

Skrivelse om Trädgårdens hyresavtal

Skrivelse av Jonas Naddebo (C)

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelsen besvaras med hänvisning till vad som sägs i denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Jonas Naddebo (C) har lämnat in en skrivelse till kommunstyrelsen angående Trädgården, en klubb- och restaurangverksamhet vid Skanstull. I skrivelsen ifrågasätts stadens beslut att säga upp verksamhetens hyresavtal innan processen om permanent bygglov avslutats. Särskilt ifrågasätts varför inte exploateringskontoret ändrat sin inställning efter att stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov, samt varför ingen tydlig samordning skett mellan berörda förvaltningar.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens upplåtelse av byggnader förutsätter att verksamhetsutövaren har eller kan få nödvändiga tillstånd, såsom bygglov. Mot bakgrund av att länsstyrelsen upphävde bygglovet kunde ett långsiktigt hyresavtal inte upprätthållas.

Exploateringsnämnden gör bedömningen att för att kunna hyra ut en byggnad eller upplåta mark med arrende så behöver hyresgästen kunna få nödvändiga tillstånd, såsom bygglov.

Fastighetsnämnden delar uppfattningen att ärendet kräver nära samverkan mellan stadens berörda förvaltningar. Fastighetskontoret har i sin roll som byggnadsförvaltare följt exploateringskontorets beslut som fastighetsägare och bidragit till en lösning som möjliggör fortsatt verksamhet i väntan på plan- och bygglovsprocessens utfall.

Stadsbyggnadsnämndens uppfattning är att samordning och samverkan mellan förvaltningarna har skett men att situationen präglats av att det varit en komplex fråga med flera scenarier samt att frågan inte är stadsintern eftersom den berör en verksamhetsutövare.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholm ska vara en levande stad med ett rikt klubb-, live- och kulturliv. Under vårt styre har Stockholm fått 181 fler uteserveringar och ett femtontal nya livescener.

Utomhusnattklubben Trädgården under Skanstullsbron på Södermalm har sedan år 2009 haft ett tillfälligt bygglov. Det löpte ut i januari 2025 då maxtiden på 15 år för tillfälliga lov hade uppnåtts. För att rädda verksamheten beviljade stadsbyggnadsnämnden i april 2025 permanent bygglov för Trädgårdens verksamhet. Endast Sverigedemokraterna röstade emot det permanenta bygglovet i stadsbyggnadsnämnden.

Det permanenta bygglovet överklagades dock till Länsstyrelsen Stockholm av tre närboende. Länsstyrelsen upphävde bygglovet den 8 juli 2025. Länsstyrelsens beslut överklagades kort därefter till mark- och miljödomstolen, vars utlåtande väntas i början på år 2026.

Vi i den rödgröna majoriteten har varit tydliga med att vi vill bevara Trädgården. När det tillfälliga bygglovet gick ut agerade vi för att få ett permanent bygglov på plats. I september 2025 kunde vi presentera ett paket för att rädda Trädgården, där klubbens hyreskontrakt för lokalerna förlängdes i två år, och förberedelserna med att ta fram en ny detaljplan för området påbörjades utifall det skulle behövas.

Vi har velat ge Trädgården långsiktiga förutsättningar att fortsätta vara en uppskattad mötesplats i Stockholms kultur- och nöjesliv. Därför har vi sett till att Trädgården kan vara kvar i Stockholms stads lokaler de kommande åren samtidigt som vi formellt satt igång arbetet med de beslut som krävs för att kunna trygga verksamheten långsiktigt.

Stockholm den 14 januari 2026

Karin Wanngård

Bilaga

Skrivelse om Trädgårdens hyresavtal, dnr KS 2025/1141-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Ärendet

Jonas Naddebo (C) har lämnat in en skrivelse till kommunstyrelsen angående Trädgården, en klubb- och restaurangverksamhet vid Skanstull. I skrivelsen ifrågasätts stadens beslut att säga upp verksamhetens hyresavtal innan processen om permanent bygglov avslutats. Särskilt ifrågasätts varför inte exploateringskontoret ändrat sin inställning efter att stadsbyggnadsnämnden beviljat bygglov, samt varför ingen tydlig samordning skett mellan berörda förvaltningar.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 december 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar, i enlighet med exploateringsnämndens yttrande, att stadens upplåtelse av mark eller byggnader förutsätter att verksamhetsutövaren har eller kan få nödvändiga tillstånd, såsom bygglov. I detta fall upphävdes det beviljade bygglovet av Länsstyrelsen Stockholm och ärendet prövas nu i mark- och miljödomstolen. Mot denna bakgrund har staden bedömt att ett långsiktigt hyresavtal inte kan upprätthållas i väntan på rättsligt avgörande.

