

Regionstyrelsen

Friköp av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 och godkännande av köpevillkor

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Friköpet av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 godkänns i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan Hemsö AB och Region Stockholm för en köpeskilling om 124 000 000 kronor.
2. Köpeavtalet inklusive bilagor och köpebrev avseende fastigheten Huddinge Medicinaren 19 godkänns.
3. Locum AB ges i uppdrag att verkställa friköpet avseende tomträtten Huddinge Medicinaren 19 i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrevet samt att underteckna dessa samt övriga för uppdragets fullgörande relevanta fastighetsrättsliga avtal.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Regionfullmäktige beslutade 2021 (RS 2021-0392) att inleda försäljning av tomträtten Medicinaren 19. Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm äger fastigheten och upplåter marken med tomträtt till Hemsö AB. Därtill äger Hemsö AB den byggnad som finns på fastigheten. Byggnaden innehåller lokaler för i huvudsak life science, forskning och utbildning. Hemsö AB har initierat ett arbete med detaljplan, i syfte att utveckla fastigheten och byggnaden.

En försäljning möjliggör fortsatt utveckling av centrala Flemingsberg i linje med Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS), (RS 2025-0214) samt Region Stockholms ambitioner inom life science. Avyttringen bedöms vara fördelaktig för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheten Medicinaren 19. Därtill förutsätter pågående detaljplanearbete att Hemsö AB får friköpa tomträtten och bli ägare av fastigheten.

Beslutet innebär ett godkännande av friköp av tomträtten Huddinge Medicinaren 19, tillika försäljningen, av fastigheten Huddinge Medicinaren 19 samt villkoren för friköpet. Därtill ges Locum AB i uppdrag att verkställa försäljningen. Hemsö AB utgör köpare och köpeskillingen uppgår till 124 miljoner kronor, vilket motsvarar fastighetens marknadsvärde.

Regionledningskontoret gör ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut (FSN 2026-0127) och föreslår att regionfullmäktige beslutar enligt förslaget.

Bakgrund

Regionfullmäktige beslutade 2021 att klassificera om fastigheten Medicinaren 19 till en fastighet avsedd för avyttring (RS 2021-0392), samt att inleda försäljning av tomträtten Medicinaren 19. Locum AB gavs i uppdrag att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger i centrala Flemingsberg, angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Området utgör en regional stadskärna i RUFS och är prioriterat att utvecklas för att stärka Flemingsbergs roll som stadskärna i södra Stockholm.

Region Stockholm äger fastigheten och upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö AB. Hemsö AB äger befintlig byggnad om cirka 39 000 kvadratmeter bruttoarea, som finns på fastigheten. Byggnaden innehåller lokaler för i huvudsak life science, forskning och utbildning. Hemsö AB önskar utveckla och bygga till fastigheten ytterligare. Hemsö AB har ansökt och beviljats planbesked av Huddinge kommun för ny detaljplan, som ska pröva planläggning för centrum, vård, utbildning och laboratorieverksamhet.

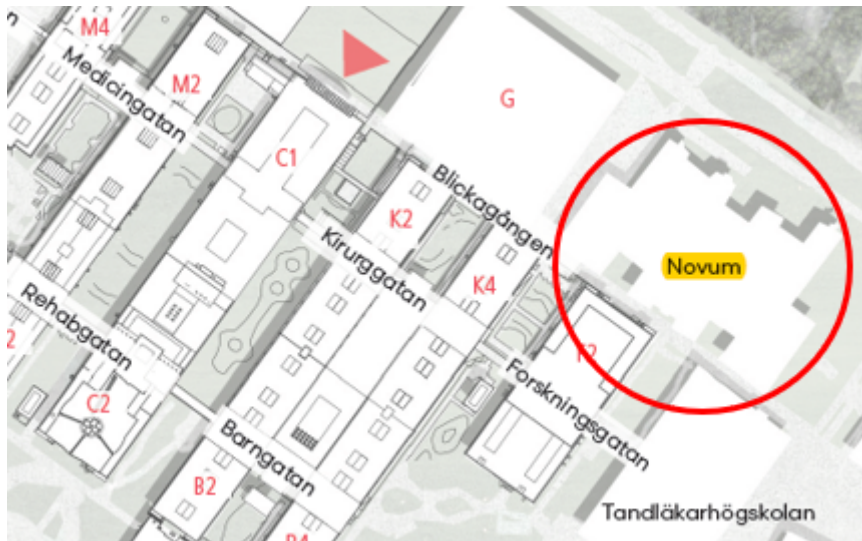


Bild över Medicinaren 19 (Novum) i förhållande till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge

I Budget 2023 (RS 2022-0123) fick regionstyrelsen i uppdrag att genomföra en särskild genomlysning av att avyttra Medicinaren 19.

Regionledningskontoret utredde i samråd med Locum AB överväganden kring Region Stockholms möjligheter att fortsättningsvis äga fastigheten och konsekvenser av ett fortsatt ägande. Genomlysningen resulterade i att avyttringen kunde fortsätta och diskussionerna med Hemsö AB återupptogs.

En vidare utveckling av fastigheten Medicinaren 19 och utökning av lokalytan är i linje med Region Stockholms Näringslivs- och tillväxtstrategi för Stockholmsregionen, (TRN 2015-0015) i vilken de åtta regionala stadskärnorna utpekas som naturliga lokaliseringsplatser för näringslivsutveckling.

En utveckling av fastigheten är också i linje med Region Stockholms uttalade ambition att vara en av världens fem ledande l-science-regioner. Friköpet möjliggör en ny detaljplan som medger ytterligare bygggrätter.

Förverkligande av detaljplanen förutsätter att Hemsö AB får friköpa tomträtten och bli ägare av fastigheten.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Regionledningskontoret konstaterar att beslutet avser fullgörandet av regionfullmäktiges beslut (RS 2021-0392) och (RS 2022-0123) om att avyttra fastigheten Medicinaren 19.

Regionledningskontoret bedömer 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. En oberoende värdering har genomförts och förhandlingar har hållits, och fastigheten säljs genom friköp till marknadsvärde i enlighet med statsstödsreglerna. Regionledningskontoret gör ingen annan bedömning än vad som framgår av fastighets- och servicenämndens beslut (FSN 2026-0127) och föreslår att regionfullmäktige beslutar enligt förslaget.

Ekonomiska konsekvenser

En oberoende värdering av fastigheten är genomförd. Värdet på fastigheten är bedömt till 124 miljoner kronor. På tillträdesdagen ska Hemsö AB erlagga köpeskillingen till Region Stockholm på 124 miljoner kronor, mot att Region Stockholm utfärdar ett köpebrev.

Friköpet av tomträtten Huddinge Medicinaren 19 innebär en intäkt på 124 miljoner kronor för Region Stockholm.

Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar påverkar inte Region Stockholms resultat enligt balanskravsutredningen men stärker Region Stockholms likviditet och kan minska framtida upplåningsbehov.

Emma Lennartsson
Regiondirektör

Katarina Holmgren
Ekonomidirektör

Beslutsunderlag

1. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 19 februari 2026
2. Fastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande den 19 februari 2026
3. Protokollsutdrag från Locum AB:s styrelse den 19 februari 2026
4. Köpeavtal med bilagor, inklusive köpebrev

Beslutsexpediering

1. Fastighets- och servicenämnden
2. Locum AB