



Justitiekanslern
Box 2308
103 17 STOCKHOLM

JK-anmälan rörande hanteringen av Lindgården på Djurgården i Stockholm

LAGSTRIDIG HANTERING AV BYGGNADSÄRENDE, EKONOMISK VANSKÖTSEL
OCH GYNNANDE AV ENSKILD

Bakgrund

Lindgården hör till den typiska djurgårdsbebyggelsen. Det är den enda kvarvarande byggnaden från Stockholmsutställningen 1930. Den är ritad av arkitekten Arne Essén. Dess utformning anknyter till Djurgårdens och Stockholms på sin tid mest berömda värds hus Lusthusporten, även känt under namnet Blå Porten, som brann 1869. Det är just den sorts bebyggelse som gjort Djurgården älskat av stockholmare och tillresta.

Lindgården är av Stockholms stadsmuseiförvaltning klassificerad som ”Byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt” (Husen i Nationalstadsparken, Stockholmsdelen, Stockholms stadsmuseiförvaltning, 2005, se karta).

Stockholms stad föreslår idag att byggnaden rivs och ersätts av ett hotell. Detta har föregåtts av en försäljning av Lindgården till en fastighetsägare på villkor att denna mot lågt arrende och 0 kr i köpeskilling skulle åta sig att rusta upp gården. Fastighetsägaren har inte uppfyllt sina förpliktelser. Istället för att kräva vite och att stämma fastighetsägaren för avtalsbrott har Stockholms stad gjort avkall på alla krav gentemot denne. När fastighetsägaren nyligen överlät del av fastigheten till ett privat fastighetsbolag för 25 miljoner kronor bygger det på att fastighetsbolaget förväntar sig att få rätt att riva Lindgården och bygga ett hotell där. Något kommunalt beslut därom var vid köptillfället ej fattat. Däremot är det möjligt att underhandslöften har givits från politiskt håll.

Lindgården går att restaurera. Stadsbyggnads- och tidigare fastighetskontoret har vidareförmedlat osaklig information om husets skick till de kommunala nämnderna.

Vår anmälan gäller

- 1) dels att Stockholms stad har fattat beslut om ny detaljplan som tillåter rivning av ett kulturhistoriskt värdefullt hus i strid med PBL och Miljöbalken
- 2) dels att Stockholms stad, tidigare fastighetsnämnd och nu exploateringsnämnd och stadsbyggnadsnämnd, understött en för staden och dess innevånare ytterst oförmånlig hantering av arrendevillkor och slutligen möjliggjort arrendatorns – David Cohen – försäljning av del av fastigheten och därigenom otillbörligt gynnat denne, en enskild näringsidkare, genom att överföra en del stadens förmögenhet
- 3) dels att tidigare fastighetskontoret, nu exploateringskontor och stadsbyggnadskontor, försett nämnderna med osaklig och direkt vilseledande information.

Byggnad som är särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt rivs

Vid beslutet i kommunfullmäktige anförde borgarrådet Kevius att ”den nuvarande byggnaden är förfallen och ska ersättas.” (Kommunstyrelsens utlåtande 2011:78). Så kan man inte kringgå stadgandet i 4. kap 7 § i miljöbalken att åtgärder ”inte får skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden”, vilket uttolkats av Stockholms stad i dess fördjupade översiktplan som att åtgärder och förändringar i området får ske under förutsättning att särskilda kulturhistoriska värden i byggnader bevaras.

I enlighet med PBL 8 kap. 13§ gäller:

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Därtill kommer 4. kap 7 § Miljöbalken:

Inom en nationalstadspark får ny bebyggelse och nya anläggningar komma till stånd och andra åtgärder vidtas endast om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas.

”ska ersättas” är således direkt olagligt.

Att hänvisa till att ”kostnaderna är orimliga att bära för en kommersiell verksamhet” (Kommunstyrelsens utlåtande 2011:78) har inte med saken att göra. Ingen lag säger att bevarandet av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse måste ske på kommersiella villkor. Tvärtom förutsätter bevarandet vanligen insatser av stat och kommun.