Stadsledningskontoret noterar samtidigt att en överenskommelse har träffats mellan staden och verksamheten, vilket innebär att Trädgården kan fortsätta sin verksamhet i nuvarande lokaler fram till 30 september 2027. Under den perioden ges också möjlighet att pröva en planändring och skapa förutsättningar för en långsiktig lösning.

Stadsledningskontoret bedömer att frågan hanterats inom ramen för stadens ordinarie processer och ansvarsfördelning mellan förvaltningarna.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser skrivelsen besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 6 november 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret svarade på en skrivelse om hyresavtalet för Trädgården i exploateringsnämnden den 16 oktober 2025 och anförde då nedanstående vilket också utgör svar på skribentens två första frågor:

När staden upplåter mark, vatten eller byggnader med nyttjanderätt så krävs att nyttjanderättshavaren har eller kan erhålla nödvändiga tillstånd för sin verksamhet, exempelvis bygglov. För att kunna få permanent bygglov krävs stöd av gällande detaljplan. Detaljplanen för platsen där verksamheten Trädgården är belägen anger att platsen ska nyttjas för hamnverksamhet. Verksamhetsutövaren ansökte alltså om permanent bygglov som beviljades av stadsbyggnadsnämnden.

Innan bygglovet vann laga kraft bedömde dock Länsstyrelsen Stockholm att det inte var förenligt med gällande detaljplan och rev upp beslutet, vilket verksamhetsutövaren har överklagat till mark- och miljödomstolen. Exploateringskontoret i samarbete med fastighetskontoret gör bedömningen att för att kunna hyra ut en byggnad eller upplåta mark med arrende så behöver hyresgästen kunna få nödvändiga tillstånd, såsom bygglov.

Angående skribentens fråga om samordning mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret så har kontoren samordnat sig och haft dialog i frågan.

Slutligen vill kontoret meddela att hyresavtalets upphörandetidpunkt nu är framflyttat med 24 månader till 30 september 2027 med hänvisning till att hyresgästen före avtalets utgång inkommit med en ansökan om permanent bygglov som för närvarande är föremål för en domstolsprocess i mark- och miljödomstolen.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 november 2025 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 november 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret är fastighetsägare till byggnaden på fastigheten Södermalm 5:2 och byggnaden förvaltas av fastighetskontoret på uppdrag av exploateringskontoret.

Skrivelsen innehåller frågor riktade till flera av stadens förvaltningar, främst exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret lämnar här sitt svar inom ramen för kontorets uppdrag som förvaltare av byggnaden på fastigheten Södermalm 5:2. Frågor som avser exploateringskontorets beslut om hyresavtal, stadsbyggnadskontorets planarbete eller politiska ställningstaganden hänvisas till respektive förvaltning och nämnd.

Med anledning av att det tillfälliga bygglovet löpte ut och förlängning inte var möjligt på grund av gällande lagstiftning, samt att byggnaden är belägen inom ett område som är under pågående planändring och stadsförnyelseprocess med förestående rivningar, så fastighetskontoret i samråd med exploateringskontoret upp hyresavtalet mellan staden och Huset under Bron AB (som bedriver verksamheten Trädgården) i början av december 2024 till upphörande vid avtalstidens utgång den 2025-09-30.

Dialog har förts mellan Stockholms stad och verksamheten Trädgården. Dialogen har resulterat i en överenskommelse som innebär att verksamheten med oförändrade villkor tillfälligt kan fortsätta på platsen under ytterligare två år, till 2027-09-30, samtidigt som staden arbetar vidare på att hitta en långsiktigt hållbar lösning för parterna.

Fastighetskontoret delar uppfattningen att ärendet kräver nära samverkan mellan stadens berörda förvaltningar. Kontoret har i sin roll som byggnadsförvaltare följt exploateringskontorets beslut som fastighetsägare och bidragit till en lösning som möjliggör fortsatt verksamhet i väntan på plan- och bygglovsprocessens utfall.

Fastighetskontoret står till förfogande för fortsatt samverkan i ärendet för att säkerställa en samordnad och transparent process.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 6 november 2025 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret har ingen närmare kännedom om vilka förhållanden, avtalsvillkor, mm, som motiverat beslut fattade av andra förvaltningar. Eftersom kontoret inte har någon detaljerad kännedom om hur processen såg ut så avstår kontoret från att besvara dessa frågor.

Samordning har enligt kontorets uppfattning skett i den meningen att berörda verksamheter efter bästa förmåga löpande har hållit varandra informerade om händelser och skeenden som berör Trädgården. Givetvis har samverkan och samordning präglats av att det varit en komplex fråga som präglats av att det funnits flera scenarier och att frågan inte är stadsintern, eftersom den berör en verksamhetsutövare. Samordning har sedan resulterat i att en ändring av berörd detaljplan har initierats av exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret kan givetvis inte svara för ansvariga borgarråds räkning. Stadsbyggnadsnämndens ordförande, liksom ledamöter, har dock löpande ställt frågor om utvecklingen i nämndens aktuella ärenden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.