Fastighets- och servicenämnden

Försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Stockholm Tegelbruket 4

SEKRETESS
Denna handling är sekretessbelagd enligt 19 kap 3§ OSL (2009:400). Sekretessen fortsätter att gälla i vissa delar efter nämndens beslut. Om ärendet bordläggs eller återremitteras fortsätter sekretessen att gälla.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om slutförandet av, och villkoren för, försäljning av fastigheten Tegelbruket 4 (fd. S:t Eriks ögonsjukhus) inom Stockholms kommun.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Styrelsebeslut Locum AB 2021-03-25
Köpeavtal med bilagor (bland vilka köpebrev ingår som bilaga 9.3 (a)), bilagor finns att tillgå på RLK kansli.

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden beslutar föreslå 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 enmiljardfyrahundrasextioåttamiljoner (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 exploateringskontoret 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.

Fastighets- och servicenämnden beslutar för egen del följande

6. Fastighets- och servicenämndens beslut rörande försäljning och godkännande av försäljningsvillkor för fastigheten Tegelbruket 4 justeras omedelbart.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige uppdrog i budget 2017 (LS 2016-0257) åt landstingsstyrelsen att inleda försäljning av fastigheten Tegelbruket 4 där S:t Eriks ögonsjukhus tidigare varit lokaliserat. Uppdraget fördes över till fastighets- och servicenämnden i januari 2019 och nämnden har genom avtal uppdragit åt Locum AB att genomföra försäljningen och bereda ärendet för beslut av regionfullmäktige.

För att ge regionen bästa möjliga intäkt vid en försäljning påbörjades ett planarbete tillsammans med Stockholms stad i syfte att 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 och synpunkter från kringboende och olika remissinstanser inkommit. Synpunkterna och Stadsbyggnadskontorets rekommendationer kring det fortsatta detaljplanearbetet kommer att redovisas i ett tjänsteutlåtande i Stockholms stads stadsbyggnadsnämnd preliminärt under april månad 2021.

Marknadsföringen av försäljningsobjektet genomfördes under senhösten 2020 genom annonsering i externa kanaler och via transaktionskonsultens kundregister. Tolv anbudsgivare inkom med indikativa bud och de anbudsgivare som gett de högsta buden erbjöds att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående presentation av sitt tänkta affärsupplägg. Samtliga anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen. Anbudsgivarna inkom efter klarlägganden av vissa frågor med slutbud och den köpare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process. Parallellt inleddes slutförhandlingen mellan anbudsgivaren och Region Stockholm. Köpare av fastigheten är åtta bolag som är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB.

Försäljningen av Tegelbruket 4 ger en intäkt på ca 1 468 miljoner kronor baserat på i planförslaget redovisade byggrättsvolymer. Den slutliga intäkten kommer att vara baserad på antalet kvm ljus BTA. Slutlig byggrättsvolym fastställs när detaljplanen vunnit laga kraft. Även tillträde till fastigheten sker vid laga kraftvunnen detaljplan. När regionfullmäktiges beslut om godkännande av försäljning vunnit laga kraft och köpeavtalet undertecknats erhåller Region Stockholm 46 miljoner kronor i handpenning, motsvarande ca 3 procent av köpeskillingen.

En sammantagen 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.

Bakgrund
I samband med beslut om budget för Stockholms läns landsting för 2017 omklassificerade Landstingsfullmäktige fastigheten Tegelbruket 4 till marknadsfastighet och uppdrog åt 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.


befintliga området idag

Tegelbruket 4 har fram till hösten 2020 huserat S:t Eriks ögonsjukhus samt några mindre verksamheter. Under hösten 2020 flyttade ögonsjukhusets verksamheter in i nybyggda lokaler invid NKS i enlighet med fullmäktiges beslut från juni 2014. Kvar på området finns idag endast ett fåtal mindre verksamheter.

Den stora sjukhusbyggnaden som omfattar ca 18 000 kvadratmeter lokalarea och som ska rivas är mestadels tomställd men inrymmer i dagsläget även apotek, café och några mindre mottagningar. Byggnaderna ska vara tomställda vid överlåtelsedagen. Den mindre byggnaden som ska bibehållas omfattar ca 1900 kvadratmeter lokalarea och inrymmer bl.a. en vårdcentral. Hyresgästen har besittningsskydd och hyresavtalet kommer att överföras till köparen.

För att ge regionen bästa möjliga intäkt vid en försäljning påbörjades ett planarbete tillsammans med Stockholms stad i syfte att 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 och synpunkter från kringboende och olika remissinstanser inkommit. Synpunkterna och Stadsbyggnadskontorets rekommendationer

kring det fortsatta detaljplanearbetet kommer att redovisas i ett tjänsteutlåtande i Stockholms stads stadsbyggnadsnämnd preliminärt under april månad 2021.

Överväganden
Försäljningen omfattar Tegelbruket 4. Nedan visas planområdet för den nya detaljplanen samt den nya kvartersstrukturen med två kvarter, Kvarter 1 och Kvarter 2. I planförslaget medger dessa två kvarter tillsammans ca 41 000 kvm ljus BTA avsedda för bostäder, kontor och service.