Grunden för beslutet är således felaktigt.

Otillbörligt gynnande av enskild

Underlåtenhet hävda stadens intressen

- 1990 Fastighetsnämnden upplåter fastigheten och överlämnar byggnaderna utan ersättning till Rotaria Invest AB, ägt av David Cohen. Fastigheten omfattar dels den s.k. sommarrestaurangen, dels sedan staden bekostat utvändig reparation ett stenhus mot Allmänna gränd (i vilket tomträttshavaren bedrivit restaurang i många år). Tomträttsavgälden nedsätts från 550.000 kr till 300.000 kr/år. Syftet är ge tomträttshavaren möjligheter ”att följa särskilda skyddsföreskrifter vid upprustningen av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna”. Upprustningen ska vara avslutad före 1995-07-01 vid vite av 2 Mkr.
- 1993 Gatu- och fastighetsnämnden sätter ned tomträttsavgälden till 115.000 kr. Upprustningen, som då inte påbörjats, skall nu vara avslutad 1998-01-01 vid vite 2 milj. + 50.000 kr/mån efter 1995-07-01. Gatu- och fastighetsnämnden begär samtidigt planändring.
- 1996 Gatu- och fastighetskontoret argumenterar i tjänsteutlåtande för att fastigheten Konsthallen 2 ska få delas och sommarrestaurangen få rivas.
- 1997 Gatu- och fastighetsnämnden medger utredning med inriktning att sommarrestaurangen får rivas.
- 1998 Gatu- och fastighetsnämnden beslutar fortsatt nedsättning av tomträttsavgäld och förskjutning av tidpunkten för vitet som är oförändrat. Stadsbyggnadsnämnden beslutar påbörja planarbete med inriktning att sommarrestaurangen rivs.

- 1999 Ny majoritet i Stadsbyggnadsnämnden beslutar att sommarrestaurangen inte får rivas.
- 2003 Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att genomföra delning av fastigheten och undersöka möjligheten att överlåta sommarrestaurangen åt stadens eget bolag för kulturfastigheter, AB Stadsholmen.
- 2004 Fastigheten delas i Konsthallen 2 sommarrestaurangen och Konsthallen 15 delen vid Allmänna gränd.
- 2007 Stadsbyggnadsnämnden beslutar sätta igång planarbete för nybyggnad av hotell eller annan publik verksamhet.
- 2009 Rotaria Invest AB säljes till Arcona AB för ca. 25 Mkr. I bolaget ingår sommarrestaurangen på Konsthallen 2 med bibehållet villkor till Stockholms stad från avtalet 1990 ang. upprustning i enlighet med Stadsmuseets skyddsföreskrifter. Endast genom beslut om rivning i stadsbyggnadsnämnden befrias Arcona AB från upprustningsåläggandet.
- 2010-05-12 SBN beslutar att anta detaljplan för Konsthallen 2 mm.
- 2011-02-10 Länsstyrelsen beslutar upphäva antagen detaljplan för Konsthallen 2 mm.
- 2011-02-11 SBN lägger fram ändrat förslag till detaljplan för Konsthallen 2 mm. Beslut 2011-04-14.
- 2011-05-23 KF antar dp = SBN:s antagandebeslut 2011-04-14 och KS:s dito 2011-05-11.

Följande ekonomiska konsekvenser uppstår:

- 1) Staden har gått miste om arrendeintäkter. Fram till idag handlar det om minst 5,25 miljoner kr.
- 2) Staden har inte krävt ut vite ca 3,6 miljoner kr.
- 3) Staden har skänkt bort egendom i två omgångar. Först det stenhus med bl.a. restaurang som arrendatorn fick ta över tillsammans med Lindgården utan ersättning till staden. Det ger enligt företagets redovisning god avkastning.
- 4) Därefter Lindgården som säljs till Arcona enligt villkorat avtal år 2009 för 25 miljoner kronor. Värdet är helt och hållet betingat av att Arcona fått någon slags försäkran att få riva Lindgården och bygga nytt. Eljest skulle överlåtelserna vara värdelös eftersom den utan ny detaljplan och rivningslov innebär ett åläggande att vid vite om 3 miljoner kronor restaurera Lindgården.

Vilseledande och bristfällig information

Ett genomgående drag i handläggningen av detta ärende är att fastighetskontoret drivit en bestämd linje – att inte hävda stadens rätt gentemot arrendatorn och att tillmötesgå dennes ekonomiskt betingade önskemål. Därvid har det brutit i informationen till nämnderna. Flera exempel på det ges i revisionsrapporten ”Stadens handläggning av Lindgården” (oktober 2004). Först i samband med revisorernas granskning framkom att det fanns en tidsanknuten vitesklausur i avtalet, tidigare hade man hävdat att staden inte hade någon möjlighet att ingripa. I senare tjänsteutlåtanden både av fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har man påstått att stadsjuristen förklarat att vitesbestämmelsen inte var juridiskt hållbar. Sedan Djurgårdens hembygdsförening begärt kvalificerad juridisk granskning av avtalet visade sig detta vara oriktigt.

Ytterligare exempel: Gatu- och fastighetskontoret föreslog år 2002 gatu- och fastighetsnämnden att tomträtthavaren skulle få friköpa hela tomträtten för 6 miljoner kronor. Tomträtthavaren hade då ett villkorat avtal med ett byggföretag om vidareförsäljning av enbart Lindgården-delen för 18 miljoner kronor. Avtalet skulle ha givit tomträttsinnehavaren en omedelbar arbetsfri kapitalinkomst om 12 miljoner kronor. Detta upplyste kontoret inte

nämnden om. Sedan Djurgårdens hembygdsförening framfört sakförhållandet till nämnden stoppades försäljningen.

Ytterligare ett exempel från nutid: ”Sedan år 1993 har byggnaden stått mer eller mindre oanvänd vilket medfört att den förfallit kraftigt. Frågan om användning av fastigheten har diskuterats i närmare 20 år. Tidigare utförda tekniska utredningar (år 1995, 1996) visade att byggnaden redan då var så pass fuktskadad och hade så dåliga installationer att mycket omfattande åtgärder behövdes för att förhindra fortsatt förfall. Senast utförda miljöinventering, dat. 2010-05-03, visar att alla golv, väggar, fasader samt takmaterial, ytskikt, träbjälklag och isolering bör rivas i sin helhet. Delar av stommen uppvisar mikrobiella skador och rikligt med mögelpåväxt samt är angripen av skadeinsekter vilket gör att man vid en eventuell ombyggnad *måste riva hela bjälklagsstommen* och slaggstensfyllningar mm för att säkerställa god inomhusmiljö. *Kostnaderna för att restaurera byggnaden*, i den mån det är möjligt, har därav ansetts *orimliga för en kommersiell verksamhet* att bära.”
(Kommunstyrelsens utlåtande 2011:78, s.)

Denna beskrivning är felaktig. Den citerade inventeringen är inte gjord med syftet att klargöra kraven vid en upprustning av byggnaden utan i stället gjord för att underlätta rivning. Av inventeringen framgår inte ens att huset är byggt med en stålstomme. Denna intakta *stålstomme* behöver givetvis inte rivas.

Förutsättningarna för en renovering är tvärtom goda

Djurgårdens hembygdsförening har bett Knut Åkesson, ECS-teknik AB, Dalberga gård, Krylbo, projektledare för bl.a. Djurgårdsvärdets upprustning 2006-2012, granska de olika tekniska rapporterna . Han har avgivit följande utlåtande:

Miljöinvents inventering avser ytliga mikroorganismer, mikrobiella skador, mögelpåväxt och angrepp av skadeinsekter. Den omfattar inte den bärande stommen eller möjligheten att renovera skadade partier. Den synes däremot kunna utgöra vägledning för miljöarbetet om byggnaden skall rivas.

Med erfarenhet från renoveringen av Djurgårdsvärdets svårt sargade byggnader synes inget tekniskt hinder föreligga mot att rusta upp byggnaden för sommar - eller året runt drift. Vad som tillkommit sedan 1996 är att fuktskadorna utvecklats till att omfatta större ytor och fler detaljer på grund bl.a. av att yttertakets skivtäckning verkar uttjänt samt av bristande ventilation. Jag har inte själv haft möjlighet att besöka interiören, men att döma av fotografier tagna av personer som beretts tillfälle att göra det finns inga tecken på sättningar eller allvarliga byggnadstekniska skador vare sig på väggar, tak eller golv. Källarvåningen har sekundära skador på grund av rivningar. Genom att huset länge lämnats öppet har ytlig skadegörelse skett på hela interiören av logerare och dörrar brutits upp.

Jag har tillsammans med Leif Zaar på Anticimex studerat bifogade rapporter och inte funnit några påtagliga överraskningar eftersom samtliga installationers samt ytskiktets problem främst orsakats av uteblivet underhåll och är väl kända. Vid en restaurering kommer dessa skadade ytskikt och installationer att bytas ut. Problemen torde varit väl synliga när nuvarande ägare förvärvade fastigheten.

Knut Åkesson
www.ecs-teknik.se

Knut Åkesson anlitas ofta Statens Fastighetsverk vid sanering av mögel- och fuktskadade byggnader.

Huset uppfördes som tidigare nämnts till Stockholms-utställningen 1930 som permanent sommarservering vid Allmänna gränd med bärverk i stålbalsskonstruktion och ytterväggar av trä. Denna bärande konstruktion är helt intakt och har medfört att huset trots misskötsel under mer än 20 års tid i allt väsentligt är konstruktivt intakt. Vintern 2003-2004 restaurerade Gröna Lund restaurang "Kaskad" intill Djurgårdsvarvet, också den byggd 1930 som sommarrestaurang med samma stålbalsskonstruktion och av ungefär samma storlek. Trots att man här bytte ut större delen av träkonstruktionen liksom tak och bjälklag och inredde hiss, uppgick ombyggnadskostnaden enligt Gröna Lunds ledning endast till 19 mkr. "Lindgården" är i bättre tekniskt skick; bl a är det ursprungliga konstfulla taket intakt.

Fredrik von Feilitzen har fotodokumentation från inspektion av husets interiörer i september 2009 tillsammans med ägaren, och kan från sina mångåriga erfarenheter i AB Stadsholmens kulturhusråd säga att Stadsholmen framgångsrikt rustat upp hus som varit i betydligt sämre skick än Lindgården.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att "upprustnings- eller bevarandeanternativ inte är rimligt om någon verksamhet ska kunna bedrivas på fastigheten" (Planbeskrivningen tidigare utställningsförslag, s. 10). Detta är ett klart vilseledande påstående.

Djurgårdens hembygdsförening hemställer att justitiekanslern granskar Stockholms stads hantering av ärendet Lindgården.

Stockholm 2011-06-29

Agneta Lundström
ordförande
Djurgårdsvägen 238
115 21 Stockholm

Margareta Cramér
sekreterare
Sjötullsbacken 11
115 25 Stockholm

Referenser:

Stadens handläggning av Lindgården (fastigheten Konsthallen 2), Revisionsrapport nr 9 oktober 2004, dnr 420/150-04

Husen i Nationalstadsparken, Stockholmsdelen, Stockholms stadsmuseiförvaltning, 2005, karta

Stockholms kommunstyrelse utlåtande 2011:78

Miljöinvent AB, Miljöinventering Kv Konsthallen 2, Lindgården, Vaxholm 2010-05-03

Lindgården på Djurgården, PM rörande möjlighet till upprustning, Knut Åkesson, 2009-11-27 resp. 2011-06-22.