

Friköp av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 och godkännande av köpevillkor

Ärendet

Ärendet avser beslut om godkännande av friköpet, tillika försäljningen, av fastigheten Huddinge Medicinaren 19 samt villkoren för detta.

Beslutsunderlag

1. Köpeavtal med bilagor, inklusive köpebrev - SEKRETESS
2. Kalkyl fastighetsförsäljning - SEKRETESS

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås föreslå fastighets- och servicenämnden föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige besluta

- att friköpet av Huddinge Medicinaren 19 inom Huddinge kommun godkänns i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan Hemsö AB och Region Stockholm för en köpeskilling om etthundratjugofyra miljoner kronor (124 000 000 kronor).
- att köpeavtalet, inklusive bilagor och köpebrev, avseende fastigheten Huddinge Medicinaren 19 godkänns.
- att Locum AB uppdras att verkställa friköpet avseende tomträtten Huddinge Medicinaren 19 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrevet samt att underteckna dessa. Locum AB uppdras även att hantera och teckna alla, för uppdragets fullgörande, relevanta fastighetsrättsliga avtal.

Styrelsen för Locum AB föreslås föreslå fastighets- och servicenämnden besluta

- att fastighets- och servicenämndens beslut rörande friköp av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 samt villkor för detta justeras omedelbart.

Styrelsen för Locum AB föreslås för egen del, under förutsättning av regionfullmäktiges beslut, besluta

- att VD för Locum AB, eller den hon sätter i sitt ställe, uppdras att verkställa friköpet av fastigheten Huddinge Medicinaren 19 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev, inklusive att underteckna dessa, samt att i

Handläggare

BESLUT

Diariennr
LOC 2021-0341
Informationssäkerhetsklass: K1

övrigt hantera och teckna, för uppdragets fullgörande, relevanta fastighetsrättsliga avtal.

Victoria Hörnedal

Verkställande direktör

Handläggare

BESLUT

Diariernr
LOC 2021-0341
Informationssäkerhetsklass: K1

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om godkännande av friköpet, tillika försäljningen, av fastigheten Huddinge Medicinaren 19 samt villkoren för detta. Fastigheten ägs av Region Stockholm och är idag upplåten med tomträtt till Hemsö Medicinaren AB, som även äger den befintliga byggnaden som är avsedd för främst life science verksamhet, forskning och utbildning. Fastigheten har värderats till 124 000 000 kronor, vilket utgör köpeskillingen. Köpekontraktet är villkorat av beslut i regionfullmäktige.

Reavinster från försäljningen påverkar inte Region Stockholm resultat enligt balanskravutredningen men stärker Region Stockholm likviditet och minskar framtida upplåningsbehov. Försäljningen bedöms vara marknadsmässig och möjliggör fortsatt utveckling av centrala Flemingsberg i linje med Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF) samt regionens ambitioner inom Life science. Avyttringen bedöms vara fördelaktig och nödvändig för den pågående detaljplaneprocessen.

Bakgrund

Fastigheten Huddinge Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm äger fastigheten Huddinge Medicinaren 19 och upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö Medicinaren AB. Hemsö äger den byggnad om ca 39 000 kvm som finns på fastigheten. Byggnaden innehåller lokaler för i huvudsak life science, forskning och utbildning.

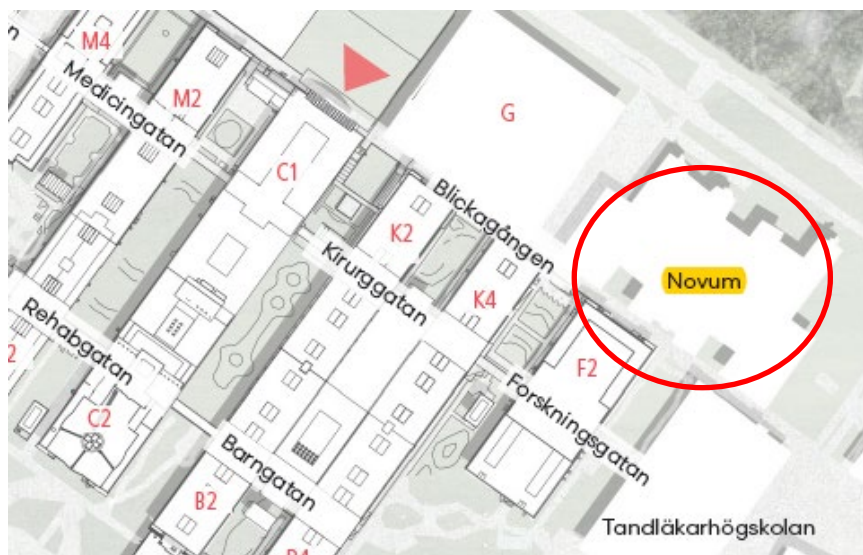


Bild över Medicinaren 19 (Novum) i förhållande till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge

I samband med regionfullmäktiges beslut i april 2021 att omklassificera fastigheten Medicinaren 19 från strategisk fastighet till marknadsfastighet (RS 2021-0392), beslutades även att inleda försäljning av tomträtten Medicinaren 19. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i juni 2021 och nämnden har uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Överväganden

Fastigheten Huddinge Medicinaren 19 ligger i centrala Flemingsberg vilket är utpekad som regional stadskärna i RUFS. Området är därför prioriterat att utvecklas för att stärka Flemingsbergs roll som stadskärna i södra Stockholm.

Ett detaljplanearbete, initierat av Hemsö, avseende fastigheten pågår i syfte att utveckla fastigheten och byggnaden ytterligare. Planförslaget bedöms stärka en av nyckelfastigheterna i Flemingsberg och med dess innehåll binda samman akademi, sjukvård och civilsamhälle. Utvecklingen av fastigheten Medicinaren 19 är således i linje med Region Stockholms uttalade ambition att vara en av världens fem ledande Life-science regioner. Att Hemsö får friköpa tomträtten och bli ägare av fastigheten är en förutsättning för detaljplanens förverkligande.

Regionstyrelsen fick i Budget 2023 i uppdrag att genomföra en särskild genomlysning av ärendet kring avyttringen av Medicinaren 19 och Locum bistod regionledningskontoret i arbetet. Överväganden som gjordes avsåg Regionen Stockholms möjligheter att fortsatt äga fastigheten och konsekvenserna som det hade medfört. Genomlysningen resulterade i att arbetet med avyttringen kunde fortsätta och diskussionerna med Hemsö återupptogs.

Miljökonsekvenser

Friköpet av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 medför inga direkta miljökonsekvenser men möjliggör en utveckling av fastigheten vilket är i linje med den inriktning som RUFS ger. Utvecklingen av fastigheten innebär på sikt en komplettering med fler arbetstillfällen inom den regionala stadskärnan Flemingsberg.

Ekonomi

En värdering av fastigheten är genomförd och det bedömda värdet på fastigheten är 124 000 000 kronor.

Köpekontraktet är villkorat med beslut i regionfullmäktige. På tillträdesdagen skall Hemsö AB till Region Stockholm erlägga köpeskillingen, 124 000 000 kronor, mot att Region Stockholm utfärdar köpebrev.

Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i Region Stockholms resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i Region Stockholms budgeterade resultat. Inte heller Landstingsfastigheter Stockholm får tillgodoräkna reavinster i sitt

Handläggare

BESLUT

Diarienumr
LOC 2021-0341
Informationssäkerhetsklass: K1

resultatkrav. Intäkterna stärker dock Region Stockholms kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

En sammantagen bedömning är att de villkor som gäller för friköpet, tillika fastighetsöverlåtelsen, av Huddinge Medicinaren 19 är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheten.