

Richard Nyberg, tel. 0709-37 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

Slakthusområdet, Västberga, Hammarby Sjöstad

S:t Erik Markutveckling äger 14 tomträtter i åtta dotterbolag i Slakthusområdet. Fastigheterna innehåller kontors-, industri-, och lagerlokaler. Vidare äger bolaget, via två dotterbolag, en tomträtt i Västberga och en i Hammarby Sjöstad. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 118.000 kvm.

- ***Teknisk förvaltning och byggprojekt.***

Omläggningen av taken på de två mindre husen vid Palmfeltsvägen, dvs. *Kylhuset 15* är klar. Upphandling av renovering av fönster och dränering av fasad har påbörjats. Byte av ventilationsaggregat i *Kylhuset 15* hus C har budgeterats i investeringsplan år 2015. Framtagande av förfrågningsunderlag pågår.

OVK-åtgärder i *Charkuteristen 1 och 7* och *Kylhuset 4* är klart. Brandskyddsåtgärder pågår i *Dikesrenen* (Västberga) och *Isterbandet 3*. I första hand är det installation av larm.

Ventilationskapaciteten i ”Palmfelt Center” (Sandhagen 10) behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar som motsvarar de krav som dagens hyresgäster ställer, dvs åtgångstal om ca 12,5 kvm per arbetsplats. Utredningen



avseende moderniserad ventilationsanläggning i Palmfelt Center indikerar ett investeringsbehov om totalt ca 25 mnkr. Vi har uppdragit åt Newsec att med hänsyn till fastighetens höga uthyrningsgrad ta fram en preliminär plan på ett genomförande.

Ombyggnationen av MTM:s utökade lokalyta (623 kvm) på plan 6 är slutförd och hyresgästen tillträdde de nya lokalerna den 1 april.

Entreprenaden avseende förlängning av entréhallen, samt nya lokaler för Serviceförvaltningen och Försäkringskassan pågår. Enligt plan skall hyresgästerna vara inflyttade i månadsskiftet maj/juni 2015.

- ***Uthyrning och hyresgäster***

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 6.000 kvm av totalt ca 118.000 kvm, d v s 5 % vakans.

Arbetsmarknadsförvaltningen har from 2015-03-01 hyrt 700 kvm på plan 5 i *Kylhuset 15*. Hyresgäst Anpassningen är avslutad och Arbetsmarknadsförvaltningen har flyttat in. Förvaltningen lämnade då plan 1 till socialförvaltningen. Socialförvaltningen flyttade in 2015-03-15 efter att en mindre hyresgäst Anpassning genomförts. Arbetsmarknadsförvaltningen har hyrt ytterligare 282 kvm i *Kylhuset 15* på plan 4. Hyresgäst Anpassning pågår med en beräknad inflyttning 2015-07-01.

Diskussion och förhandling pågår med stadsdelsförvaltningen om en förlängning av deras kontorslokaler, ca 6500 kvm i *Kylhuset 15*. Vidare pågår diskussion med förvaltningen om förhyrning av en ny entré om 420 kvm samt om att öppna upp ett våningsplan för kontorslandskap.

Hyresavtalet med Seveko (392 kvm) i *Kylhuset 15* är omförhandlat och förlängt med tre år. Ett nytt hyresavtal har tecknats med ISS Proaktiv Ekonomi AB om 90 kvm i *Kylhuset 15* och inflyttning sker 2015-07-01.

I Västberga gick den största hyresgästen i konkurs i november 2014, vilket innebär en vakans på nästan 1 000 kvm. Tillsammans med CBREBasale har en marknadsplan för uthyrningen tagit fram.

Marknadsförutsättningarna avseende uthyrning av datahallar i ”Palmfelt Center” har utretts under våren. Enligt utredningen är fastighetens datahallsanläggning konkurrenskraftig eftersom den har hög säkerhet och hög tillgänglighet. Marknaden är i stark tillväxt. Efterfrågan på så kallade co-location och clouddtjänster ökade mellan 2014 och 2015 och förutspås en ökande tillväxttakt i framtiden. Utredningens analys föreslår ökade marknadsföringsinsatser och utveckling av det befintliga samarbetet. En inventering av nya potentiella samarbetspartners har också påbörjats.

Den 1 januari 2016 kommer kontorsvakanserna i fastigheten att öka med ca 4.000 kvm. Uthyrningsarbetet har påbörjats och arbetet är samordnat med ventilationsutredningen.

Strategiarbetet utökas med att även ta fram kompletterande receptions- och konferenstjänster, motionsanläggning etc som i framtiden adderas till lokalerbjudandet.

