Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-05-14

FSN dnr 2020-0212

LOC nr 2019-0612

Klass: K 1

Fastighets- och servicenämnden

Inriktning för fortsatt arbete inför försäljning och utveckling av Norra Hagastaden

Ärendebeskrivning

Beslut om fortsatt arbete med fördjupning av planprogram inklusive fördjupade utredningar för ny infrastruktur och driftsäker avveckling av gammal infrastruktur inom Karolinskas gamla sjukhusområde i Solna samt förberedande försäljningsarbete. Beslut om plan för hantering av vakanta lokaler inom det gamla sjukhusområdet.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut i Locum ABs styrelse

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut.

1. Fastighets- och servicenämnden fattar beslut om att fortsätta arbetet med fördjupning av planprogrammet för Norra Hagastaden i enlighet med förvaltningschefens föreslagna inriktning till en kostnad om högst 50 miljoner kronor som kommer att balanseras mot kommande försäljningsintäkter.
2. Fastighets- och servicenämnden beslutar att hantera vakanta lokaler inom det gamla sjukhusområdet i Solna i enlighet med förvaltningschefens föreslagna inriktning.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Från tidigt 2000-tal har en lång rad beslut fattats som ligger till grund för planering, utveckling och försäljning av Karolinskas gamla sjukhusområde, Norra Hagastaden. Huvudinriktningen har fattats i politisk enighet och under olika politiska majoriteter i landstingsfullmäktige.
Landstingsfullmäktige fattade i maj 2017 beslut om inriktning för den kommande försäljningen av de icke strategiska delarna av Karolinskas gamla sjukhusområde.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-05-14

FSN dnr 2020-0212

LOC nr 2019-0612

Klass: K 1

Fastighets- och servicenämnden

Mot bakgrund av att snart tre år har gått sedan beslutet om försäljning och försäljningsstrategi behövs nya, reviderade beslut för det fortsatta arbetet med området och utvecklingen av Norra Hagastaden. Som underlag till dessa kommande övergripande beslut krävs i ett första steg nu beslut om fortsatt arbete med fördjupning av planprogram inklusive fördjupade utredningar för infrastruktur och försäljningsarbete. I det sammanhanget är det även lämpligt att besluta om ramar för hantering av vakanta lokaler inom det gamla sjukhusområdet.

Området är stort och komplext och många frågor måste hanteras övergripande inför kommande försäljningar och detaljplanearbete för att kunna optimeras, både utifrån värdet på den exploatering som tillskapas men också utifrån att minimera kostnaderna för exploateringen. Arbetet med att fördjupa planprogrammet för Norra delen av Hagastaden är vidare nödvändigt för att kunna fatta rätt beslut om den kommande utvecklingen och försäljningen av fastigheter inom Karolinskas gamla sjukhusområde.
I egenskap av fastighetsägare äger regionen idag den mesta infrastrukturen i området med allt från gator, parker, VA-ledningar till annan media som försörjer fastigheterna som till exempel rörpost och medicinska gaser. För att i kommande skeden kunna sälja fastigheter inom området krävs att ny infrastruktur byggs ut i fastställd omfattning och tidplan. Utbyggnaden av infrastrukturen bedöms vara den aktivitet som ytterst styr när i tid som ny exploatering och försäljning tidigast kan ske. Sammantaget innebär det att det är av stor vikt att fördjupa utredningarna kring infrastrukturen i god tid för att det arbetet inte ska begränsa eller helt styra framtida beslut om försäljning, utveckling och uthyrning av vakanta lokaler.

