

Maria Lindström, tel. 08-508 29 531
Pär Sandström, tel. 0708-96 23 76

Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Förvaltning övergripande

Två externa förvaltningsbolag har hand om vår fastighetsförvaltning. Förvaltningsmöten med uppföljning av alla förvaltningsobjekt genomförs regelbundet mellan St Erik Markutveckling och CBRE Basale respektive Newsec. Arbete pågår med att förtydliga avtalen gällande skrivningar om samordning arbetsmiljö på arbetsställe och arbetsmiljö i bygg- och anläggningsarbete.

Rutin utarbetas för St Erik Markutveckling gällande arbetsmiljöhantering vid bygnads- och anläggningsarbete. Syftet är att säkerställa efterlevelsen av arbetsmiljölagen i projekt och minimera riskerna för olycksfall och ohälsa på arbetsplatsen vid byggprojekt.

Vi genomförde en ny nöjdhetsundersökning (NKI) under 2013 med ett utfall på 60. Resultaten har presenterats för våra förvaltare och förslag till åtgärder för att förbättra kundnöjdheten är under arbete. Handlingsplan från respektive förvaltare kommer att vara klart till mars 2014.

Upphandling för ramavtal av lokalvård för våra dotterbolag har slutförts och avtal tecknades i januari. Arbete pågår för att upphandla ramavtal för byggservice och förfrågningsunderlaget är ute på annons med sista svarsdag i början av mars. Dokument för kvalitet, miljö och arbetsmiljö har utarbetats och är del av förfrågningsunderlaget.

Under hösten har vi genomfört ett internt utvecklingsarbete och tagit fram en projektmodell för att hantera större investeringar i byggprojekt. Till modellen upprättas nu kalkylmodell och dokumentmallar som stöd och det arbetet beräknas vara klart under våren 2014.

Vi har startat en process för att för att hantera våra fastighetsritningar via en webb-lösning. Arbeta pågår för att upprätta det digitala arkivet och det beräknas pågå under våren 2014.

Slakthusområdet

- *Teknisk förvaltning och byggprojekt.*

Statuskontroll har utförts i slutet av november 2013 av förvaltningsentreprenaden på Kylhuset 15. Resultatet var i stort mycket gott, några anmärkningar som fanns kommer att följas upp med förvaltaren under april.

Basale kommer upprätta en sammanställning gällande brandskyddsåtgärder och SBA-arbete i slakthusområdet för att dokumentera status på utförda och kvarstående åtgärder.

Brandskyddsinventering på nya fastigheter genomfördes i januari.

Beställning har gjorts gällande hissåtgärder för att uppfylla myndighetskrav i Kylhuset 15. Tidplanen för hissåtgärderna blev förskjutet till årsskiftet pga leveransproblem, men har nu påbörjats. På Kylhuset 15 har elrevision genomförts under december. Brister går igenom och åtgärder planeras. Energibesparingsåtgärder har genomförts vid årsskiftet i Kylhuset 15 som avser återvinning och utbyte av pumpar. En hyresgäst Anpassning har pågått under vintern i Kylhuset 15 för en lokal om 700 kvm. Arbetet har gått enligt plan och den beräknas slutföras inom beslutad investeringsbudget.

I Palmfelt Center (Sandhagen 10) har en hyresgäst Anpassning i en lokal genomförts. Projektet gick enligt planerat och avslutades i december 2013. Genomgång av SBA-rutiner har skett i Palmfelt Center under hösten med fastighetens förvaltare och driftentreprenör. Återkoppling av SBA-arbetet med rondering sker kontinuerligt i den löpande rapporteringen.

Avfallshanteringen i gemensamt avfallsrum har övertagits av fastighetsägaren under hösten.

Förvaltarna rapporterar om fortsatt nedskräpning och ökat klotter i våra fastigheter, särskilt vid Kylhuset 15 och Palmfelt Center. Problemen sammanhänger med fler evenemang hos Globen-arenorna.

- *Uthyrning och hyresgäster*

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar **totalt ca 5.300 kvm** av **totalt ca 98.000** kvm, d v s **5,4 % vakans**. I Basales förvaltningsområde är ca 3.300 kvm (6,1%) kontor och lager vakant av totalt ca 53.00 kvm lokalarea. I Palmfelt Center, som förvaltas av Newsec, är ca 2.000 kvm (4,6%) vakant, varav ca 750 datahallar och resterande är lager/övrigt, av totalt ca 45.000 kvm lokalarea.

I Kylhuset 15 blev 1000 kvm kontor vakanta i oktober. Några av stadens verksamheter har visat intresse för lokalen, visningar pågår även för andra intressenter. Uthyrningsarbete pågår även för 1000 kvm kontor/lager i Styckmästaren 3 (fd etableringskontor till arenaprojektet), dock märks att det är det färre intressenter till stora lokaler med begränsad löptid på avtalet. I Palmfelt Center pågår fortsatta diskussioner med intressent om uthyrning av datahallar. I övrigt pågår för närvarande endast någon mindre omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området.

En hyresstrategi har utarbetats för varje byggnad och varje hyresgäst och hyresavtal i Slakthusområdet i syfte att förbereda inför annan användning. Möten med tre hyresgäster har genomförts tillsammans med fastighetskontoret angående en avsiktsförklaring och framtida flytt till Larsboda industriområde. Alla tre företag har signerat och accepterat avsiktsförklaringen. Ytterligare en livsmedelshyresgäst träffades före jul och har erbjudits att teckna avsiktsförklaring, men har ännu inte återkommit med besked. Avsiktsförklaringen är ett icke juridiskt bindande dokument utformat av Fastighetskontoret.

