

Reservation mot kommunstyrelsens yttrande till förvaltningsrätten gällande Mörby Centrum – Genomförandeavtal med Diligentia

Det är inte kommunen som tagit initiativ till att utveckla centrumområdet. Tvärtom var det Diligentia som tog kontakt med kommunen och ville rusta upp och bygga ut sin centrumanläggning för att den kommersiella verksamheten skulle klara sig i en hårdnande konkurrens. De redovisade ett förslag som innebar att de bland annat skulle bygga en stor livsmedelsbutik under jord. Hela utbyggnadsförslaget låg söder om Mörbyleden.

Det var således inte kommunens förslag att Centrumområdet skulle utvecklas. Detta hindrar inte att förslaget till förändring starkt välkomnades av kommunen, som i stor enighet ställde sig mycket positiv till förslaget. En planprocess påbörjades. Några problem med att genomföra förslaget såg man inte. Detta mer modesta förslag utvecklades sedan successivt till något helt annat.

Att Diligentia har ”ett renodlat kommersiellt intresse av att bygga sitt köpcentrum” har ingen ifrågasatt. Det är en självklarhet mot bakgrund av vad som ovan sagts. Att ingen annan kunde stå för Diligentias utbyggnad av deras handelsbyggnad har inte heller ifrågasatts. Ingen har motsatt sig utbyggnaden. Det har överhuvudtaget aldrig varit tal om att kommunen skulle ”expropriera handelsbyggnaden”. Ingen har begärt det. Vi ifrågasätter dessutom om det skulle vara möjligt enligt svensk lag oavsett vad som står i detaljplanen.

Det finns inte något som helst hinder för kommunen att dela upp marken och skriva ett avtal med Diligentia så att de får rusta upp och bygga ut sin anläggning. Därefter kan man lämna ut kommunens mark för anbud.

På hösten 2008 föreslog stadsbyggnadskontoret denna lösning: att man skulle dela upp planarbetet i två delar. 1. Först själva centrumanläggningen. 2. OK- tomten och de föreslagna bostäderna och stadsparken. Kontoret ansåg att det hade många fördelar ”Utvecklingen av

själva centrum blir oberoende av skyskrapan och bostäderna. Flera intressenter kan också vara delaktiga i genomförandet”. Detta kloka förslag stöddes livligt av Danderydscenterns företrädare men avvisades av majoriteten. Till varje pris har man velat binda sig så fast som möjligt till ett företag, Diligentia.

I inlagan uppehåller man sig mycket vid Danderydsbornas behov av ett rikt kommersiellt utbud till rimliga priser. Vi kan då upplysa om att det inom kort kommer att öppnas ett stort handelsområde på Enebyängen. Danderydsborna kommer med det att få tillgång till ett mycket omfattande kommersiellt utbud med bland annat en stor livsmedelshall.

Vilka nya ”parker” som avses är obekant. Det blir en park och den parken är till sin storlek inte större än den som finns där i dag. Gropen, den park som finns där i dag omfattar 7 306 kvm. Inom detta område kommer 2 178 kvm bli tomtmark för bebyggelse. Avståndet mellan de befintliga husen och de nya blir 45 meter. Dessutom ska de nya lägenheterna ha en balkong eller uteplats. Det kommer ytterligare att reducera det område som Danderydsborna kan röra sig på. Den nya planen kommer att tillföras 2 899 kvm mark som ska läggas ut till parkmark. Sammantaget innebär det dock att det blir små smala områden som knappast kan anses vara vad man vanligtvis kallar park.

”De klaganden som har gjort ett konkret stödpåstående har uteslutande hänfört sig till en värderingstidpunkt som inte är aktuell för affären” ”och som återspeglar ett i sammanhanget överspelat läge i förhandlingarna.” skriver kommunen. Det är den enda värdering som finns och som förtroendevalda haft tillgång till. Någon annan värdering har inte gjorts och inte heller redovisats för styrgruppen trots att mer underlag oupphörligt begärts. Vi fick uppgiften att det inte gick att göra någon ny värdering. Det är alltså den värdering som gjordes 2007 som gäller för affären.

Att värderingsmannen en månad efter att ärendet överklagats kommer med en ny värdering är varken seriöst eller trovärdigt. Att hävda att den nya beräkningen visar ”Att det är dessa uppgifter som har legat till grund för kommunens beräkningar av byggrättsvärdena i kommunledningskontorets PM av den 30 mars 2010 framgår av att siffrorna i de båda promemoriorna i huvudsak överensstämmer” skriver kommunen. Det går lika bra att påstå att siffrorna i den en månad efter beslutet gjorda värderingen anpassats till ledningsstabens siffror.

Vidare skriver kommunen att man anlitat ännu en oberoende värderingsman och ”kommunen avser även att i förevarande mål komplettera med denna värdering som bevisning till styrkande av att affären inte innefattar stöd.” Hur kan kommunen veta vad en ny ”oberoende”, enligt kommundirektören inte klar värdering, kommer att visa? Hur kan man veta vilket resultat den kommer fram till om den är ”oberoende”?