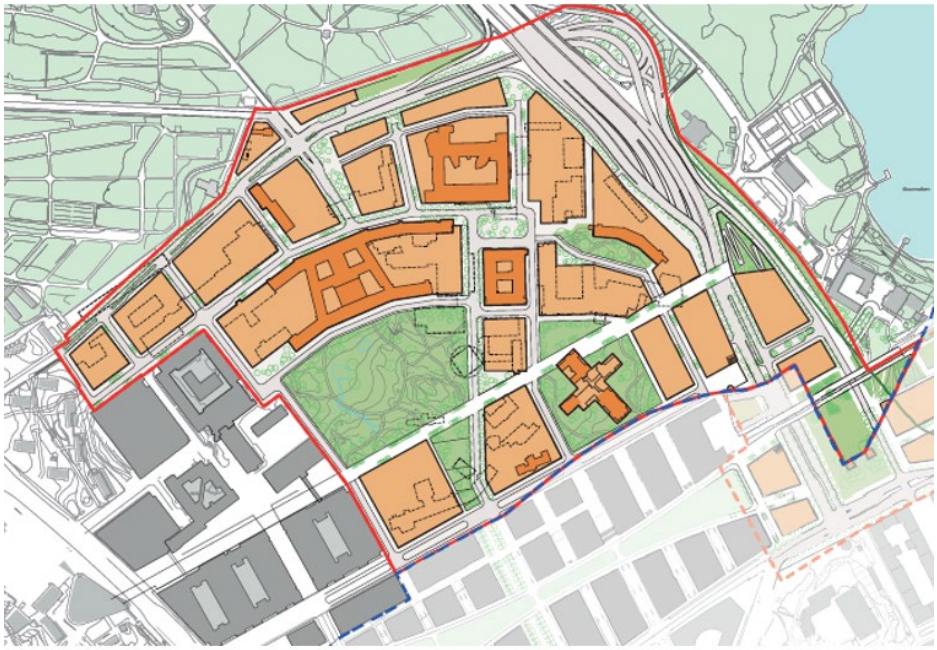
Karolinska universitetssjukhuset har lämnat stora delar av det gamla sjukhusområdet i och med inflyttningen till NKS och N-kvarteret. De tomställda lokalerna för med sig drift- och underhållskostnader och för att kunna bedöma vilka byggnader som ska rivas, stängas ner, underhållas eller anpassas för korttidsuthyrning alternativt långtidsuthyrning krävs att lönsamhetsbedömningar, eller business cases, tas fram för respektive byggnad eller byggnadsdel.

I budget 2020 fastslås att fastighets- och servicenämnden, om det innebär en positiv ekonomisk effekt för Region Stockholm, kan hyra ut lokaler inom Gamla Karolinska området i avvaktan på avyttring av fastigheten. Det finns ett behov av att hantera de vakanta lokalerna direkt och att inom ramen för

detta tjänsteutlåtande, fatta ett beslut om ett tidsspann på hur långa hyresavtal som kan tecknas. Med vetskapen om att det kommer att ta flera år att projektera och bygga ny infrastruktur tillsammans med bedömning att det fortsatt är det mest ekonomiskt fördelaktig att avyttra området etappvis, föreslås att olika delar av området ges olika tidsspann för eventuell uthyrning. Dessa tidsspann blir projekteringsförutsättningar som iterativt kommer att prövas under arbetet med att fördjupa planprogrammet. Kostnaden för det fortsatta arbetet med fördjupning av planprogrammet för Norra Hagastaden bedöms i det här skedet till maximalt 50 miljoner kronor.

Bakgrund

Från tidigt 2000-tal har en lång rad beslut fattats som ligger till grund för planeringen och utvecklingen av Karolinskas gamla sjukhusområde, Norra Hagastaden, samt försäljningen av de delar som inte är strategiska för regionen. Huvudinriktningen har fattats i politisk enighet och under olika politiska majoriteter i landstingsfullmäktige. Besluten kan delas in i två huvudspår; beslut avseende nytt universitetssjukhus, vad det ska innehålla och var det lämpligast placeras och parallellt beslut avseende den framtida utvecklingen av det gamla sjukhusområdet.