Framtid och utveckling

I juni 2010 antog kommunfullmäktige ***Vision Söderstaden 2030*** vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden påbörjades. Söderstaden kommer bli en del av Stockholms evenemangs och nöjesknutpunkt. Slakthusområdet kommer enligt visionen genomgå stora förändringar. För närvarande pågår så kallat programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2.500 – 3.000 nya lägenheter.

I februari 2013 signerades ett intentionsavtal mellan staden (exploateringsnämnden) och IKEA/IKANO. Avtalet innebär att förutsättningarna för ett IKEA-varuhus och köpcentrum om totalt 136.000 kvm samt 550 bostäder i södra delen av Slakthusområdet ska utredas. Detta avtal ingår i det pågående programarbetet för Slakthusområdet. Bolagets tomträtter Styckmästaren 1 och Charkuteristen 1/7 berörs av intentionsavtalet med IKEA/IKANO.

Pågående programarbetet kommer bl a resultera i ett förslag till ny stadsplanestruktur för Slakthusområdet med gator, parker, lokalisering av bostäder, arbetsplatser, offentliga verksamheter, byggnadsvolymer och exploateringsgrad, områdets kopplingar till grannkvarter etc.

Det planerade programsamrådet har skjutits fram från hösten 2013 till första halvåret 2014. Inriktningsbeslut kommer fattas tidigast slutet av 2014. Tidigast halvårsskiftet 2016 beräknas första detaljplanen för Slakthusområdet antas. Årsskiftet 2016/2017 är tidigaste byggstart för anläggningsarbeten på allmän plats. Det är svårt att ge besked om när inflyttning i den först lägenheten kan ske. Enligt projektledningens bedömning kan detta ske tidigast runt 2018-2020.

Etableringen av Larsboda som nytt livsmedelscentrum utreds vidare. Tidsplanen för inflyttning i Larsboda ligger fast med första inflyttning successivt från och med Q1 2018.

St Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden samt i olika arbetsgrupper.

Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, fd Prippts bryggeri, i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels- lager-, och logistikfastighet. Av totalt närmare 100.000 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45.000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, EM Home Interior och det franska sportvaruhuset Decathlon.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Upphandling av rivningsentreprenad avseende Stockholm Vattens kontorslokaler är genomförd och kommer att påbörjas vecka 9.

Åtgärdande av elrevisions-, sprinkler- och brandlarmsanmärkningar slutförs under våren 2014.

Uthyrning och hyresgäster

Den 31 januari 2014 lämnade Carlsberg Sverige slutligen fastigheten då förhyrningen av de 25.000 kvadratmeter lager upphörde.

Stockholm Vatten projektet löper vidare enligt plan. Arbetet med lokalprogram avslutades under februari 2014 och tre 10-åriga hyresavtal (kontor, fordonsförråd och lager) har nu presenterats för Stockholm Vatten. Den sammanlagda förhyrningen omfattar ca 17.000 kvadratmeter och projektets genomförande planeras enligt följande:

- Projektering (februari 2014 - april 2014)
- Upphandling (maj 2014 - augusti 2014)
- Produktion (september 2014 – juni 2015)
- Inflyttning (juli 2015)

Under hösten 2013 beslutade sig huvudägaren till EM Home Interior att avveckla verksamheten, vilket bl a innebär att samtliga eget ägda möbelbutiker, varav Brommabutiken var en, skulle överlåtas alternativt läggas ned. Junex Interior AB (fd EM Home Interior) presenterade en möbelhandlare som var intresserad av att ta över och driva verksamheten vidare. I december träffade parterna en överenskommelse innebärande att en ny möbelhandlare övertar hyreskontraktet. Butiken heter fortfarande EM.

Samverkansprojektet med hyresgästerna på Bryggeriet avseende marknadsförings- och varumärkesbyggande insatser kommer under 2014 att koncentreras till att omfatta fyra marknadsevent.

• ***Framtid och utveckling***

Det utredningsarbete Stadsbyggnadskontoret inledde våren 2012 avseende buller- och höjdrestriktioner för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande. Utredningsresultat väntas under 2014.

Bolaget bevakar tidplanen och möjligheten till framtida stadsutveckling. Tidplanen för kommande program- och detaljplanearbete är dock fortsatt osäker.

Beträffande fastighetsutvecklingsplanen så avvaktar bolaget stadsbyggnadskontorets utredning av flygbullerproblematikens konsekvenser för kommande stadsutvecklingsprocess och planerar för närvarande inte något ytterligare utredningsarbete.

Arbetet med detaljplaneändring i syfte att säkerställa fortsatt handelsverksamhet under perioden 2015-2020 har påbörjats och planavtal med SBK har upprättats.

Stadsbyggnadskontoret har under hösten kommit fram till att ett upphävande av stadsplan, samt införande av områdesbestämmelser med utökad lovplikt är det mest effektiva sättet att uppnå syftet, dvs att säkerställa nuvarande markanvändning i avvaktan på kommande exploatering. Ansökningar om permanenta bygglov för att säkerställa den pågående verksamheten har lämnats in till stadsbyggnadskontoret.

Den långsiktiga stadsutvecklingsprocessen har senarelagts och detaljplanearbete i syfte att säkerställa pågående handelsverksamhet drar ut på tiden. Samtidigt löper ett antal hyresavtal ut till uppsägning per 2014-03-31. Eftersom målet är att fortsätta med handelsverksamhet ytterligare en tid avser fastighetsägaren förlänga hyresavtalen t o m 2020, trots att permanenta bygglov för handel ännu inte beviljats.