Man framhåller att skyskrapan ska bli en ”märkesbyggnad” för hela området. En märkesbyggnad torde per definition snarare ha ett högre värde än en konventionell byggnad. Alltså måste slutsatsen bli att denna byggnad kommer att ha ett högre kommersiellt värde som Diligentia kommer att kunna tillgodoräkna sig vid såväl försäljning av bostäder och uthyrning av kontors- och affärslokaler som vid en total försäljning av hela byggnaden.

Det kan inte vara kommunen som ska stå för gestaltningskrav då detta torde vara värdehöjande åtgärder som i slutändan kommer att komma Diligentia tillgodo. Avtalet förbereder ju till och med för situationen att Diligentia säljer området vidare till tredje part och vilka villkor som då ska gälla!

De extraordinära kostnaderna, nu angivna till 150 mkr, som man hävdar ska dras av från köpeskillingen har inte annat än i grova tillhöftade siffror redovisats vare sig för styrgruppen eller för fullmäktige inför behandlingen av ärendet. Begäran om en redovisning och precisering av beloppen har avvisats med att Diligentia inte ville ge kommunen tillgång till sina beräkningar. Kommunen har således godtagit dem utan att de synats.

Kommunen skriver att när kommunfullmäktige väl hade fattat sitt beslut om att godkänna affären, beslutade kommunen att detta ”innan avtalet undertecknas ska anmälas till regeringen jämlikt 6 § lagen om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas konkurrens- och statsstödsregler”. Man skriver vidare att kommunen ”av rättssäkerhetsskäl” beslutat att affären ”innan avtalet skrivs på och affären blir ett faktum ska anmälas till Europeiska kommissionen”.

Detta är ingalunda ett frivilligt åtagande. Orsaken till det är att kommunen omedelbart efter att fullmäktige beslöt godkänna avtalet fick besked om att det överklagats till förvaltningsrätten. När det stod klart att det skulle bli process i ärendet anlätades utan upphandling advokaten Ulf Öberg, som rådde kommunen till denna åtgärd. Någon notifiering hade inte skett om

inte beslutet överklagats. Länsrätten har även sedan beslutat förbjuda kommunen verkställa beslutet i avvaktan på dom i ärendet.

Vad gäller det extra sammanträdet som också berörs i inlagan kan man under inga omständigheter, som kommunen här gör, hänvisa till 5 kap 11 § kommunallagen i detta fall. Ärendet var på intet sätt brådskande. Arbetet med det har pågått under lång tid. Den enda brådskan som man kan hänvisa till är att majoriteten till varje pris ville ha detta klart i god tid före valet. Och för ett sådant skäl kan inte kommunallagens bestämmelse i denna del användas.

Sammanträden som kan inkallas och kungöras med en dags varsel kan endast gälla allvarliga akuta situationer. Om bestämmelsen skulle gälla i detta fall skulle det innebära att fullmäktige alltid skulle kunna inkallas med en dags varsel och det kan inte ha varit lagstiftarens mening.

Kommunen skriver i sitt yttrande ”De konkreta stöd påståendena synes också inkludera en byggrätt som ligger inom Diligentias nuvarande markinnehav vid Golfbanevägen. Byggrätten omfattar ca 4 000 kvm bostäder.” Diligentia hade inte någon byggrätt på denna mark. Diligentia hade överhuvudtaget inte någon byggrätt kvar på sin mark enligt den gamla detaljplanen. Denna byggrätt får Diligentia genom den nya detaljplanen, men eftersom den ligger på deras mark har den inte medräknats.

En enkel kontroll till exempel av Siv Sahlströms mycket tydliga beräkningar, som redovisats i fullmäktige och finns tillgängliga i akten, hade räckt för att ta reda på saken. De klagandena ”har försett rätten” med det material som varit tillgängligt för förtroendevalda, till och med för en förtroendevald som internt deltagit i hela denna process genom att sitta i styrgruppen. Och det är det materialet beslutet har grundat och ska grunda sig på.

Att fastighetspriserna skulle ha sjunkit på det sätt som kommunen hävdar efter den finansiella krisen verkar inte trovärdigt. Under denna tid har Stockholms stads mark i Norra stationsområdet med Tors Torn varit ute för anbud. Högsta bud var för kontor och handel 9 000 kr/kvm, för bostadsrätter 17 000 kr/kvm.

Om vi för över dessa värden till byggrätterna på OK-tomten i Mörby Centrum ger det 586,5 mkr. Totala byggrätten är så mycket som 54 500 kvm varav 12 000 kvm bostadsrätter och 42 500 kvm handel och kontor. Samma värden överförda på övrig mark inom Mörby Centrumområdet ger

280 mkr. Sammantaget skulle byggrätterna i Mörby centrum med det anbud Stockholms stad fått på Norra stationsområdet ge 866,5 mkr. Man kan naturligtvis inte direkt överföra ett anbud från ett område till ett annat. Men det ger en klar indikation på att vi vid en konkurrensförsäljning kan få ut ett mycket högre pris.

Med den högre byggrätt som detaljplanen nu medger skulle värdet av marken enligt den värdering konsulten som Danderyd anlidade 2007 bli totalt 420 miljoner kronor eller med konsultens högre intervall 503, 5 miljoner kronor. Det verkar inte orimligt att Danderyds mark i alla fall borde vara värd hälften så mycket som marken i Norra stationsområdet.

Siv Sahlström (C)
Kommunstyrelsens andra vice ordförande

Patrik Nimmerstam
Ledamot