



Koki Hjelmström  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 18  
koki.hjelmstrom@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2011-04-14

## **Granskning av affärsmässighet relaterat till ärende om försäljning av Sädesärlan 6. Svar på revisionsrapport 5/2011.**

1. Exploateringsnämnden besvarar stadsrevisionens revisorsgrupp 2 remiss av revisionsrapporten med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Kontoret har fått Stadsrevisionens revisionsrapport angående ”Granskning av affärsmässighet relaterat till ärende om försäljning av Sädesärlan 6” på remiss vilken ska besvaras senast 20 april 2011. Kontoret svarar på remissen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.



## Bakgrund

Fastigheten Sädesärlan 1 på Östermalm, är bebyggd med Engelbrektsskolan, som i hästskoform omsluter en skolgård i tre vädersträck. Söder om Sädesärlan 1 ligger fastigheterna Sädesärlan 3, 4 och 5 som är bebyggda med sammanhängande flerbostadshus i 4-5 våningar. Mellan Engelbrektsskolan och nämnda bostadsfastigheter utbreder sig fastigheten Sädesärlan 6, idag bebyggd med en låg paviljong och i övrigt en anlagd bollplan, som tillsammans med Engelbrektsskolans skolgård bildar en stor öppen yta i kvarteret.

Föreslaget projekt innebär en förtätning av kvarteret med bostäder genom att delar av Sädesärlan 1 och 6 bebyggs med två huskroppar mot dels Uggleviksgatan dels Danderydsgatan. För att utnyttja volymen inom kvarteret upp till nuvarande marknivå för bollplanen föreslås en ny idrottshall byggas mellan de två huskropparna med en ny bollplan med konstgräs på taket till hallen.

Marknämnden beslutade den 23 juni 2005 om preliminärt inriktningsbeslut, planbeställning samt markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Sädesärlan 6 på Östermalm till Veidekke Bostads- och Fastighets AB (Veidekke).

Idrottsnämnden beslutade den 21 juni 2005 att ge Idrottsförvaltningen i uppdrag *”att påbörja utrednings- och programarbete för att klargöra förutsättningarna för uppförande av en fullstor idrottshall med spelmått 20x40 m inom fastigheten Sädesärlan 6, samt en fotbollsplan med konstgräs ovanpå hallen med spelmått 20x40 m”*.

## Revision

Stadsrevisionen i Stockholms Stad har genomfört en revision av om upprättat markanvisningsavtal innebärande försäljning av Sädesärlan 6 har skett på ett affärsmässigt tillfredsställande sätt. Stadsrevisionens utlåtande bifogas, **bilaga 1**. Stadsrevisionen har gett PwC i uppdrag att genomföra denna granskning och konsulternas bedömning bifogas denna skrivelse, **bilaga 2**.

Stadsrevisionen (Revisorsgrupp 2) har överlämnat revisionsrapporten till exploateringsnämnden för yttrande senast den 20 april 2011.

Revisionskontoret hänvisar till den bilagda konsultrapporten. Den sammanfattande bedömningen utifrån de två revisionsfrågor som besvaras i konsultrapporten är enligt nedanstående utdrag från bilaga 1:

### ***”Har staden erhållit en marknadsmässig ersättning?”***

*I vår granskning har vi inte kunnat konstatera någon kritik mot exploateringsnämndens värderingsmetoder. Däremot anser vi oss inte kunna besvara denna fråga mot bakgrund av projektets komplexitet innebärande att kostnader för sprängning och uppförande av idrottshallen utgör en betydande del av projektets sammantagna kostnad och grundas på uppskattningar som förändrats över tiden.*

### ***Har Exploateringsnämnden iakttagit affärsmässighet?***

*Enligt vår bedömning borde ett anbudsförfarande istället för en direktanvisning skapat bättre förutsättningar för exploateringsnämnden att agera affärsmässigt i detta projekt. Att beslutsunderlagen inte ger besked om grunder för en direktanvisning är en brist.*