Programområde, Planprogram Norra Hagastaden, ur Planprogram Norra delen av Hagastaden Solna Stad

Några av de viktigaste besluten och stegen för regionen har varit;

- Principöverenskommelse med Solna stad i samband med beslut om tunnelbaneutbyggnad till Hagastaden/Arenastaden. Beslutad i landstingsfullmäktige 18 februari 2014 (LS1312-1619), med ambitionen om en exploatering av området med minst 380 000 m² BTA (bruttototalarea) med en maximering av bostadsinnehållet.
- Beslut i landstingsfullmäktige i maj 2017 om inriktning för den kommande försäljningen med beslut om etappvis försäljning med huvudblocket som första etapp (LS 2016-1184).
- Planprogram, Norra delen av Hagastaden (godkänt av byggnadsnämnden i Solna den 19 oktober 2016 (BND 2105:541). Bifallande synpunkter på samrådshandlingen godkänd av landstingsstyrelsen (LS 2015-0599) den 1 december 2015.

Status utvecklingsarbete och planarbete
Status - Planprogram och detaljplanearbete
Genom Solna stad har ett planprogram utarbetats för Norra Hagastaden (hela Karolinskas gamla sjukhusområde, se bild ovan), som ger möjlighet till en förtätning och utveckling av cirka 3000 lägenheter och cirka 150 000 kvadratmeter lokaler. Planprogrammet utgör i sin tur underlag för den fortsatta detaljplaneläggningen av området likväl som samordning med angränsande områden inom Hagastaden.

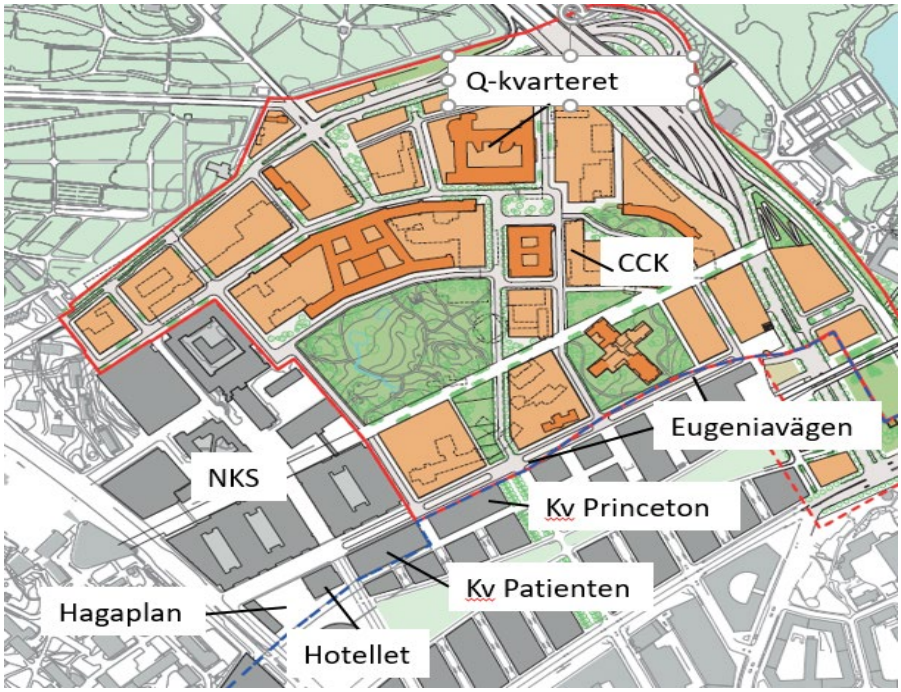
Från det att planprogrammet godkändes i kommunfullmäktige och av landstingsstyrelsen har arbete med att fördjupa och detaljera arbetet inom planprogramsområdet – gatuutformning, reviderad kvartersstruktur, kollektivtrafikförsörjning, parkeringsutredning, samordning övriga projekt i Hagastaden, mm – pågått inom regionen. Området är stort och komplext och många frågor måste hanteras övergripande och i ett sammanhang inför kommande detaljplanearbete för att kunna optimeras, både utifrån värdet på den exploatering som tillskapas men också utifrån att minimera kostnaderna för exploateringen. Detta arbete pågick intensivt fram till ärendet om försäljning av etapp 1 Huvudblocket återremitterades och därefter i en mer begränsad omfattning.

