Landstingsrådsberedningen

SKRIVELSE
2017-03-22

LS 2016-1181

Landstingsstyrelsen

Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden

Föredragande landstingsråd: Paul Lindquist

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljnings-processen i Norra Hagastaden.

Förslag till beslut

Landstingsrådsberedningen föreslår landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att arbeta i enlighet med inriktningen i ärendet.

Landstingsrådsberedningens motivering

Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m2 lokaler.

Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha.

Förutom att områdets storlek är sådant att planläggning och försäljning bör ske i etapper finns det ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. Exempel på detta är behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området, att utbyggnad av ny teknisk försörjning ska ske parallellt med säkerställande av driftsfunktioner i byggnader med bibehållen vårdverksamhet, behovet av att minimera intäktsbortfall och förvaltningskostnader från vakanta lokaler, behovet av samordning med och påverkan från kringliggande projekt i Hagastaden samt marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv. Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar.

Huvudblocket har identifierats som en lämplig enhet att ingå i en första försäljningsetapp. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Förberedande arbeten pågår och formellt beräknas planarbete påbörjas till halvårsskiftet 2017. Planläggningsarbetet kan antas ta ett och ett halvt till två år (utan beaktade av eventuellt överklagande). Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. Tillträde och erläggande av slutlikvid kommer att vara beroende av lagakraftvunnen detaljplan.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottets protokollsutdrag den 31 januari 2017
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 26 januari 2017 med V-ledamotens särskilda uttalande
Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017

Irene Svenonius Paul Lindquist

Gustaf Drougge

§ 14
Inriktningsbeslut för försäljningsprocessen Norra Hagastaden
LS 2016-1181

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017
Fastighets- och investeringsberedningens protokollsutdrag den 26 januari 2017 med (V)-ledamotens särskilda uttalande

Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet beslutar föreslå landstingsstyrelsen dels föreslå landstingsfullmäktige besluta

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels - under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut - för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att till arbetsutskottet återkomma med återrapportering om hur arbetet fortlöper.

Beslutsexpediering:
Landstingsstyrelsen
Akt

§ 3
Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden

LS 2016-1181
Föredragande: Thomas Karlsson

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017.

Förslag och yrkande

Ordförandens förslag om bifall till landstingsdirektörens förslag.

Proposition

Ordföranden ställde propositioner om bifall respektive avslag till landstingsdirektörens förslag och fann att beredningen bifallit förslaget.

Fastighets- och investeringsberedningens beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att till arbetsutskottet återkomma med återrapportering om hur arbetet fortlöper.

Särskilt uttalande
V-ledamoten lät till protokollet anteckna särskilt uttalande, bilaga 1

Stockholms läns landsting

FASTIGHETS- OCH
INVESTERINGSBEREDNINGEN
VÄNSTERPARTIET

SÄRSIKLT UTTALANDE

2017-01-26

Ärende 3

LS 2016-1181

Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden – Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

Vänsterpartiet har i både Stockholms läns landsting och Solna stad skissat på hur en ny stadsbildning kan gestalta sig i Norra Hagastaden. Vårt förslag har vi valt att kalla Karolinastaden. Bifogar här en länk som tydliggör vårt förslag. http://www.stockholmsvanstern.se/karolinastaden/

Vårt förslag innebär att göra en ordentlig satsning på bostadsbyggande i ett område som redan idag är fyllt med arbetsplatser. Bostadsbristen är akut och alltfler får allt längre avstånd mellan bostad och arbete, vilket i sig innebär ökad trafikbelastning. Därför menar vi att huvudinriktningen på områden i Norra Hagastaden ska vara bostäder med tillhörande verksamheter som förskola, grundskola, samlingslokaler, idrottslokaler samt parkområde. Lägg därtill att vi vill bygga klimatsmart och med inriktning på att undvika biltrafik inom området. Detta anser vi mer angeläget än ytterligare stora satsningar på fler arbetsplatser.

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Handläggare:
Thomas Karlsson

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2017-01-03

LS 2016-1181

Ankom
Stockholms läns landsting
2017 -01- 04
Dnr LS 2016-1181
Rodel VI

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att till arbetsutskottet återkomma med återrapportering om hur arbetet fortlöper.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler.

Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha. Projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden gör att det finns ett stort behov av flexibilitet kring hur detta ska ske så att slutliga beslut kring val av affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m. sker på sådant sätt att den övergripande målsättningen uppnås.