*Revisionskontoret vill utifrån rapporten särskilt framföra följande:*

*Markanvisning avseende Sädesärlan 6 skedde redan 2005, vilket har gjort det svårt att fram motiven till varför direktanvisning valdes. Att detta inte framgår av beslutsunderlagen till nämnden är dock en brist. Revisionskontoret har i granskningar 2007 och 2008 bl. a påtalat att dokumentationen kring markanvisningsförfarandet behöver förbättras. Fr. o m 2009 har vi i vår årliga granskning av exploateringsnämnden sett en viss förbättring i dessa rutiner.*

*Vid intervjuer med tjänstemän på exploateringskontoret har det framkommit som förklaring till varför direktanvisning valdes bl. a var att man ansåg att projektets komplexitet med gemensamma grundläggningsförutsättningar krävde en byggherre med egen produktionsorganisation för att på så sätt minimera antalet entreprenörer/aktörer. Detta skulle möjliggöra en kortare produktionstid och på så sätt minimera störningar på den känsliga omgivningen.*

*Det kan noteras att exploateringskontoret år 2008 beställt en extern utredning om vilka metoder som är lämpligast när det gäller att staden försäljer mark för exploatering och att samtidigt göra upp med köparen om att denna även bygger ut allmän plats. I utredningen prövas olika metoder men det konstateras att det finns svårigheter i tillvägagångssättet att koppla samman försäljning av mark och upphandling av tjänster i samma uppgörelse med hänsyn tagen till främst LOU (Lagen om offentlig upphandling) men även till EU-kommissionens tolkningsmeddelande från år 1997 om inslag av statligt stöd vid myndigheters försäljning av mark och bostäder. Vi anser att det är av stor vikt att exploateringsnämnden fortsätter att utreda olika metoder för att i framtida projekt säkerställa att gällande lagstiftning och regelverk efterlevs.*



*Som ovan nämnts har revisionskontoret tidigare genomfört granskningar av rutinerna för markanvisning. Revisorerna anser att detta är en angelägen fråga och avser att genomföra ytterligare fördjupad granskning inom detta område under 2011.”*

### **Exploateringskontorets synpunkter**

Exploateringskontoret har under de två senaste mandatperioderna haft ett politiskt uppdrag att markanvisa och leda exploateringsprojekt för totalt 35 000 lägenheter. I takt med att staden växer, blir projekten allt mer komplicerade. Projekt liknande detta blir ett alltmer vanligt inslag i kontorets verksamhet och kontoret utreder och prövar kontinuerligt olika metoder för att möjliggöra exploateringar även i komplicerade lägen som detta.

Enligt europeiska kommissionens tolkning av EUs statsstödsregler har exploateringsnämnden två vägar att välja mellan i samband med överlåtelse, villkorslöst anbudsförfarande eller överlåtelse med stöd av en oberoende expertvärdering. I det aktuella fallet valde kontoret inte att markanvisa efter ett anbudsförfarande utan enligt andra punkten med stöd av en värdering. Kontoret gjorde bedömningen att det avdrag som skett för fördyrande omständigheter var skäligt. Kontoret konstaterar att stadsrevisionen inte har några synpunkter på kontorets värderingsmetoder.

Den insprängda idrottshallen är byggtekniskt komplicerad och grundläggning av hallen är nära sammankopplad till bostadshusens grundläggning. Kontoret gjorde bedömningen att det tekniskt mest fördelaktiga var att endast ha en entreprenör på plats för att utföra sprängningsarbeten för både idrottshall och bostadshus. De avtal nämnden har tecknat med Veidekke binder inte på något sätt upp idrottsnämnden utan är en option för idrottsnämnden att upphandla entreprenaden från Veidekke om detta är det mest fördelaktiga och enligt gällande regler. Ansvaret för projektet och beslutet för hur grundläggningen för idrottshallen ska handlas upp ligger sedan årsskiftet hos fastighetsnämnden.

Mot denna bakgrund är det kontorets bedömning att direktanvisning efter värdering var motiverat i föreliggande fall.

Kontoret delar revisionens synpunkt på bristande dokumentation i ärendet. Samtidigt kan kontoret konstatera att rutinerna för markanvisning har förbättrats de senaste åren med krav på god dokumentation avseende såväl val av byggherre som motiv till anvisningsform.



2011-03-08  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2011-130-00362:1

**Slut**