Runt om Norra Hagastaden pågår utvecklingen och utbyggnaden av Hagastaden i enlighet med den inledande fördjupade översiktsplanen ”Karolinska – Norra Station” I dag är det framförallt Stockholms stads första detaljplan, detaljplanearbete längs Eugeniavägen och Hagaplan samt

detaljplanen för östra Hagastaden som påverkar planläggning och infrastrukturutbyggnaden inom Norra Hagastaden. Enligt tidigare avtal och överenskommelser kring kommungränsjusteringen och exploateringen av Hagaplan, Eugeniavägen och Norrtull finansierar även regionen sin andel av dessa exploateringar utifrån de planerade tillskapade byggrätterna inom Norra Hagastaden.

Status - Infrastruktur
I egenskap av fastighetsägare äger regionen idag den mesta infrastrukturen i området med allt från gator, parker, VA-ledningar till annan media som försörjer fastigheterna som till exempel rörpost och medicinska gaser. Undantaget är fjärrvärmeledningar.
Under 2017 och med leverans i april 2018 tog regionen fram en förstudie med en skelettplan för utbyggnaden av ny infrastruktur och separering från den gamla (utifrån förutsättningen att Huvudblocket säljs och exploateras först).

Efter juni 2018 fokuserade infrastrukturdelen av projektet på att förtydliga och konkretisera tidigare avtal och att i samarbete med Solna stad kunna hantera utbyggnad av ny infrastruktur och driftsäker avveckling av den gamla. Då förnyade beslut krävs innan arbetet kan drivas längre har samarbetet tillfälligt avstannat, men kommer att återupptas så fort beslut om ny inriktning erhålls.



Orientering, kvarter och platser inom Hagastaden

Status - Gemensamma utvecklingsområden
I enlighet med avtal om kommungränsjustering och tillhörande överenskommelser ska bland annat markområden som planläggs som allmän plats övergå från regionens ägo till Stockholms stads ägo. Mark som ska ligga inom norra Hagaplan bedöms överlämnas till Stockholms stad under kvartal två 2020 liksom mark inom östra delen av Eugeniavägen. Genom motsvarande principöverenskommelse för Norrtull äger Stockholms stad och regionen ett gemensamt markområde som efter detaljplaneläggning, fastighetsbildning och försäljning ska övergå från Solna stad med regionen som fastighetsägare, till Stockholms stad och nya privata fastighetsägare. Två markanvisningar har genomförts under 2018 och 2019 inom det området och detaljplanearbete pågår inom Stockholm stad, östra Hagastaden. Samråd för denna detaljplan sker under kvartal 1 och 2, 2020.

Status - Tomställning Karolinskas gamla sjukhusområde
Karolinska universitetssjukhuset har lämnat stora delar av det gamla sjukhusområdet och flyttat in i NKS och övriga byggnader inom det nya sjukhusområdet. En del av de gamla byggnaderna ska rivas enligt förslag i planprogrammet, men merparten är tänkt att efter försäljning byggas om till annan användning. Nuvarande tomställningsstatus enligt nedan:

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

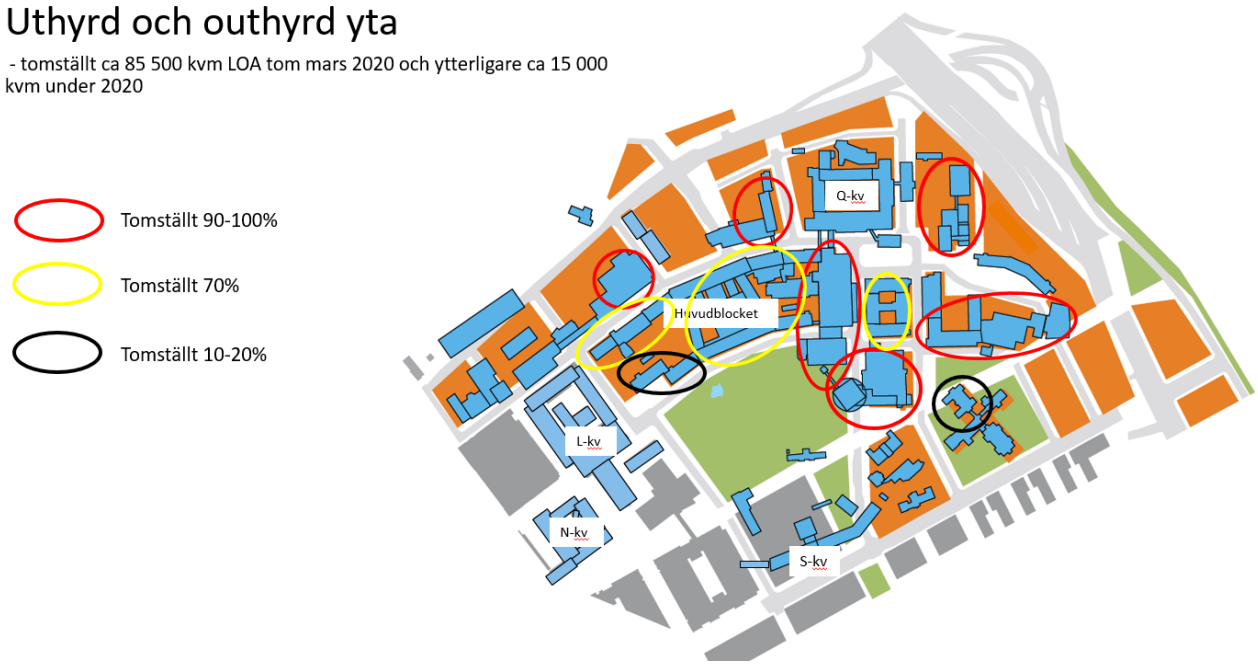
2020-05-14

FSN dnr 2020-0212

LOC nr 2019-0612

Klass: K 1

Fastighets- och servicenämnden



Det gamla sjukhusområdet omfattar totalt ca 380 000 m2 BTA, av dessa omfattar de delar som långsiktigt utgör del av det nya universitetssjukhuset ca 150 000 m2 BTA. Resterande ytor tillhör det som benämns Norra Hagastaden och som på sikt ska exploateras. En del byggnader ska dock rivas medan andra ska konverteras för annan verksamhet.

Överväganden

Mot bakgrund av att snart tre år har gått sedan landstingsfullmäktiges beslut om försäljning och försäljningsstrategi för Karolinskas gamla sjukhusområde tillsammans med det ovan redovisade läget krävs nya beslut för det fortsatta arbetet med området och utvecklingen av Norra Hagastaden. Arbetet med att fördjupa planprogrammet för Norra delen av Hagastaden är nödvändigt för att kunna fatta rätt beslut om den kommande utvecklingen och försäljningen av fastigheter inom Karolinskas gamla sjukhusområde.

En fördjupning av planprogrammet hanterar förberedande utredningar kring frågor som är gemensamma för hela programområdet. Som exempel kan nämnas kvartersstruktur, kollektivtrafik, gatuutformning, parkeringsutredningar, dagvattenhantering, elkraft till området, kulturmiljöfrågor. Det fördjupade arbetet med planprogrammet, och formellt kommande detaljplaner utifrån fördjupningen, styr även utbyggnaden av ny

infrastruktur som är nödvändig för att kunna utveckla och sälja byggnader och byggrätter inom Norra Hagastaden.

I Landstingsfullmäktiges beslut om försäljning från maj 2017 rymdes även beslutet att området skulle säljas etappvis och att etapp 1 innefattade huvudblocket. Det fördjupade arbetet med både planprogrammet och utbyggnad och avveckling av infrastruktur fram till och med juni 2018 utgick därför från den förutsättningen. I den fortsatta fördjupningen av planprogrammet och fördjupande planeringen av infrastrukturen föreslås istället arbetshypotesen att utvecklingen av Norra Hagastaden sker utifrån och in – i motsats från inifrån och ut när huvudblocket antogs säljas först – och att den inledande utbyggnaden av infrastruktur sker närmare Stockholms stads del av Hagastaden.



De antaganden som ligger till grund för hypotesen att utveckla området utifrån och in, med start i de ändar där Stockholms stad utvecklar Hagastaden är kortfattat att det innebär en enklare avveckling av den befintliga infrastrukturen (som utgår från Huvudblocket), att det finns vakanser i de byggnaderna och att de förutsättningar som underbyggde den tidigare hypotesen om att Huvudblocket var bäst att börja med nu har

förändrats. Resonemanget grundade sig då på att det ur ett marknadsperspektiv krävdes en tillräckligt stor och kommersiellt attraktiv volym för att skapa ett säljbart projekt som sedan kunde sprida en positiv effekt på kommande, omkringliggande försäljningsobjekt som vid den tiden bedömdes som mindre attraktiva. Dessa förutsättningar föreligger inte på samma sätt då Stockholms stad nu kommer hinna etablera nya bostäder och kontor i direkt anslutning till Norra Hagastaden.

Inför Landstingsfullmäktiges beslut om försäljning 2017 gjordes vidare ett flertal utredningar, bland annat avseende val av försäljningsstrategi. Arbetet med ett fördjupat planprogram innefattar även framtagande av underlag till beslut om reviderad försäljningsstrategi.

Utbyggnaden av infrastrukturen bedöms vara den aktivitet som ytterst styr när i tid som ny exploatering och försäljning tidigast kan ske. Då ny infrastruktur inom allmän platsmark, gator, ledningar, parker med mera, ska bekostas av regionen och vid färdigställande överlämnas till Solna stad krävs en stor grad av samordning. Sammantaget innebär det att det är av stor vikt att fördjupa utredningarna kring infrastrukturen i god tid för att det arbetet inte ska begränsa eller helt styra framtida beslut om försäljning, utveckling och uthyrning av vakanta lokaler. Planarbetet i sin tur måste göras parallellt med framtagandet av systemhandlingar för ny infrastrukturutbyggnad för att förankra lösningarna och utbyggnaden med Solna stad och därmed minimera risken för felaktig eller förgäves projektering.

Ett huvudsyfte med den fördjupade utredningen av infrastrukturen är att ta fram underlag för beslut om genomförande av utbyggnad och avveckling av befintlig infrastruktur. Utredningen ska innefatta en grov skedesplan och även bekräfta eller förkasta förslaget att utveckla området utifrån och in med start i de delar som gränsar till Stockholms stads pågående arbete.

Som tidigare beskrivits pågår utvecklingen av Hagastaden, både inom Stockholms stad och inom Solna stad. För att kunna ställa relevanta krav och synpunkter på angränsande exploateringar som till exempel Stockholms stads påbörjade och planerade utbyggnad av Hagastaden, krävs också att regionen jobbar vidare och fördjupar det egna planarbetet och planeringen av infrastrukturen. Förhoppningen är att därigenom kunna undvika fördyrande lösningar och provisorier samt kunna bevaka och öka värden inom det egna området.

Genom fortsatt planarbete och fördjupat arbete kring ny infrastruktur ges möjlighet att hantera olösta tekniska funktioner för sjukhusområdets verksamheter inom det kvarvarande sjukhusområdet. Exempel på dessa är till exempel ny logistik- och avfallshantering för de delar som inte ingår i NKS-avtalet samt att förbereda Q-kvarteret och CCK (Cancer Center Karolinska) tekniskt och juridiskt för att fungera som fristående byggnader. Vidare ges förutsättningar för att starta och hantera Karolinskas och regionens olösta lokalfrågor inom det gamla eller nya sjukhusområdet så som nytt bårhus, lokaler för patologi och eventuella övriga utestående behov. Inom det gamla sjukhusområdet finns äldre infrastruktur och byggnader som inte har underhållits under lång tid. Ett fortsatt fördjupat planarbete med tillhörande fördjupning av infrastrukturfrågor medger även en mer kostnadseffektiv hantering av underhållet av dessa anläggningar med kloka riskavvägningar.

Det fördjupade planprogramsarbetet är likaså en viktig förutsättning för möjligheten till hantering av de vakanta lokalerna inom Karolinskas gamla sjukhusområde. Projekteringen av infrastrukturen är nödvändig för att fatta rätt avvägda beslut vad gäller vad som kan hyras ut av de vakanta lokalerna och framförallt de tidsmässiga förutsättningarna för uthyrningen. Planläggning och projektering av infrastruktur är även avgörande förutsättningar för att besluta om och när byggnader och byggnadsdelar ska rivas och vad som är de mest ekonomiskt fördelaktiga besluten. Arbetet med att fördjupa planprogrammet och ta fram fördjupande utredningar kring ny infrastruktur och driftsäker avveckling av den befintliga infrastrukturen beräknas pågå under cirka 12 - 15 månader med en bedömd kostnad på maximalt femtio miljoner kronor.

Vakanta lokaler inom Karolinskas gamla sjukhusområde
Ett stort eftersatt underhåll föreligger i de vakanta byggnaderna och de är i tidigare utredningar, inför beslut om byggnation av nytt Universitetssjukhus, bedömda som olämpliga för modern sjukvård på lång sikt.

För att med ovan förutsättningar kunna bedöma vilka byggnader som ska rivas, stängas ner men underhållas inför försäljning/framtida beslut, underhållas och till ett minimum anpassas för korttidsuthyrning eller anpassas för långtidsuthyrning krävs att lönsamhetsbedömningar eller business cases tas fram för respektive byggnad eller byggnadsdel. Arbetet med att sammanställa drift- och underhållskostnader för det tomställda byggnadsbeståndet jämte kostnader för eventuella anpassningar är påbörjade inom Locums organisation. Det som behövs för att kunna göra

en fullständig lönsamhetsbedömning av eventuella uthyrningar är att fastställa ett tidsspann på hur långa hyresavtal som kan tecknas.

Med vetskapen om att det kommer att ta flera år att projektera och bygga ny infrastrukturförsörjning tillsammans med bedömning att det fortsatt är det mest ekonomiskt fördelaktig att avyttra området etappvis föreslås att olika delar av området ges olika tidsspann för eventuell uthyrning.

Utifrån den ovan beskrivna arbetshypotesen om utvecklingen av Norra Hagastaden utifrån och in, från öst- nordöst, samt de initiala antagandena om etappvis försäljning, skulle det i sin tur innebära att nedan tidsspann på uthyrningar föreslås inom Karolinskas gamla sjukhusområde:



Antagandena om tidsspann för möjliga korttidsuthyrningar utgår från antagandet att en detaljplaneprocess tar cirka arton till tjugofyra månader från det att en försäljning av ett kvarter har slutförts och att försäljningsprocessen tar cirka tio till tolv månader från beslut till genomförd försäljning.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2020-05-14

FSN dnr 2020-0212

LOC nr 2019-0612

Klass: K 1

Fastighets- och servicenämnden

Miljökonsekvenser
Locums projekteringsanvisningar med gällande hållbarhetskrav kommer att vara en förutsättning för kommande utrednings- och projekteringsarbete. Utbyggnaden av ny infrastruktur sker i enlighet med Solna stads planprogram och kommande framtagna detaljplaner inom Solna stad. Inom ramen för framtagandet av planprogrammet och kommande detaljplaner görs miljökonsekvens-beskrivningar vilka är styrande förutsättningar för respektive plan. Även Solna stads miljö- och hållbarhetskrav på allmänna anläggningar kommer att vara styrande förutsättningar då anläggningarna ska överlämnas till Solna stad.

Ekonomiska konsekvenser
Kostnaderna för utveckling, avveckling och försäljning av Karolinskas gamla sjukhusområde/Norra Hagastaden kommer att balanseras mot intäkter från kommande försäljningar av fastigheter inom området. Även de föreslagna kostnaderna för det fördjupade planprogramsarbetet om maximalt 50 miljoner kronor kommer att balanseras mot kommande försäljning av fastigheter inom Karolinskas gamla sjukhusområde/Norra Hagastaden.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt