Regionrådsberedningen

SKRIVELSE
2021-05-12

RS 2021-0392

Regionstyrelsen

Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av Medicinaren 19 (Novum)

Föredragande regionråd: Charlotte Broberg

Ärendebeskrivning

Fastighets- och servicenämnden beslutade den 29 april 2021 föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att fastigheten Medicinaren 19 klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet, och att inleda försäljning av tomträtten Medicinaren 19.

Förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Fastigheten Medicinaren 19 klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet.

2. Locum AB ges i uppdrag att inleda försäljning av fastigheten Medicinaren 19.

Regionrådsberedningens motivering

Regionrådsberedningen instämmer i regiondirektörens tjänsteutlåtande och i övrigt anförs följande.

Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö, som äger en byggnad på fastigheten. Hemsö önskar utveckla och bygga till fastigheten och har efter godkännande av Region Stockholm ansökt och beviljats planbesked av Huddinge kommun för ny detaljplan som ska pröva planläggning för bl.a. centrum, vård, utbildning och laboratorieverksamhet.

En utveckling av fastigheten och utökning av lokalytan är helt i linje med Region Stockholms Näringslivs- och tillväxtstrategi för Stockholms-regionen, 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 Life-science-regioner.

En ny detaljplan innebär ett ökat värde för tomträtten, men det medför även stora ekonomiska åtaganden för exploatören i form av bidrag till utförande av övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av regional infrastruktur så som Spårväg syd. Investeringar som kan lämnas över till andra parter bör regionen själv undvika att genomföra.

Beslutsunderlag
1. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 29 april 2021
2. Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Irene Svenonius Charlotte Broberg

Regionledningskontoret
Charlotta Björk Dahlby

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2021-05-05

RS 2021-0392

Regionstyrelsen

Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av Medicinaren 19 (Novum)

Regionledningskontorets förslag till beslut

Regionrådsberedningen föreslår regionstyrelsen föreslå att regionfullmäktige beslutar följande.

1. Fastigheten Medicinaren 19 klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet.

2. Locum AB ges i uppdrag att inleda försäljning av fastigheten Medicinaren 19.

Sammanfattning

Fastighets- och servicenämnden beslutade den 29 april 2021 föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att fastigheten Medicinaren 19 klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet, och att inleda försäljning av tomträtten Medicinaren 19.

Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö, som äger en byggnad på fastigheten. Hemsö önskar utveckla och bygga till fastigheten och har efter godkännande av Region Stockholm ansökt och beviljats planbesked av Huddinge kommun för ny detaljplan som ska pröva planläggning för bl.a. centrum, vård, utbildning och laboratorieverksamhet.

Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget.

Bakgrund
Region Stockholm delar in sitt fastighetsbestånd inom hälso- och sjukvården i strategiska och icke strategiska fastigheter. Fastigheter som är verksamhetsmässigt nödvändiga för att Region Stockholm ska kunna fullgöra sitt uppdrag och där lokalförsörjning via den externa hyresmarknaden inte är en effektiv lösning, ska regionen ha långtgående förfoganderätt över. Dessa benämns strategiska fastigheter och utgör merparten av fastighetsbeståndet, övriga fastigheter benämns marknadsfastigheter. Beslut om klassificering fattas av regionfullmäktige.

Regionledningskontorets förslag och motivering
Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö som äger en byggnad på fastigheten med lokaler för i huvudsak life science, forskning och utbildning. Hemsö önskar nu utveckla och bygga till fastigheten och har efter godkännande av Region Stockholm ansökt och beviljats planbesked av Huddinge kommun för ny detaljplan som ska pröva planläggning för bl.a. centrum, vård, utbildning och laboratorieverksamhet.

En utveckling av fastigheten och utökning av lokalytan är helt i linje med Region Stockholms Näringslivs- och tillväxtstrategi för Stockholmsregionen, 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 Life-science-regioner.

En ny detaljplan innebär ett ökat värde för tomträtten, men det medför även stora ekonomiska åtaganden för exploatören i form av bidrag till utförande av övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av regional infrastruktur så som Spårväg syd.

Det ska vara tydligt hur respektive investering bidrar till Region Stockholms övergripande mål. Regionens investeringsverksamhet ska tydligt fokusera på sådana investeringar som andra aktörer inte kan genomföra. Investeringar som kan lämnas över till andra parter bör regionen själv undvika att genomföra. Därför föreslås att tomträttsinnehavaren Hemsö beviljas friköp av tomträtten avseende Medicinaren 19 för att själv driva detaljplanen tillsammans med kommunen. Fastighetsöverlåtelsen ska ske på marknadsmässiga grunder och baseras på oberoende värdering av tomträtten.

Regionledningskontoret föreslår regionrådsberedningen föreslå regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige att besluta i enlighet med förslaget.