Förutom att områdets storlek är sådant att planläggning och försäljning bör ske i etapper finns det ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. Exempel på detta är behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området, att utbyggnad av ny teknisk försörjning ska ske parallellt med säkerställande av driftsfunktioner i byggnader med bibehållen vårdverksamhet, behovet av att minimera intäktsbortfall och förvaltningskostnader från vakanta lokaler, behovet av samordning med och påverkan från kringliggande projekt i Hagastaden samt marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv. Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar.

Huvudblocket har identifierats som en lämplig enhet att ingå i en första försäljningsetapp. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Förberedande arbeten pågår och formellt beräknas planarbete påbörjas till halvårsskiftet 2017. Planläggningsarbetet kan antas ta ett och ett halvt till två år (utan beaktade av eventuellt överklagande). Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. Tillträde och erläggande av slutlikvid kommer att vara beroende av lagakraftvunnen detaljplan.

Bakgrund
Landstingsfullmäktige beslutade den 15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt

att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler. Planprogrammet har godkänts av byggnadsnämnden i Solna den 19 oktober 2016 (BND 2105:541). Planprogrammet utgör underlag för fortsatt detaljplaneläggning av området.

Överväganden
Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha.

Områdets storlek är sådant att planläggning och försäljningen bör ske i etapper, bland annat för att säkerställa god konkurrens vid försäljning. Därutöver finns ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. De är huvudsakligen:

- Allokeringen av vård till Nya Karoliska sjukhuset (NKS) – Behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området kopplat till färdigställandet av samtliga byggnader för NKS.
- Teknisk försörjning – I nuläget sker försörjningen av Karolinska sjukhusområdet genom landstingets egna försörjningssystem för el, värme/kyla, vatten och avlopp, gaser m.m. och med en central driftcentral för övervakning och styrning. I den framtida stadsdelen kommer den tekniska försörjningen att ske genom allmänna nät. Under utbyggnadsfasen kommer det att vara nödvändigt att säkerställa försörjning till byggnader med fortsatt verksamhet parallellt med utbyggnad av ny infrastruktur. Detta innebär att befintlig anläggning ska stängas ner och avvecklas successivt samtidigt som den nya infrastrukturen byggs ut. Förutsättningarna för detta är inte klarlagda i detalj utan ska utredas vidare.
- Vakanta lokaler – NKS driftsättning kommer att innebära att det uppstår en stor mängd vakanta lokaler (preliminärt ca 150 000 m²) i de gamla sjukhusbyggnaderna under 2019. Genom en tidig konvertering till ny användning kan intäktsbortfall och onödiga förvaltningskostnader undvikas.
- Samordning med och påverkan från kringliggande projekt – Norra Hagastaden gränsar både i söder och i öster till pågående och planerad utbyggnad i Stockholm stads del av Hagastaden. Delvis gemensam ny infrastruktur i form av gator och teknisk försörjning kommer att byggas vilket innebär att det finns starka genomförandemässiga samband och beroenden mellan områdena.

- Marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv – Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar. I stora utvecklingsområden, där utbyggnaden förväntas pågå under lång tid, är det en fördel om man kan färdigställa den del som marknaden uppfattar som mest attraktiv först. Det kommer då att bidra till att öka attraktiviten och värdet på de delar av utvecklingsområdet som marknaden initialt uppfattat som mindre attraktiva.

Försäljningsprocess i Norra Hagastaden
Utredningsarbetet har hittills skett på en relativt övergripande nivå och fördjupade studier behöver genomföras innan förutsättningarna i detalj kan fastställas. Detta sker effektivast genom att arbetet med planläggning, fördjupade tekniska utredningar samt val av affärsupplägg och försäljningsförutsättningar för de olika etapperna sker parallellt.
Med tanke på projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden finns stort behov av flexibilitet under försäljnings- och genomförandefasen när det gäller detaljerna i affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m.

Huvudblocket har identifierats som det delområde som bör ingå i en första etapp. Det är visserligen det delområde med de mest komplicerade tekniska- och genomförandemässiga förutsättningarna men valet motiveras ändå av att huvudblocket har bedömts som det delområde som har högst attraktivitet på marknaden och att det i samband med NKS driftsättning uppstår ca 100 000 m² vakanta lokaler. En tidig utveckling och konvertering av huvudblocket bidrar till en positiv värdutveckling i området i stort och med beaktande av att det, utöver vakanserna i huvudblocket, uppstår ytterligare 50 000-60 000 m² vakanser vid NKS driftsättning 2018 har det bedömts som prioriterat att så snart som möjligt minska kostnaderna för dessa.

