Mejeristen 1 inom stadsdelen Enskedefältet (Östra Årstafältet), Arla Foods AB, som med Södermalms Trävaru AB för att söka nå en frivillig uppgörelse. För att inte störa förhandlingarna med Södermalms har förberedelserna för ansökan om tillstånd om expropriation avvaktat och någon ansökan har således inte ingivits till regeringen.



*Fig1: Mark som Södermalms Trävaru AB disponerar i Henriksdalshamnen*

### Tidigare beslut

Kommunfullmäktige beslutade 15 mars 2004 § 18 att

1 Söka regeringens tillstånd till expropriation i den omfattning som erfordras för att genomföra den del av Hammarby Sjöstadprojektet 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.

### Förslag till överenskommelser

#### *Allmänt*

En avgörande faktor för att kunna träffa en uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB har varit att finna lämplig mark eller byggnad dit företaget kan flytta sin verksamhet. Det enda alternativ som accepterats av företaget är fastigheten Mejeristen 1 inom Östra Årstafältet. Det har därför varit nöd- vändigt att föra diskussioner om förvärv med ägaren till Mejeristen 1 – Arla Foods parallellt med fortsatta förhandlingar med Södermalms Trävaru AB om ersättningar för inlösen av bolagets rättigheter i Henriksdalshamnen mm.

Den grundläggande förutsättningen i förslaget till överenskommelse med Södermalms Trävaru AB är att staden förvärvar Mejeristen 1 av Arla Foods. Om något förvärv inte sker kan den föreslagna uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB ej träffas. Däremot innebär ett förvärv av Mejeristen 1 inte att överenskommelsen med Södermalms Trävaru AB måste godkännas. Då kan staden istället välja att använda fastigheten för annat ändamål. Någon alternativ lokalisering som kan accepteras av Södermalms Trävaru AB bedömer kontoret inte föreligga varför frågan om markåtkomst i sådant fall måste lösas genom expropriation.

#### *Förvärv av Mejeristen 1 från Arla Foods*

Ett förslag till köpeavtal som godkänts av Arla Foods AB har upprättats, se *bilaga 1*. Förslaget innebär att staden förvärvar Mejeristen 1 för en köpeskilling om 90 Mkr villkorat av gatu- och fastighetsnämndens beslut senast 7 september 2004 som vinner laga kraft senast 7 oktober 2004. Stadens tillträde till fastigheten blir dagen efter den dag då gatu- och fastighetsnämndens beslut att godkänna detta avtal vunnit laga kraft, dock senast den 8 oktober 2004. Genom förvärvet övertar staden ansvaret för befintliga hyresgäster och kan säga upp dem för avflyttning.

Det är av stor vikt för uppgörelsen med Södermalms Trävaru AB att förvärvet av Mejeristen 1 godkänns vid sammanträdet den 7 september 2004. Annars fördröjs upp-

sägningen av samtliga hyreskontrakt som finns i fastighetens byggnader och då riskerar man att Södermalms Trävaru AB:s tillträde till fastigheten försenas.

#### *Överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering mm*

Kontoret har upprättat ett avtal, som godkänts av Södermalms Trävaru AB genom styrelsebeslut, om evakuering av företaget från Henriksdalshamnen. Som bilaga till avtalet finns ett förslag till köpeavtal där staden säljer fastigheten Mejeristen 1. Förslaget till avtal samt köpeavtal biläggs tjänsteutlåtande, *bilaga 2*. Avtalet är villkorat av att dels styrelsen för Södermalms Trävaru AB senast den 18 augusti 2004 godkänner avtalet dels Stockholms gat- och fastighetsnämnd senast 31 december 2004 godkännt avtal om Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1 genom beslut som senast 1 april 2005 vinner laga kraft och Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1 fullföljs senast den 11 april 2005 dels Stockholms Stadsbyggnadsnämnd eller kommunfullmäktige senast den 30 juni 2005 genom beslut som senare vinner laga kraft antager ny detaljplan för fastigheten Mejeristen 1 dels Stockholms kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 godkännt detta avtal genom beslut som senast den 31 december 2005 vunnit laga kraft.

I avtalet förbinder sig parterna att verka för att en ny detaljplan för Mejeristen 1 antas som möjliggör uppförande av en trävaruanläggning och järnhandel. Bolaget förbinder sig att ha avflyttat från Henriksdalshamnen den 1 augusti 2006 vid tillträde till Mejeristen 1 den 1 mars 2005. Tillträdet är i sin tur avhängigt av att staden iordningställt tomten i byggklart skick, inkluderande evakuering av hyresgäster, rivning av byggnaderna, sanering samt nivellering av marken. Dessutom förutsätts att ny detaljplan antagits och bolaget erhåller bygglov för den planerade anläggningen. För att klara tillträdesdagen skall ny detaljplan antagas och bygglov för den nya anläggningen givits senast februari 2005. Om staden inte uppfyllt ovan angivna förutsättningar den 28 februari 2005 skall bolaget avflytta senast 17 månader efter det att samtliga förutsättningar är uppfyllda.

I avtalet lämnar bolaget garanti att man under minst 5 år räknat från inflyttningen i den nya anläggningen kommer att bedriva en verksamhet som minst motsvarar dagens, vilket bland annat innebär att ca 30 anställda ska sysselsättas inom trävarurörelsen. Vid bolagets avflyttningstidpunkt tillträder staden marken i Henriksdalshamnen. Som ersättning för byggnader, markanläggningar och bolagets avflyttning från tomträtten och arrendeställena i Henriksdalshamnen utger staden ett kontant belopp om 97 mnkr. Genom det särskilda köpeavtalet säljer staden fastigheten Mejeristen 1 till bolaget för 45 mnkr. Fastighetens köpeskillning grundas på den planerade byggrätten på ca 13 000 m<sup>2</sup> för trävaruanläggning och järnhandel. Parterna har för avsikt att kvitta kontantbeloppet mot köpeskillningen för Mejeristen 1. På så sätt erlägger staden en ersättning om 52 mnkr. Dessa medel utbetalas i omgångar varav 5 mnkr utbetalas på tillträdesdagen. Försäljningen som regleras i särskilt köpeavtal innehåller utöver sedvanliga bestämmelser ett åtagande från staden att bekosta och utföra rivning av samtliga byggnader och markanläggningar, nivellering, dvs schakt och sprängning, av marken samt erfor-

derlig hantering av eventuella markföroreningar inom fastigheten till den nivå som krävs för att marken ska kunna nyttjas för avsett ändamål.

Även köpeavtalet är villkorat av att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige senast den 30 juni 2005 genom beslut som senare vinner laga kraft antager ny detaljplan för fastigheten Mejeristen 1, att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtalet samt att gatu- och fastighetsnämnden senast den 31 december 2004 genom beslut som senare vinner laga kraft godkänner avtal om avtal om Stadens förvärv av fastigheten Mejeristen 1.

Förslaget till överenskommelse med Södermalms Trävaru AB kommer att behandlas i kontorets expertråd för fastighetsfrågor den 30 augusti 2004, dnr 2004-0382-2248.

### Konsekvenser

#### *-ekonomiska*

Den totala uppgörelsen innebär i huvudsak följande. Staden utger en kontant ersättning på 97 mnkr till Södermalms Trävaru AB och bolaget förvärvar fastigheten Mejeristen för 45 mnkr. Köpeskillingen bedöms, med hänsyn till den planerade bebyggelsen för trävaruanläggning och järnhandel på totalt knappt 13 000 m<sup>2</sup> BTA som skälig. Stadens kostnad för förvärvet av Arlafastigheten uppgår till 90 mnkr vartill kommer rivning. Köpeskillingen baseras på den byggrätt för kontor på 30 000 m<sup>2</sup> BTA som gällande detaljplan medger.

Kostnaden för den totala uppgörelsen enligt detta ärende bedöms uppgå till 205 mnkr fördelat på nedanstående kostnadsposter. Därutöver tillkommer inkomster från försäljning av fastigheten Mejeristen med 45 mnkr.

	Mnkr
Förvärv av fastigheten Mejeristen 1	-90
Lagfartskostnader mm	-3
Rivning och ev. sanering av fastigheten Mejeristen 1	-11
Rivning Henriksdalshamnen	-4
Kontant ersättning	-97
Totalt	-205
Inkomst Södermalms ersättning för Mejeristen	45
Stadens nettokostnad	160

Det totala beloppet 205 mnkr, bedöms komma att fördelas med 90 mnkr år 2004, 64 mnkr år 2005 och 51 mnkr under år 2006. Årets utgift på 90 mnkr bedöms kunna inrymmas inom nämndens investeringsplan för år 2004. Resterande belopp finns redovisade i nämndens förslag till investeringsplan för åren 2005 - 2007. Uppgörelse innebär att stadens kostnad per lägenhet i Henriksdalshamnen blir 160 000 kronor för markåt-

komst inklusive kostnaden för förvärv av Mejeristen 1. Vår bedömning av exploateringskalkylen är dock att resultatet per lägenhet i detta område inte kommer att bli sämre än för övriga delar av Hammarby Sjöstad, dvs. högst 100 000 kronor i underskott. Då förvärvet och evakueringen är en förutsättning för exploateringen av Henriksdalshamnen och exploateringskalkylen för bostadsexploateringen i Henriksdalshamnen är i nivå med övriga Hammarby Sjöstads anser kontoret att förslaget är ekonomiskt försvarbart. Enligt kontorets värdering är uppgörelsen rimlig.

#### *-måluppfyllelse*

Genom uppgörelsen kan utbyggnaden av Hammarby Sjöstad fortskrida och 1 000 lägenheter tillskapas samt infrastrukturen i Danvikslösen byggas ut. Skulle överenskommelsen om evakuering inte godkännas, har staden genom förvärvet av Mejeristen 1 skaffat sig rådighet över ett markområde i bra läge som har potential för olika användning.

#### *- näringsliv och jobb i regionen*

Uppgårelsen innebär att Södermalms Trävaru AB kan fortsätta att bedriva sin verksamhet som sysselsätter ca 30 arbetstagare exkl järnhandeln.

#### Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner köpeavtalet med Arla Foods AB samt hemställer att kommunfullmäktige senast den 31 december 2004 beslutar att godkänna överenskommelse med Södermalms Trävaru AB om evakuering samt försäljning av fastigheten Mejeristen 1 samt ger kontoret i uppdrag att genomföra evakueringen. Vidare föreslås att nämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner investeringen om 205 mnkr.

Beslutet bör tas vid nämndens sammanträde den 7 september samt bör justering ske omedelbart. I ett tidigare avtalsförslag skulle köpeavtalet efter gatu- och fastighetsnämndens godkännande föras till kommunfullmäktige. Då krävde Arla Foods att staden skulle utge ett vite på 9 Mkr om kommunfullmäktige inte tog beslut om avtalet som vann laga kraft inom viss tid. Vitet skulle vara som kompensation för att Arla skulle säga upp gällande hyresavtal direkt efter det att gatu- och fastighetsnämndens godkännande vunnit laga kraft och således skulle lida ekonomisk skada om beslut om förvärvet inte skulle komma till stånd. Genom att i föreliggande avtalsförslag låta beslutet om förvärvet tas av gatu- och fastighetsnämnden försvann behovet av vitesföreläggande och staden slipper risken att få betala ut ett vite på 9 Mkr. Beloppsgränsen på 90 Mkr ligger inom nämndens delegationsområde.

Avtalen har upprättats efter samråd med Juridiska avdelningen.

#### REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 15 oktober 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Fördelarna med den frivilliga överenskommelsen (med nettoutgifter om 160 mnkr) är flera. Staden försäkras sig om åtkomsten av marken i Henriksdalshamnen på ett relativt tidigt stadium och en risk elimineras från bostadsprojektet i Hammarby sjöstad och från trafikprojektet Danvikslösen. Företaget Södermalms Trävaru AB fortlever och staden undviker att tillgripa maktmedel.

Alternativet till den frivilliga överenskommelse som träffats är expropriation. Enligt 2 kap, 1§ expropriationslagen får expropriation ske för att ge kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad, vilken omfattar 1000 nya lägenheter i Henriksdalshamnen, passar väl in på denna ändamålsskrivning, varför expropriationslagen är tillämplig i detta fall. Enligt 2 kap, 2§ expropriationslagen får expropriation även ske för att bereda utrymme för anläggning som tillgodoser allmänt behov av samfärdsel, transport eller annan kommunikation. Marken som i dagsläget förfogas av Södermalms trä är även nödvändig för den planerade trafiklösningen Danvikslösen, vilket också överensstämmer med expropriationsändamålen i lagen.

Frågan om expropriationsersättningens storlek har behandlats i en tilläggspromemoria (daterad 20040929, dnr: 2004-0382-2248) skriven av gatu- och fastighetskontorets avdelning för strategi och värdering vilken diskuterats i expertrådet vid sammanträden 20040830 samt 20041004.

I tilläggspromemorian (*bilaga 1*) bedöms expropriationsersättningen. Kommunfullmäktige beslutade 15 mars 2004 att regeringens tillstånd om expropriation skulle sökas och gav kommunstyrelsen i uppdrag att lämna in ansökan till regeringen. Expropriationsprocessen initieras med att expropriationstillstånd söks hos regeringen och att begäran om kvalificerat förhandstillträde till fastigheten söks. Denna process bedöms ta ca 1 år. När domstolen tar ställning till eventuellt förhandstillträde till fastigheten, brukar ett relativt generöst rådrum tilldömas berörd part, vilket estimerats till ca 17 månader i detta fall. Detta skulle innebära en ledtid om totalt 2 år och 5 månader från och med att ansökan inlämnas till regeringen till dess att staden får förhandstillträde till marken.

Gatu- och fastighetskontoret har efter samråd med den politiska ledningen för gatu- och fastighetsnämnden gjort bedömningen att inlämnandet av ansökan om expropriationstillstånd till regeringen skulle störa förhandlingen med Södermalms Trävaru AB, och därför inte vidtagit de åtgärder vilka kommunfullmäktige beslutat. Skulle staden idag lämna in sin ansökan om expropriationstillstånd till regeringen, skulle det troliga datumet för markåtkomsten bli juni 2007. Bostadsprojektet i Henriksdalshamnen och infrastrukturprojektet Danvikslösen räknar med en markåtkomst per augusti 2006.

Slutsatsen blir att det i dagsläget av tidsskäl blir ogörligt att driva ett expropriationsmål, då det skulle försena både bostadsprojektet i Henriksdalshamnen och infrastrukturprojektet Danvikslösen med ca 1 år. Konsekvenserna av en ettårig försening kan bli allvarliga och kan medföra kraftiga fördyringar för projekten vilket ej är önskvärt. I värsta fall faller hela den uppgörelse kring trafikprojektet Danvikslösen vilken håller på att utarbetas, i det fall att staden inte kan garantera markåtkomsten i rimlig tid.

Redovisningen ovan visar att det är möjligt att en expropriationsprocess skulle kunna ha blivit åtminstone ca 60 mnkr billigare för Stockholms stad men att den valda handläggningen resulterat i att handlingsmöjligheterna i detta fall blivit begränsade. Stadsledningskontoret anser att risken för förseningar av angelägna bostads- och trafikprojekt överväger de eventuella ekonomiska fördelar som nu kanske skulle kunna vinnas med ett expropriationsförfarande, och förordar att den frivilliga överenskommelse som träffats genomförs.

I praktiken har staden inte genomfört en expropriation de senaste 10 åren. Staden har istället slutit frivilliga överenskommelser vilka inte sällan varit generösa. Det är visserligen önskvärt med frivilliga överenskommelser framför tvångsåtgärder, men om staden aldrig är beredd att vidta de åtgärder till vilka man har laglig möjlighet riskerar det att minska stadens trovärdighet och resultera i ett sämre förhandlingsläge. Det blir också osäkert hur en domstol skulle bedöma en rättslig prövning. Stadsledningskontoret anser därför att staden i fortsättningen skall ha som huvudprincip att planenligt fortsätta det rättsliga förfarandet till dess att en frivillig överenskommelse föreligger. En sådan grundprincip för förfarandet låter sig ganska enkelt förklaras för eventuella motparter och borde rimligen tona ned de kontroversiella dragen i ett rättsligt förfarande.

Investeringsutgifter om 90 mnkr för förvärvet av Mejeristen 1 har redan beslutats av gatu- och fastighetsnämnden, varför beslut för investeringsutgifter om 115 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr återstår. Finansiering av överenskommelsen sker inom gatu- och fastighetens investeringsplan för 2005 med flerårsberäkningar. År 2005 beräknas investeringsutgifterna till 64 mnkr (varav lagfartskostnader 3 mnkr, delersättning Södermalms trä 50 Mnkr samt rivning/sanering för Mejeristen 11 mnkr) och försäljningsinkomsterna till 45 mnkr. År 2006 beräknas investeringsutgifterna uppgå till 51 mnkr (delersättning till Södermalms om 47 mnkr, samt rivning i Henriksdalshamnen 4 mnkr).

### Bilageförteckning

Bilaga 1: Avtal om evakuering av Södermalms Trävaru AB

Bilaga 2: Tilläggspromemoria till gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor 20040929, dnr 2004-0382-2248 (*HEMLIG jämlikt 6 kap 2 § SekrL, här ej tryckt.*)