Ekonomiska konsekvenser
De omkostnader som uppstår till följd av arbetet inför försäljningen kommer att bekostas av fastighets- och servicenämnden. Dessa kostnader kommer att täckas av försäljningsintäkterna, vilket sammantaget utgör reavinsten. Reavinsten förstärker Region Stockholms kassa och bidrar till ett minskat upplåningsbehov.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Beslutsunderlag
1. Fastighets- och servicenämndens protokollsutdrag den 29 april 2021
2. Förvaltningschefens tjänsteutlåtande

Beslutsexpediering
1. Fastighets- och servicenämnden

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2021-05-05

Region Stockholm

Fastighets- och servicenämnden

PROTOKOLL
2021-04-29

FSN 2021-0038

§ 56
Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av fastigheten Medicinaren 19

FSN 2021-0198

Ärendebeskrivning
Ärendet avser beslut om att klassificera om fastigheten Medicinaren 19 inom Huddinge kommun från strategisk fastighet till marknadsfastighet, samt att inleda försäljning.

Beslutsunderlag
Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut i Locums styrelse

Yrkanden
Charlotte Broberg (M) yrkar bifall till förvaltningschefens tjänsteutlåtande.
Kerstin Amelin (V) yrkar bifall till Vänsterpartiets förslag till beslut (bilaga).

Beslut
Fastighets- och servicenämnden föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige fatta följande beslut:

1. Fastigheten Medicinaren 19 inom Huddinge kommun klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet. Försäljningen av tomträtten Medicinaren 19 inleds.

Socialdemokraterna deltar inte i beslutet.

Reservation
Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet.

Särskilt uttalande
Rolf Lindell (S) anmäler särskilt uttalande från S-ledamöterna (bilaga).

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB
Regionledningskontoret, registrator

Visma Addo ID-nummer : 8e68c393-107f-4933-be67-b5ef6cc4c5d6

Fastighets- och servicenämnden

SÄRSKILT UTTALANDE
2021-04-29

Socialdemokraterna
FRAMTIDSPARTIET

Ärende 9
FSN 2021-0198

Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av fastigheten Medicinaren 19

Socialdemokraterna deltar inte i beslutet.

Vi anser att det är anmärkningsvärt att en fastighet i regionens ägo, som ligger inom Huddinge sjukhusområde och som även huserar en byggnad där det idag bedrivs vård- och life science-verksamhet inte betraktas som strategisk av den politiska majoriteten.

Region Stockholm växer och Flemingsberg är en regional stadskärna. Regionen har under de senaste åren gjort stora investeringar för att utöka vården på Huddinge sjukhus, och det är troligt att fler investeringar kommer vara nödvändigt framåt för att klara vårdbehoven. Flemingsberg som life science-kluster ska även beaktas inom ramen för detta beslut. Styrkan i sjukhusverksamheten vid Karolinska Huddinge i kombination med campus tillhörande såväl Södertörns högskola, KI och KTH ska ej underskattas som ett ytterligare kluster vid sidan av Hagastaden. Att i detta läge sälja en fastighet som idag inhyser lokaler för life science, forskning och utbildning är därför fel väg att gå. Vid en försäljning förlorar regionen rådighet över fastigheten och det finns då inga garantier för att verksamheten kommer att bestå framåt.

Vi ser att den moderatledda majoriteten har en väldigt snäv definition av vad som är att betrakta som regionens kärnverksamhet. För oss socialdemokrater är det naturligt att regionen är en självklar aktör i planeringen av området kring sjukhuset/Flemingsberg. Som framgår av tjänsteutlåtandet förbereds viktig regional infrastruktur i form av bl.a. allmänna anläggningar och Spårväg syd. Vi delar därför inte uppfattningen att denna typ av satsningar självklart "bör göras av den privata sektorn". Regionens ansvar för och prioritering av kärnverksamheter gör att vi som offentlig aktör både har ett intresse av och ansvar för att det i utvecklingen av området tas hänsyn till behovet av hälso- och sjukvård, forskning och utbildning m.m. Vi anser, till skillnad mot vad som anförs i ärendet, att detta absolut är en offentlig angelägenhet.

Visma Addo ID-nummer : 8e68c393-107f-4933-be67-b5ef6cc4c5d6

FÖRSLAG TILL BESLUT
2021-04-29

FSN dnr 2021-0198

Fastighets- och servicenämnden
Ärende 9

Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av Medicinaren 19

Vänsterpartiet motsätter sig en försäljning av fastigheten Medicinaren 19. Vi menar att där det bedrivs verksamhet inom vård- och life science ska betraktas som en strategisk fastighet. Eftersom fastigheten dessutom ligger inom Karolinska Huddinges sjukhusområde kan fastigheten dessutom i framtiden behövas för att säkra andra behov som regionen har i framtiden.

Ärendet avser beslut om att klassificera om fastigheten Medicinaren 19 från strategisk fastighet till marknadsfastighet. Genom detta förfarande möjliggörs en framtida försäljning av tomträtten Medicinaren 19.

Vänsterpartiet menar att i en region som växer är Region Stockholm i behov av egna lokaler på strategiska platser i stället för att i senare skede tvingas betala höga hyror till kommersiella fastighetsbolag.
Vid en försäljning förlorar regionen också möjlighet att styra vad fastigheten ska användas till i framtiden.

Förslag till beslut
Locum föreslås fatta följande beslut

att avstyrka en omklassificering om fastigheten Medicinaren 19 från strategisk fastighet till marknadsfastighet.

att avstyrka en försäljning av tomträtten Medicinaren 19.

Visma Addo ID-nummer : 8e68c393-107f-4933-be67-b5ef6cc4c5d6

Region Stockholm

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Marit Brusdal Penna

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-04-15

FSN dnr 2021-0198

LOC nr 2021-0341

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Omklassificering och beslut om att inleda försäljning av fastigheten Medicinaren 19

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om att klassificera om fastigheten Medicinaren 19 inom Huddinge kommun från strategisk fastighet till marknadsfastighet, samt att inleda försäljning.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Beslut i Locums styrelse

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslår regionstyrelsen föreslå regionfullmäktige fatta följande beslut.

Fastigheten Medicinaren 19 inom Huddinge kommun klassificeras om från strategisk fastighet till marknadsfastighet.
Försäljningen av tomträtten Medicinaren 19 inleds.**Förvaltningens förslag och motivering**

Överväganden
Region Stockholm delar in sitt fastighetsbestånd inom hälso- och sjukvården i strategiska och icke strategiska fastigheter. Fastigheter som är verksamhetsmässigt nödvändiga för att Region Stockholm ska kunna fullgöra sitt uppdrag och där lokalförsörjning via den externa hyresmarknaden inte är en effektiv lösning, ska regionen ha långtgående förfoganderätt över. Dessa benämns strategiska fastigheter och utgör merparten av fastighetsbeståndet, övriga fastigheter benämns marknadsfastigheter. Beslut om klassificering fattas av regionfullmäktige.

Fastigheten Medicinaren 19 (Novum) ligger angränsande till Karolinska Universitetssjukhusets lokaler i Huddinge. Region Stockholm upplåter idag marken med tomträtt till Hemsö som äger en byggnad på fastigheten med lokaler för i huvudsak life science, forskning och utbildning. Hemsö önskar nu utveckla och bygga till fastigheten och har efter godkännande av regionen

ansökt och beviljats planbesked för ny detaljplan som ska pröva planläggning för bl a centrum, vård, utbildning och laboratorieverksamhet.

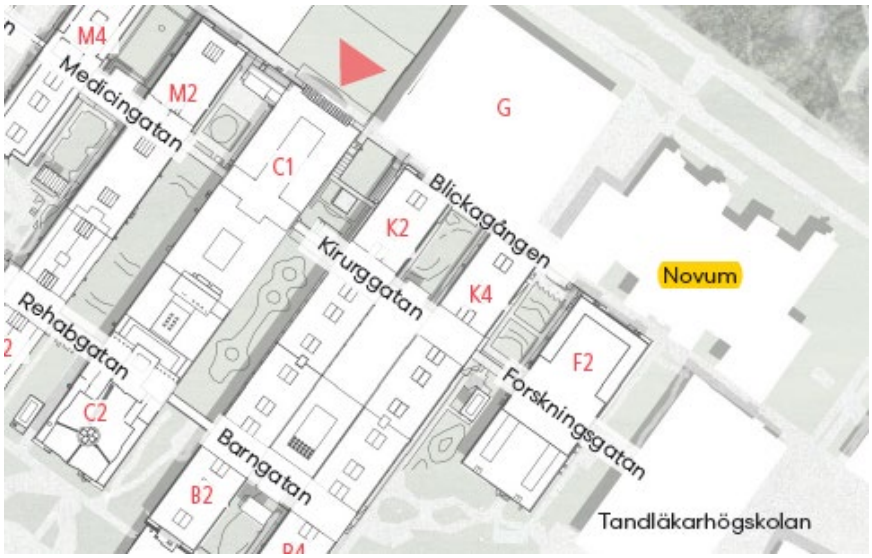


Bild över Medicinaren 19 (Novum) i förhållande till Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge

En utveckling av fastigheten och utökning av lokalytan är helt i linje med regionens Näringslivs- och tillväxtstrategi för Stockholmsregionen där de åtta yttre 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 Life-science regioner.

En ny detaljplan innebär ett ökat värde för tomträtten, men det medför även stora ekonomiska åtaganden för exploatören i form av bidrag till utförande av övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering av regional infrastruktur såsom Spårväg syd. Region Stockholms prioritering av kärnverksamheterna gör att denna typ av satsningar bör göras av den privata sektorn och därför föreslås att tomträttsinnehavaren Hemsö beviljas friköp av tomträtten avseende Medicinaren 19 för att själv driva detaljplanen tillsammans med kommunen. Fastighetsöverlåtelsen ska ske på marknadsmässiga grunder och baseras på en oberoende värdering av tomträtten.

Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Marit Brusdal Penna

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-04-15

FSN dnr 2021-0198

LOC nr 2021-0341

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Ekonomiska konsekvenser
För Region Stockholm innebär en försäljning av tomträtten Medicinaren 19 en engångsintäkt som kan förstärka Region Stockholms kassa.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB
Regionledningskontoret, registrator