Utöver huvudblocket kan ytterligare delområden komma att ingå. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Det fortsatta arbetet avses huvudsakligen bedrivas med tre huvudfokus:

Infrastrukturutbyggnad - Förvaltningen avser att i samarbete med Solna stad, ansvara för planläggning av infrastrukturen (värme, vatten, el, gator, parker mm) inom området. Med tanke på de komplexa förutsättningarna för utbyggnaden av teknisk försörjning är det viktigt att landstinget initialt säkerställer kontroll och styrning av genomförandeplaneringen och

kostnaderna. Förberedelser pågår och förstudiearbete för infrastrukturutbyggnaden kommer att inledas under våren 2017.

Försäljning etapp 1 – Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. De detaljerade förutsättningar och villkoren för köpet (avgränsningar, volymer, tillträdestidpunkt, ansvars- och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplan, exploateringskostnader etc.) avses utarbetas under våren 2017.

Planläggning – Dialog med Solna kommun har påbörjats och startbesked för detaljplan etapp 1 planeras till halvårsskiftet 2017. Förberedande utredningar genomförs under våren 2017. Planprocessen kan antas ta cirka ett och halvt till två år utan beaktande av eventuella överklaganden.

Planarbetet planeras initialt att drivas av landstinget men i samverkan med den/de tilltänkte köparen/-na. Över tid kan landstingets behov av kontroll och styrning avta och huvudansvaret för planprocesser m.m. komma att överföras till köparna.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Försäljningen av nu förslagen del av Norra Hagastaden beräknas generera stora intäkter till landstinget. Erläggande av slutlikvid är beroende av när detaljplan för delområdet vinner laga kraft.

Landstingets kostnad för infrastrukturutbyggnaden utfördelas i proportion till erhållna byggrätter. Dessa kostnader kommer inte till 100 % att kunna matchas mot genomförda fastighetsförsäljningar. Det är sannolikt nödvändigt att initialt bygga ut en större andel av infrastrukturen än vad som andelsmässigt skal belasta den första försäljningsetappen. Därutöver finns det delar av områdets infrastruktur vars kostnader ska fördelas på hela exploateringsområdet, exempelvis gång/cykelbro till Hagaparken, iordningställande av parker m.m. Det kommer därför att finnas behov av medel för att finansiera och genomföra investeringar i infrastruktur där delar av kostnaden ska fördelas på senare försäljningsetapper. Detta avses klarläggas och hanteras inom ramen för landstingets ordinarie budgetprocess.

Anne Rundquist
Tillförordnad landstingsdirektör

Marit Brusdal-Penna
Direktör SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

Landstingsstyrelsens förvaltning
SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2017-01-03

LS 2016-1181

Handläggare:
Thomas Karlsson

Ankom
Stockholms läns landsting
2017 -01- 04
Dnr LS 2016-1181
Rodel VI

Landstingsstyrelsens
fastighets- och
investeringsberedning

Inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden

Ärendebeskrivning

Ärendet avser beslut om godkännande av inriktning för försäljningsprocessen i Norra Hagastaden.

Beslutsunderlag

Landstingsdirektörens tjänsteutlåtande den 3 januari 2017

Förslag till beslut

Fastighets- och investeringsberedningen föreslår arbetsutskottet föreslå landstingsstyrelsen *dels* föreslå landstingsfullmäktige

att godkänna inriktning av försäljningsprocessen för Norra Hagastaden i enlighet med landstingsdirektörens tjänsteutlåtande

dels – under förutsättning av landstingsfullmäktiges beslut – för egen del besluta

att uppdra åt landstingsdirektören att till arbetsutskottet återkomma med återrapportering om hur arbetet fortlöper.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Landstingsfullmäktige beslutade den 14-15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler.

Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha. Projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden gör att det finns ett stort behov av flexibilitet kring hur detta ska ske så att slutliga beslut kring val av affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m. sker på sådant sätt att den övergripande målsättningen uppnås.