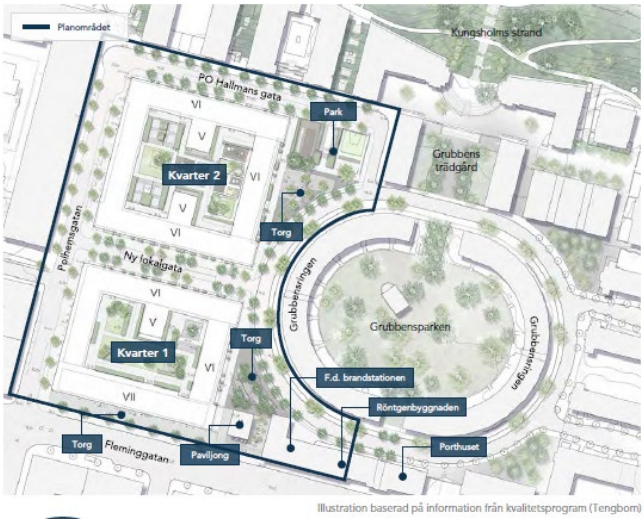


Illustration baserad på information från kvalitetsprogram (Tengbom)

Kvarter 1 innehåller främst bostäder och kontor, medan Kvarter 2 huvudsakligen innehåller bostäder och förskola. Gemensamt för båda kvarteren är att lokaler för centrumändamål ska finnas i varierad utbredning i bottenvåningarna för att bidra till en levande stadsmiljö. Öster om Kvarter 1, 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. Den värdefulla bebyggelsen består av två huskroppar som benämns f.d. brandstationen och röntgenbyggnaden i bilden ovan. De två huskropparna ska innehålla verksamheter för vård, kontor eller centrumändamål.

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 utbyggnad av infrastruktur. Regionens bedömning är att detta tillvägagångssätt är det mest ekonomiskt gynnsamma.

För att marknadsföra objektet på den öppna marknaden upphandlades sommaren 2020 en transaktionskonsult. Marknadsföringen genomfördes sedan under senhösten 2020 genom annonsering i externa kanaler och via transaktionskonsultens kundregister.

Sista datum för inlämnande av indikativa bud för försäljningsobjektet var den 18 december 2020. Tolv anbudsgivare inkom med indikativa bud och de anbudsgivare som gett de högsta buden erbjöds att gå vidare i försäljningsprocessen med en mer ingående presentation av sitt tänkta affärsupplägg. Samtliga anbudsgivare som gick vidare bedömdes vara seriösa aktörer inom fastighetsbranschen. Anbuden utvärderades under sekretess av en mindre grupp bestående av tre representanter inom Locum, en representant från regionledningskontoret, jurist samt transaktionskonsult.

Anbudsgivarna inkom efter klarlägganden av vissa frågor med slutbud och den köpare som lämnade det för regionen mest fördelaktiga budet erbjöds att gå vidare i en så kallad due diligence process. 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.

Köpare av fastigheten är åtta bolag som är direkt eller indirekt helägda av moderbolaget Skanska AB. Skanska är en mycket välkänd aktör på bygg- och fastighetsmarknaden med en stor erfarenhet av projektutveckling. Skanska vill så snart som möjligt medverka i det fortsatta planarbetet och därmed den fortsatta utvecklingen av Tegelbruket 4.

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

Exploateringsavtalet är ännu inte framtaget men kommer att tecknas med Stockholms Stad. Avtalet kommer troligen undertecknas av Regionen genom Locum AB men det är även möjligt att det undertecknas av köparna. I samband med köpet av Tegelbruket 4 kommer köparna överta samtliga

regionens åtaganden gentemot staden. (Däri ingår bland annat att bekosta allmän platsmark och vägar som sedan överlämnas till staden).

Locum ABs 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 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, för att ytterligare tydliggöra den rätten utöver vad som redan gäller enligt reglementen och tillämpliga avtal, ges i uppdrag att verkställa försäljningen i enlighet med villkoren i köpeavtalet och köpebrev (inklusive att underteckna dessa) inklusive hantera och teckna alla för uppdragets fullgörande relevanta fastighetsrättsliga avtal med exploateringskontoret och Lantmäteriverket.

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 avsevärt 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 ger en intäkt på ca 1 468 miljoner kronor baserat på i planförslaget redovisade byggrättsvolymer. Den slutliga intäkten kommer att vara baserad på antalet kvm ljus BTA prissatt enligt nedan.

- Ljus BTA kontor, 35 200 kr/kvm
- Ljus BTA bostäder, 40 000 kr/kvm
- Ljus BTA kommersiella lokaler bostadshus, 23 000 kr/kvm
- Samt 80 500 000 kronor för de byggnader som ska bevaras.

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 ca 3 procent av köpeskillingen. På tillträdesdagen skall köparna till Region Stockholm erlägga resterande del av köpeskillingen, i dagsläget uppskattad till ca 1 422 miljoner kronor, 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 köparen tillträder kommer Landstingsfastigheter ha en negativ resultatpåverkan på ca -26 miljoner kronor årligen.

Reavinster av försäljning av anläggningstillgångar ingår inte i regionens resultat inom balanskravsutredningen och räknas inte in i regionens budgeterade resultat. Inte heller Landstingsfastigheter får tillgodoräkna reavinster i sitt resultatkrav. Intäkterna stärker dock regionens kassa och bidrar till en minskad upplåning, vilket i förlängningen innebär lägre räntekostnader.

En sammantagen 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.

Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB