

Richard Nyberg, tel. 070-937 01 40
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

Tre nya fastigheter har förvärvats via bolag med tillträde 5 maj. Hjälpslaktaren 9 och Styckmästaren 3 i Slakthusområdet ägs av Fastighets AB Gavia. Dikesrenen 18 i Västberga ägs av Langobardia AB. En första statusrapport för varje fastighet har tagits fram. Brandskyddsinventeringar är planerade till i höst. Komplettering av hyresavtal med brandskyddsbilagor pågår.

KF godkände förvärvet av tomträtten Godsfinkan 1 via bolag den 10 november. Tillträde planeras den 11 december 2014.

Upphandling av ramavtal för byggarbeten/byggservice har slutförts och avtal tecknats med åtta entreprenörer. Dessa entreprenörer tillfrågas vid kommande hyresgästanpassningar.

Slakthusområdet

- *Teknisk förvaltning och byggprojekt.*

Omläggning av taken pågår på de två mindre husen vid Palmfeltsvägen, dvs. Kylhuset 15. I projektet har särskild kontroll av arbetsmiljön genomförts med hjälp av konsulten Ebab. Renovering av fönster på dessa hus planeras ske efter genomförd takomläggning.

Vattenskadorna i **Palmfelt Centers** parkeringshus som orsakades av sommarens skyfall har åtgärdats och evakuerade hyresgäster återflyttat.

En utredning har påbörjats för att klargöra ventilationsanläggningens moderniseringsbehov i **Palmfelt Center**. Ventilationskapaciteten i Palmfelt Center behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar som motsvarar de krav som dagens hyresgäster ställer. Utredningen skall vara slutförd första kvartalet 2015.

Projektering avseende utökade lokaler för MTM på plan 6 har genomförts. Entreprenaden kommer att konkurrensupphandlas av våra ramavtals-entreprenörer. Anbudsförfrågan går ut vecka 47, entreprenaden planeras starta innan årsskiftet och skall vara slutförd 2015-04-01.

Projektering avseende förlängning av entréhallen, samt nya lokaler för Serviceförvaltningen och Försäkringskassan pågår och skall vara slutförd vecka 51. Entreprenadupphandling genomförs under perioden december-januari, varefter produktionen startar. Entreprenaden skall vara slutförd och hyresgästerna inflyttade i månadsskiftet maj/juni 2015.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar **totalt ca 5.000 kvm** av **totalt ca 110.000** kvm, d v s **4,6 % vakans**.

I Basales förvaltningsområde är ca 1.900 kvm (2,9 %) kontor och lager vakant av totalt ca 65.000 kvm lokalarea.

I **Palmfelt Center** är ca 3.150 kvm (7,0%) av totalt ca 45.000 kvm vakant.

Uthyrningsarbete pågår i Kylhuset 15 av 700 kvm kontor till Arbetsmarknadsförvaltningen. Arbetsmarknadsnämnden godkände en förhyrning av lokalen strax före sommaren. Nu förbereds för kontraktsskrivning och upphandling av hyresgäst Anpassningen. I samma fastighet finns tre vakanta lokaler om vardera cirka 300 kvm. Diskussion om förhyrning pågår med befintliga hyresgäster i huset.

Diskussion pågår vidare med Stadsdelsnämnden om förhyrning av ny entré samt omförhandling/ förlängning av befintliga hyresavtal.

I **Palmfelt Center** pågår utredning av marknaden för och intressenter till uthyrning av datahallar.

I omförhandling med Bankgirot har överenskommit att hyresgästen under perioden augusti 2014 – december 2015, successivt avträder lokaler på plan 6 (ca 2300 kvm), samt yta i

datahallarna. Avtal med MTM om att fr.o.m. 2015-04-01 utöka sina lokaler med 620 kvm av de friställda ytorna på plan 6 har tecknats.

Huawei Technologies som förhyr ca 900 kvm i parkeringshuset (inkl. datahall) har sagt upp sitt avtal för avflyttning 2015-12-31.

I övrigt pågår för närvarande endast någon mindre omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området.

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. Denna omvandling innebär även en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta.

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.

Stadens projektledning gör i dagsläget bedömningen att programsamråd är senarelagt från fjärde kvartalet 2014 till våren 2015 med anledning av ny majoritet i Stockholm stad. Då kommer en strukturplan för området presenteras. Under senare delen av 2015 ska Stadsbyggnadsnämnden fatta beslut om godkännande av programmet och exploateringsnämnden och KS/KF kommer att fatta inriktningsbeslut för såväl Slakthusområdet som Larsboda. Antagande av första detaljplan förväntas ske Q1 2017. Tidigast byggstart på allmän plats i Slakthusområdet är första halvan av 2017.

Etableringen av Larsboda som nytt livsmedelscentrum utreds vidare. Dialog förs med de verksamheter inom livsmedel som avser flytta till Larsboda. Ett antal av våra hyresgäster för diskussioner med fastighetskontoret. Tidsplanen för inflyttning i Larsboda har senarelagts med första inflyttning successivt fr o m Q3 2018- Q2 2019.

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden samt i olika arbetsgrupper.

Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet pågår en diskussion mellan S:t Erik Markutveckling och exploateringskontoret om lämplig tidpunkt för överföring av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret.

Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, fd Pripps 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 och möbelvaruhuset EM.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Sommarens skyfall har inneburit översvämningar och **vattenskador** på plan 1 i hus 2 (Mathem/Stockholm Vattens blivande lager). Dagvattenssystemet har utretts och åtgärdats bl.a. genom injektering av otätheter samt utbyte av kollapsad dagvattenledning utvändigt. Vattenskadorna har även inneburit omfattande mögelpåväxt på de utrymningsvägar som löper genom lokalen. Den sammantagna kostnaden för sanering och åtgärder beräknas uppgå till mellan 5-6 mnkr.

Entreprenaden avseende färdigställande av **MatHems** lokaler om 20.000 kvm slutförs under november/december. Hyresgästen har övertagit lokalerna fr.o.m 7 november och planerar att starta verksamheten två veckor senare.

Lokalavskiljning och anpassning av **Citygross** godsmottagning pågår och skall slutbesiktigas vecka 51. Hyresgästen tillträder den anpassade lokalen vid årsskiftet.

Tunnelbolaget bygger om mälteriet till bodyflightanläggning. Hyresgästen bekostar och genomför ombyggnaden i egen regi. Fastighetsägaren har upprättat organisation för att hantera ett säkert granskningsförfarande av hyresgästens projekteringshandlingar innan entreprenören kan ges tillstånd att påbörja entreprenaden. Granskningen avser i första hand konstruktion och arbetsmiljösamordning. Tillståndsgivningen sker stegvis under projektets genomförande.

Upphandlingen avseende **Stockholm Vatten projektet** (kontor, fordonsförråd och lager) är slutförd och utvärderad. Entreprenaden tilldelades MVB Öst AB. Kontrakt tecknas i början av vecka 47 varefter entreprenaden omgående påbörjas. Tidigare redovisad tidplan ligger fast.

- Produktion (november 2014 - augusti 2015)
- Inflyttning lager (juni 2015)
- Inflyttning kontor och garage (oktober 2015)

Uthyrning och hyresgäster

Med anledning av **Stockholm Vattens** ändrings- och tilläggsbeställningar i projektet kommer tillägg till hyresavtalen att tecknas under november. Vidare kommer arrendeavtal träffas avseende anläggning om ca 2.000 kvadratmeter på Gjutmästaren 6.2 för tillfällig förvaring av grus och jord.

Tilläggsavtal kommer även att tecknas med **EM** med anledning av de avstår personalytor på plan 2 till Stockholm Vatten och i stället ersätts med nya lokaler i entréplanet.

Arbetet med att kontraktera ny hyresgäst till de lokaler som Decathlon lämnade vid halvårsskiftet pågår. Förhandling pågår med en intressent avseende merparten av den 5.500 kvadratmeter stora lokalen. Återstående ytor avser dels gemensamhetsytor (1000 kvm) samt uthyrbara ytor för ”butiker-i-butiken” ca 600 kvm. Intressenten har uttryckt önskemål om tillträde under första kvartalet 2015.

Undantaget ”Decathlonlokalen” är Gjutmästarens samtliga uthyrbara ytor uthyrda.

Framtid och utveckling

Det utredningsarbete som Stadsbyggnadskontoret inledde våren 2012 avseende buller- och höjdrestriktioner för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande. Utredningsresultatet låter vänta på sig.

Stockholm stad har vidare aviserat att man önskar avveckla Bromma flygplats redan 2022. Regeringen har tillsatt en särskild förhandlingsperson som ska presentera sitt utredningsresultat 2016.

Bolaget bevakar som tidigare ovanstående processer och möjligheterna till framtida stadsutveckling. Exploateringskontoret har muntligt bekräftat att uthyrning t.o.m. 2020 inte utgör något hinder för tidplanen avseende det kommande program- och detaljplanearbetet. Det ska dock noteras att tidplanen är fortsatt osäker.

Bolaget har med anledning av att ny lagstiftning fr.o.m. juli 2014 medger förlängning av tillfälliga bygglov ytterligare fem år återkallat sin ansökning om permanent bygglov för handelsverksamheten. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning har dock meddelat att man vägrar behandla ansökning om förlängning av tillfälligt bygglov i förtid och att bolaget får inkomma med ansökan tidigast sommaren 2015.