Regionrådsberedningen

SKRIVELSE
2021-05-05

RS 2021-0214

Regionstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Tegelbruket 4

Föredragande regionråd: Charlotte Broberg

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheten Tegelbruket 4, före detta S:t Eriks Ögonsjukhus, inom Stockholms kommun.

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun godkänns i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan åtta bolag, som samtliga är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB (org.nr 556000-4615), och Region Stockholm för en köpeskilling om ca 1 468 000 000 kronor.

2. Köpeavtalet inklusive bilagor avseende Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen av Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev, inklusive att underteckna dessa, samt hantera och teckna alla för uppdragets fullgörande relevanta fastighetsrättsliga avtal med Stockholms Stad och Lantmäteriet.

4. Locum AB ges rätt att genomföra erforderliga förlängningar av köpeavtalet för Tegelbruket 4 i enlighet med de villkor som köpeavtalet stipulerar.

5. Locum AB ges i uppdrag att verkställa köp och vidareförsäljning av del av Kungsholmen 1:53 i enlighet med villkor i köpeavtal med bilagor för Tegelbruket 4 i det fall det blir aktuellt.

Regionrådsberedningens motivering
Regionrådsberedningen instämmer i regiondirektörens tjänsteutlåtande, i övrigt anförs följande.

St:Eriks ögonsjukhus flyttade i slutet på 2020 till nybyggda lokaler i Norra Hagastaden, med närhet till Karolinska Universitetssjukhuset, Karolinska institutet och världsledande life science.

I nya specialanpassade lokaler blir förutsättningarna bättre för att ge en god och än mer högspecialiserad ögonsjukvård i framtiden. Ambitionen är att skapa ett nytt centrum för ögonsjukvård där vård, forskning och utveckling inom ögonområdet sker i nära samarbete

Den gamla lokaliseringen för St:Eriks ögonsjukhus på Kungsholmen är i dag mestadels tomställd. Andra verksamheter har inte haft behov av lokalerna och eventuella anpassningar anses mycket kostsamma. Ett planarbete har påbörjats tillsammans med Stockholms stad i syfte att utveckla och ändra användningen inom området från vård till bostäder och kontor samt öka volymen byggrätter.

För att marknadsföra objektet på den öppna marknaden upphandlades sommaren 2020 en transaktionskonsult. Marknadsföringen genomfördes under senhösten 2020 genom annonsering och via transaktionskonsultens kundregister. Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 18 december 2020. Tolv anbudsgivare inkom med indikativa bud. Den budgivare som slutligen lämnade det för Regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare med en due diligence.

Due diligence-processen innebär en förvärvsutredning där köparen under ca fyra veckor får en möjlighet att mer noggrant granska, undersöka och besiktiga försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpeavtal med bilagor.

Försäljningen ger goda intäkter på nivåer över det förväntade till Region Stockholm samtidigt som överskottet kan användas till att fortsätta med angelägna investeringar i sjukvård och kollektivtrafik.

Beslutsunderlag
Regiondirektörens tjänsteutlåtande
Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 25 mars 2021

Köpeavtal med bilagor inkl. köpebrev, bilagor finns att tillgå på regionledningskontorets kansli

Irene Svenonius

Charlotte Broberg

Regionstyrelsen
Regionledningskontoret
Charlotta Björk Dahlby

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-04-21

RS 2021-0214

Regionstyrelsen

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Tegelbruket 4

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av och villkoren för försäljning av fastigheten Tegelbruket 4, före detta S:t Eriks Ögonsjukhus, inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Regiondirektörens tjänsteutlåtande
Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 25 mars 2021
Köpeavtal med bilagor inkl. köpebrev, bilagor finns att tillgå på regionledningskontorets kansli

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun godkänns i enlighet med villkoren i köpeavtalet mellan åtta bolag, som samtliga är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB (org.nr 556000-4615), och Region Stockholm för en köpeskilling om ca 1 468 000 000 kronor.

2. Köpeavtalet inklusive bilagor avseende Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun godkänns.

3. Locum AB uppdras att verkställa försäljningen av Tegelbruket 4 inom Stockholms kommun i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev, inklusive att underteckna dessa, samt hantera och teckna alla för uppdragets fullgörande relevanta fastighetsrättsliga avtal med Stockholms Stad och Lantmäteriet.

4. Locum AB ges rätt att genomföra erforderliga förlängningar av köpeavtalet för Tegelbruket 4 i enlighet med de villkor som köpeavtalet stipulerar.

5. Locum AB ges i uppdrag att verkställa köp och vidareförsäljning av del av Kungsholmen 1:53 i enlighet med villkor i köpeavtal med bilagor för Tegelbruket 4 i det fall det blir aktuellt.

Regionledningskontorets förslag och motivering

Sammanfattning

Fastighets- och servicenämnden beslutade den 25 mars 2021 föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta att godkänna försäljning av Tegelbruket 4 i enlighet med villkor i köpeavtalet, att ge Locum uppdraget att verkställa försäljningen, att genomföra erforderliga förlängningar av köpeavtalet samt verkställa köp och vidareförsäljning av del av Kungsholmen 1:53 i det fall det blir aktuellt.

Köpare är åtta bolag som samtliga är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB. Försäljningen beräknas ge en intäkt på totalt cirka 1 468 000 000 kronor.

Regionledningskontorets sammantagna bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Tegelbruket 4 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheten. Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget.

Bakgrund

I samband med beslut om budget för Stockholms läns landsting för 2017 omklassificerade dåvarande landstingsfullmäktige fastigheten Tegelbruket 4 till marknadsfastighet och uppdrog åt dåvarande landstingsstyrelsen att inleda utveckling och försäljning av fastigheten (LS 2016-0257). Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra utvecklingsarbetet samt försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige. Slutförandet av arbetet har letts av regionledningskontoret då regionstyrelsen sedan 2020 (RS 2019-0829) har uppdraget att leda försäljningar av marknadsfastigheter.

Tegelbruket 4 har fram till hösten 2020 huserat S:t Eriks Ögonsjukhus samt några mindre mottagningar, apotek och café. Den stora sjukhusbyggnaden ska rivas och är mestadels tomställd, men ska vara helt tomställd vid överlåtelsedagen. Den mindre byggnaden ska bibehållas och inrymmer bl.a.

en vårdcentral. Hyresgästen har besittningsskydd och hyresavtalet kommer att överföras till köparen.
Ett planarbete påbörjades tillsammans med Stockholms stad i syfte att utveckla och ändra användningen inom området från vård till bostäder och kontor samt öka volymen byggrätter. 2017 fattade Stockholms stadsbyggnadsnämnd beslut om start-PM för ny detaljplan. Det sedan dess framtagna planförslaget har varit ute på samråd, där synpunkter och stadsbyggnadskontorets rekommendationer avseende det fortsatta detaljplanearbetet redovisas i stadsbyggnadsnämnden preliminärt under april månad 2021.

Under våren 2020 upphandlades en transaktionsrådgivare som gav rekommendationen att försälja Tegelbruket 4 i en samlad transaktion, till en och samma köpare. Detta bl.a. för att minimera risken för samordningsproblem i den fortsatta planprocessen och utbyggnaden av infrastruktur. Bedömningen är också att detta tillvägagångssätt är det ekonomiskt mest gynnsamma.

För att marknadsföra objektet på den öppna marknaden upphandlades sommaren 2020 Pangea Property Partners som transaktionskonsult. Marknadsföringen genomfördes under senhösten 2020 genom annonsering och via transaktionskonsultens kundregister. Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 18 december 2020. Tolv anbudsgivare inkom med indikativa bud. Den budgivare som slutligen lämnade det för Regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare med en due diligence. Due diligence-processen innebär en förvärvsutredning där köparen under ca fyra veckor får en möjlighet att mer noggrant granska, undersöka och besiktiga försäljningsobjektet. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm vilket har utmynnat i bilagt köpeavtal med bilagor.

Överväganden
Försäljningen omfattar Tegelbruket 4, där planförslagets nya struktur medger två kvarter avsedda för bostäder, kontor och service. Gemensamt för båda kvarteren är att lokaler för centrumändamål ska finnas i varierad utbredning i bottenvåningarna för att bidra till en levande stadsmiljö. Angränsande till Fleminggatan föreslås i planförslaget även en paviljong som ska innehålla lokaler för publikt ändamål. Planförslaget har också ett syfte att bevara områdets historiska funktioner. Utmed Fleminggatan längs planområdets sydöstra del kommer kulturhistorisk värdefull bebyggelse att bevaras.