Förutom att områdets storlek är sådant att planläggning och försäljning bör ske i etapper finns det ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. Exempel på detta är behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området, att utbyggnad av ny teknisk försörjning ska ske parallellt med säkerställande av driftsfunktioner i byggnader med bibehållen vårdverksamhet, behovet av att minimera intäktsbortfall och förvaltningskostnader från vakanta lokaler, behovet av samordning med och påverkan från kringliggande projekt i Hagastaden samt marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv. Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar.

Huvudblocket har identifierats som en lämplig enhet att ingå i en första försäljningsetapp. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Förberedande arbeten pågår och formellt beräknas planarbete påbörjas till halvårsskiftet 2017. Planläggningsarbetet kan antas ta ett och ett halvt till två år (utan beaktade av eventuellt överklagande). Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. Tillträde och erläggande av slutlikvid kommer att vara beroende av lagakraftvunnen detaljplan.

Bakgrund
Landstingsfullmäktige beslutade den 15 juni 2016 (LS 2016-0257) att ändra kategoritillhörighet från strategisk fastighet till marknadsfastighet för fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna stad samt att uppdra åt landstingsstyrelsen, att analysera och föreslå inriktning för den kommande försäljningsprocessen för området Norra Hagastaden, samt

att försälja fastigheterna Haga 4:17, del av Haga 4:18 och Haga 3:18 i Solna till marknadsmässiga villkor.

Ett planprogram har, i samarbete med Solna kommun, utarbetats för området och ger möjlighet till en förtätning och utveckling av ca 3 000 lägenheter och ca 150 000 m² lokaler. Planprogrammet har godkänts av byggnadsnämnden i Solna den 19 oktober 2016 (BND 2105:541). Planprogrammet utgör underlag för fortsatt detaljplaneläggning av området.

Överväganden
Målsättningen är att avyttra mark och byggnader inom området med maximal avkastning för landstinget, men med beaktande av de intressen och behov landstinget i övrigt kan ha.

Områdets storlek är sådant att planläggning och försäljningen bör ske i etapper, bland annat för att säkerställa god konkurrens vid försäljning. Därutöver finns ett stort antal omständigheter och förutsättningar som påverkar val av etappindelning och den kommande utvecklings- och försäljningsprocessen. De är huvudsakligen:

- Allokeringen av vård till Nya Karoliska sjukhuset (NKS) – Behovet av att övergångsvis behålla viss vårdverksamhet i byggnader inom området kopplat till färdigställandet av samtliga byggnader för NKS.
- Teknisk försörjning – I nuläget sker försörjningen av Karolinska sjukhusområdet genom landstingets egna försörjningssystem för el, värme/kyla, vatten och avlopp, gaser m.m. och med en central driftcentral för övervakning och styrning. I den framtida stadsdelen kommer den tekniska försörjningen att ske genom allmänna nät. Under utbyggnadsfasen kommer det att vara nödvändigt att säkerställa försörjning till byggnader med fortsatt verksamhet parallellt med utbyggnad av ny infrastruktur. Detta innebär att befintlig anläggning ska stängas ner och avvecklas successivt samtidigt som den nya infrastrukturen byggs ut. Förutsättningarna för detta är inte klarlagda i detalj utan ska utredas vidare.
- Vakanta lokaler – NKS driftsättning kommer att innebära att det uppstår en stor mängd vakanta lokaler (preliminärt ca 150 000 m²) i de gamla sjukhusbyggnaderna under 2019. Genom en tidig konvertering till ny användning kan intäktsbortfall och onödiga förvaltningskostnader undvikas.
- Samordning med och påverkan från kringliggande projekt – Norra Hagastaden gränsar både i söder och i öster till pågående och planerad utbyggnad i Stockholm stads del av Hagastaden. Delvis gemensam ny infrastruktur i form av gator och teknisk försörjning kommer att byggas vilket innebär att det finns starka genomförandemässiga samband och beroenden mellan områdena.

- Marknads- och fastighetsutvecklingsperspektiv – Rätt val av etappindelning kan bidra till att den totala projektvinsten ökar. I stora utvecklingsområden, där utbyggnaden förväntas pågå under lång tid, är det en fördel om man kan färdigställa den del som marknaden uppfattar som mest attraktiv först. Det kommer då att bidra till att öka attraktiviten och värdet på de delar av utvecklingsområdet som marknaden initialt uppfattat som mindre attraktiva.

Försäljningsprocess i Norra Hagastaden
Utredningsarbetet har hittills skett på en relativt övergripande nivå och fördjupade studier behöver genomföras innan förutsättningarna i detalj kan fastställas. Detta sker effektivast genom att arbetet med planläggning, fördjupade tekniska utredningar samt val av affärsupplägg och försäljningsförutsättningar för de olika etapperna sker parallellt.
Med tanke på projektets tidsutsträckning, tekniska komplexitet och mängden av samband och beroenden finns stort behov av flexibilitet under försäljnings- och genomförandefasen när det gäller detaljerna i affärsupplägg, plan- och etappavgränsningar m.m.

Huvudblocket har identifierats som det delområde som bör ingå i en första etapp. Det är visserligen det delområde med de mest komplicerade tekniska- och genomförandemässiga förutsättningarna men valet motiveras ändå av att huvudblocket har bedömts som det delområde som har högst attraktivitet på marknaden och att det i samband med NKS driftsättning uppstår ca 100 000 m² vakanta lokaler. En tidig utveckling och konvertering av huvudblocket bidrar till en positiv värdutveckling i området i stort och med beaktande av att det, utöver vakanserna i huvudblocket, uppstår ytterligare 50 000-60 000 m² vakanser vid NKS driftsättning 2018 har det bedömts som prioriterat att så snart som möjligt minska kostnaderna för dessa.

Utöver huvudblocket kan ytterligare delområden komma att ingå. Fördjupade analyser behöver genomföras för att slutligt fastställa lämplig fysisk avgränsning, ekonomiska förutsättningar och övriga villkor för försäljning.

Det fortsatta arbetet avses huvudsakligen bedrivas med tre huvudfokus:

Infrastrukturutbyggnad - Förvaltningen avser att i samarbete med Solna stad, ansvara för planläggning av infrastrukturen (värme, vatten, el, gator, parker mm) inom området. Med tanke på de komplexa förutsättningarna för utbyggnaden av teknisk försörjning är det viktigt att landstinget initialt säkerställer kontroll och styrning av genomförandeplaneringen och

kostnaderna. Förberedelser pågår och förstudiearbete för infrastrukturutbyggnaden kommer att inledas under våren 2017.

Försäljning etapp 1 – Försäljningen av den första etappen planeras ske under 2017 med ambition att ha ett avtal klart under året. De detaljerade förutsättningar och villkoren för köpet (avgränsningar, volymer, tillträdestidpunkt, ansvars- och kostnadsfördelning för framtagandet av detaljplan, exploateringskostnader etc.) avses utarbetas under våren 2017.

Planläggning – Dialog med Solna kommun har påbörjats och startbesked för detaljplan etapp 1 planeras till halvårsskiftet 2017. Förberedande utredningar genomförs under våren 2017. Planprocessen kan antas ta cirka ett och halvt till två år utan beaktande av eventuella överklaganden.

Planarbetet planeras initialt att drivas av landstinget men i samverkan med den/de tilltänkte köparen/-na. Över tid kan landstingets behov av kontroll och styrning avta och huvudansvaret för planprocesser m.m. komma att överföras till köparna.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Försäljningen av nu förslagen del av Norra Hagastaden beräknas generera stora intäkter till landstinget. Erläggande av slutlikvid är beroende av när detaljplan för delområdet vinner laga kraft.

Landstingets kostnad för infrastrukturutbyggnaden utfördelas i proportion till erhållna byggrätter. Dessa kostnader kommer inte till 100 % att kunna matchas mot genomförda fastighetsförsäljningar. Det är sannolikt nödvändigt att initialt bygga ut en större andel av infrastrukturen än vad som andelsmässigt skal belasta den första försäljningsetappen. Därutöver finns det delar av områdets infrastruktur vars kostnader ska fördelas på hela exploateringsområdet, exempelvis gång/cykelbro till Hagaparken, iordningställande av parker m.m. Det kommer därför att finnas behov av medel för att finansiera och genomföra investeringar i infrastruktur där delar av kostnaden ska fördelas på senare försäljningsetapper. Detta avses klarläggas och hanteras inom ramen för landstingets ordinarie budgetprocess.

Anne Rundquist
Tillförordnad landstingsdirektör

Marit Brusdal-Penna
Direktör SLL Strategiska fastighetsfrågor och investeringar