

Handläggare
Gustaf Nord
08-508 868 95**Till**
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Yttrande i mål om laglighetsprövning av exploateringsnämndens beslut 2022-10- 20, § 19, om markanvisning av fastigheten Ormen 9 och del av fastigheten Södermalm 7:87 på Södermalm till Centrum Anno 1647 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att till förvaltningsrätten överlämna yttrande i mål nr 23068-22 enligt bilagt förslag, bilaga 1.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSverker Henriksson
T.f. AvdelningschefPeter Svärd
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade vid sammanträde den 20 oktober 2022, § 19, bland annat att anvisa mark för hotelländamål inom del av fastigheten Södermalm 7:87 och att anvisa hela den bebyggda fastigheten Ormen 9 (Sjömanshemmet) till Centrum Anno 1647 AB.

Beslutet överklagades av Brf Stomatol-huset (härefter klaganden). Klaganden hävdar att staden genom exploateringsnämndens beslut bryter mot genomförandeförbudet i artikel 108.3 fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ("EUF-Fördraget") samt 12 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Detta eftersom beslutet påstås innebära statligt stöd som inte anmälts på föreskrivet sätt. Klaganden hävdar även att beslutet strider mot 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2017:725) då beslutet påstås innebära att individuellt riktat stöd utges till enskild näringsidkare utan att det finns synnerliga skäl för det.

Exploateringskontoret föreslår exploateringsnämnden att som svar på överklagandet överlämna och återropa föreslaget yttrande. Innebörden är att överklagandena bestrids och att beslutet inte strider mot kommunallagen, EUF-fördraget eller EU:s statsstödsregler.

Bakgrund

Under våren 2022 påbörjades ett jämförelseförfarande inför markanvisning av del av Södemalm 7:87 och Ormen 9 (Sjömanshemmet). Markanvisningen av del av Södermalm 7:87 avser hotellbyggrätt ovanpå biljetthall till Slussens tunnelbanestation inom befintlig detaljplan. Markanvisningen av fastigheten Ormen 9 avser den intilliggande befintliga byggnaden Sjömanshemmet.

Efter att jämförelseförfarandet genomförts föreslog exploateringskontoret exploateringsnämnden att tilldela de två markanvisningarna till Centrum Anno 1647 AB. Den 20 oktober 2022 fattade exploateringsnämnden beslut enligt kontorets förslag. Beslutet överklagades av Bostadsrättsföreningen Stomatol-huset på grannfastigheten Ormsaltaren 8 som yrkar på att domstolen upphäver beslutet. Målet kommer att prövas genom laglighetsprövning enligt kommunallagen av Förvaltningsrätten i Stockholm.

Exploateringskontoret mottog den 5 januari 2023 ett föreläggande från förvaltningsrätten att inkomma med ett skriftligt svar i ärendet senast den 26 januari 2023, se bilaga 2. Exploateringskontoret begärde anstånd till och med den 1 mars 2023 för att det skriftliga yttrandet ska kunna beslutas i exploateringsnämnden den 23 februari innan det inlämnas till

domstolen. Den 17 januari mottog kontoret en underrättelse från domstolen att anståndet beviljats.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning och är avstämt med enheten för Mark och värdering.

Analys och konsekvenser

I sin överklagan av exploateringsnämndens beslut framför klaganden att beslutet strider mot genomförandeförbudet i artikel 108.3 fördraget om Europeiska unionens funktionssätt ("EUF-Fördraget") samt 12 § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler eftersom beslutet påstås innebära statligt stöd som inte anmälts på föreskrivet sätt. Detta till följd av att det beslutade priset påstås understiga marknadsvärdet och sakna underliggande värdering av oberoende värderingsman.

Klaganden framför även att beslutet strider mot 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2017:725), "KL", eftersom det påstås innebära att individuellt riktat stöd ska utges till enskild näringsidkare utan att det finns synnerliga skäl för det. Klaganden menar att den i markanvisningsavtalet förekommande bestämmelsen om kompensation till bolaget för höga byggkostnader utgör ett sådant individuellt riktat stöd i strid med KL.

Klaganden hävdar att beslutet därmed strider mot lag eller annan författning och ska upphävas enligt 13 kap. 8 § KL.

Exploateringskontoret konstaterar i förslag till yttrande att fastställandet av markens marknadsvärde har skett genom oberoende expertvärdering. Fastigheten Ormen 9 har värderats av extern oberoende värderingsman och för berörd del av fastigheten Södermalm 7:87 har staden genomfört en oberoende expertvärdering inom sin värderingsenhet på exploateringskontorets avdelning för mark- och värdering. Värderingen godkändes av samma kontors expertråd för fastighetsfrågor den 13 oktober 2022. Värderingsenheten är inom staden organisatoriskt skild från projektverksamheten och värderaren är i och med detta oberoende. Något inslag av statligt stöd i samband med fastställandet av marknadsvärdet föreligger

därmed inte och således inte heller någon anmälningsskyldighet enligt EU:s statsstödsregler.

Vidare konstaterar exploateringskontoret i föreslaget yttrande följande beträffande kompensation för höga byggkostnader. För berörd del av fastigheten Södermalm 7:87 kan förväntas att vid bebyggandet uppkommer merkostnader i förhållande till vad som är normalt i Stockholms innerstad. Skälet till detta är bl.a. att bebyggelsen ska uppföras på en befintlig tunnelbanestation med pågående trafik. De förväntade merkostnaderna är emellertid inte närmare kvantifierade idag. Kontoret har därför valt att värdera marken som om den inte vore belastad av några extraordinära kostnader, varvid konstaterats att ett pris på 25 000 kr/kvm BTA inte understiger markens marknadsvärde i ett sådant förutsatt skick. Om detta pris, i enlighet med vad som medges i markanvisningsavtalet, justeras ned med utgångspunkt från verifierade merkostnader för byggnation på platsen fås en nivå som inte understiger markens marknadsvärde vid de förutsättningar som där faktiskt råder. Beslutet innebär således inte individuellt riktat stöd i strid med KL.

Exploateringskontoret konstaterar att beslutet därmed inte strider mot lag eller annan författning och att klagandens yrkande om att beslutet ska upphävas enligt 13 kap. 8 § KL därför ska avslås.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår exploateringsnämnden att som svar på överklagandet överlämna och återropa bifogade förslag till yttrande, bilaga 1. Innebörden är att överklagandena bestrids och att beslutet inte strider mot kommunallagen, EUF-fördraget eller EU:s statsstödsregler. Vidare föreslås att exploateringsnämnden förklarar protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Slut

Bilagor

1. Exploateringskontorets förslag till yttrande
2. Förvaltningsrättens föreläggande med överklagandet