Köpare av fastigheten är åtta bolag som är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB. Skanska vill så snart som möjligt medverka i det fortsatta planarbetet och därmed den fortsatta utvecklingen av Tegelbruket 4.

Köparna tillträder fastigheten vid en lagakraftvunnen detaljplan. När den dagen infaller är beroende av den fortsatta planprocessen. Med tanke på det geografiska läget av fastigheten och befintlig intilliggande bebyggelse kan ett överklagande av den nya detaljplanen inte uteslutas.

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas med Stockholms Stad.
I samband med tillträdet av Tegelbruket 4 kommer köparna överta samtliga Regionens åtaganden gentemot staden.

Locum AB:s ansvar för drift och skötsel kvarstår fram till tillträdet. Ansvaret för befintliga hyreskontrakt i de byggnader som ska bevaras övergår till köparna vid tillträdet. Köparna kommer att teckna hyreskontrakt med kvarsittande hyresgäster med samma villkor som idag.

I föravtalet mellan Region Stockholm och Stockholms Stad som tecknades 2017, överenskoms att del av fastigheten Kungsholmen 1:53 skulle ingå i planprogrammet. Kungsholmen 1:53 ägs av Stockholms Stad och utgör i dag gatumark. På sikt ska en del av denna mark komma att ingå i bostadsbebyggelsen inom Tegelbruket 4. Förvärvet kommer att ske antingen direkt av köparen alternativt av Region Stockholm som då direkt kommer att vidareförsälja den till köparen av Tegelbruket 4.

Locum AB föreslås ges i uppdrag att verkställa försäljningen i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev, inklusive att underteckna dessa, samt hantera och teckna alla för uppdragets fullgörande relevanta fastighetsrättsliga avtal med Stockholms stad och Lantmäteriverket.

Locum AB föreslås ges rätt att genomföra erforderliga förlängningar av köpeavtalet för Tegelbruket 4 i enlighet med de villkor som köpeavtalet stipulerar.

Locum AB föreslås ges i uppdrag att verkställa köp och vidareförsäljning av del av Kungsholmen 1:53 i enlighet med villkor i köpeavtal med bilagor för Tegelbruket 4 i det fall det blir aktuellt.

Risker och tider

En risk som identifierats är att detaljplaneprocessen kan pågå mycket länge med överklaganden i flera instanser. En annan risk är att den nu uppskattade volymen byggrätter blir mindre.

I båda dessa fall har köparna tillsammans med Region Stockholm för avsikt att ha en tät dialog med Stockholm stad och övriga intressenter i området för att förverkliga intentionerna i planprogrammet.

Ekonomiska konsekvenser
Försäljningen av Tegelbruket 4 beräknas ge en intäkt på cirka 1 468 000 000 kronor om det föreliggandet planförslaget genomförs

Slutlig byggrättsvolym fastställs när detaljplanen vunnit laga kraft.

När regionfullmäktiges beslut om godkännande av försäljning vunnit laga kraft och köpeavtalet undertecknats erhåller Region Stockholm 46 miljoner kronor i handpenning, motsvarande cirka 3 procent av köpeskillingen. På tillträdesdagen ska köparna till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen mot att Region Stockholm utfärdar köpebrev. Den totala realisationsvinsten för Region Stockholm från försäljningen av Tegelbruket 4 kan inte beräknas förrän detaljplanen vunnit laga kraft, försäljningsomkostnaderna sammanställts samt att byggrättsvolymerna slutligt fastställts.

Fram tills dess köparen tillträder kommer Landstingsfastigheter ha en negativ resultatpåverkan på cirka -26 miljoner kronor årligen. Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i regionens resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i Regionens budgeterade resultat. Intäkterna stärker dock regionens kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

Regionledningskontorets sammantagna bedömning är att de villkor som gäller för fastighetsöverlåtelsen av Tegelbruket 4 i Stockholms kommun är fördelaktiga för Region Stockholm och ger en marknadsmässig ersättning för fastigheten. Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Beslutsexpediering:
Akt
Fastighets- och servicenämnden
Locum AB

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-04-21