• **Framtid och utveckling**

I juni 2010 antog kommunfullmäktige **Vision Söderstaden 2030** vilket innebär 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.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- | | |
|---|----------------------------|
| • programsamråd | hösten 2015 |
| • godkänt program | årsskiftet 2015/2016. |
| • Inriktningsbeslut, första markanvisning | ca Q2 2016 |
| • Start första detaljplan | våren 2016 |
| • Övergripande genomförandebeslut | våren 2017 |
| • Antagen detaljplan | Q3/Q4 2017 |
| • Byggstarter | efter antagna detaljplaner |
| • Exploatering tillträder StM-tomträtter | mitten 2017 (Förslag) |
| • Byggstart T-bana | 2018 |
| • Flytt Larsboda | fr o m Q4 2018 |

Tunnelbana. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) inom Stockholms läns landsting har under februari och mars 2015 genomfört samråd för den planerade utbyggnaden av tunnelbanans blå linje. Sträckan Kungsträdgården – Gullmarsplan och söderort berör bl a Hammarby Sjöstad, Gullmarsplan och Slakthusområdet . För delsträckan kring Slakthusområdet redovisas fyra alternativa sträckningar (blå, svart, rosa och grön). De alternativa sträckorna medför olika placering av T-baneuppgångar. Stadens förvaltningar (Stadslednings-, exploaterings-, trafik-, stadsbyggnads- och fastighetskontoren, miljöförvaltningen, Södermalms- och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningar) har

lämnat ett gemensamt tjänsteutlåtande. När det gäller Slakthusområdet har staden prioriterat tre stationsentreer och vissa uppgångar. FUT kommer före sommaren bestämma vilken sträckning som väljs och därefter fortsätter planeringsprocessen med järnvägsplan. I höst kommer FUT föreslå lägen för arbetstunnlar och etableringsytor. I början av 2016 bestäms vilka nya T-baneuppgångarna som slutligen väljs i Slakthusområdet. Byggstart för tunnelbanan är 2018 och driftstart 2025.

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 från och med Q4 2018. I höst påbörjar fastighetskontoret regelrätta hyresförhandlingar med de hyresgäster som ska flytta till Larsboda.

Internt samarbete

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. Styrgruppen har inte haft något möte under senaste året. Däremot har flera möten hållits i informella arbetsgrupper med fastighets- och exploateringskontoren.

Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet pågår en diskussion mellan S:t Erik Markutveckling och exploateringskontoret om lämplig tidpunkt för försäljning av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret. Senaste förslaget är att överlåtelsen sker sommaren 2017 och formella beslut fattas därmed av exploateringsnämnden och kommunfullmäktiges i samband med genomförandebeslut samt av S:t Erik Markutvecklings styrelse våren 2017.

Hyresavtalens längd diskuteras också i dessa arbetsgrupper. Vid senaste mötet enades vi om att låta hyresavtalen löpa på till och med 2018-12-31 förutom i ett par fastigheter i vissa kritiska lägen och för dessa gäller tidpunkten 2017-12-31.

Som nämnts ovan kommer fastighetskontoret påbörja hyresförhandlingar med potentiella hyresgäster till Larsboda i höst. Av dessa potentiella hyresgäster är knappt tio bolagets hyresgäster. Fastighetskontoret och bolaget kommer tillsammans noggrant förbereda dessa hyresförhandlingar bl a med avseende på villkoren för avflyttning.

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***

Tunnelbolaget (Bodyflight Stockholm) drog igång sina fläktar sista veckan i april och har nu börjat beta av den långa kön av förbokade flygningar (ca 4.000 st). Parallellt med

”smygöppningen” pågår utbildning av nya flyginstruktörer och slutfinish vad avser ytskikt i lokalerna. Anläggningen håller ”världsklass” och fått mycket goda vitsord av de fallskärmsappare som hittills provflugit anläggningen.

MVB Öst påbörjade entreprenaden avseende **Stockholm Vatten projektet** (kontor, fordonsförråd och lager) under december 2014. Rivnings- och håltagningsarbetet i kontorsbyggnaden har slutförts och byggarbeten pågår på kontorsplanen (4-6). Nya personalytor för EM möbler på entréplanet är färdigställda och hyresgästen tillträder lokalerna den 18 maj. Den nya lanterninen är på plats och fönsterbyten pågår i hela byggnaden. I garaget är rivningsarbetet så gott som slutfört och i lagerlokalerna pågår installationsarbeten för ventilation, el och sprinkler. Vi bedömer att respektive byggnad kommer att vara klar för besiktning enligt följande:

- lagret, 12 augusti 2015
- garaget, 1 september 2015
- kontoret, 17 november 2015

- ***Uthyrning och hyresgäster***

Hyreskontrakt har tecknats med Play in Motion AB (Andy's Lekland) att förhyra den ca 5.000 kvadratmeter stora lokalen (fd Decathlon) under perioden 2015-08-01 t.o.m. 2020-12-31. Andy's kommer själva att utföra och bekosta lokalanpassningen. Etab har anlåtats för att säkerställa fastighetsägarens intressen, att ombyggnation görs i överensstämmelse med hyresavtalet, samt att hyresgästens arbetsmiljöarbete bedrivs i enlighet med gällande lagstiftning.

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2000 kvm som Citygross avträdde vid årsskiftet pågår.

Hyresgäst/Informationsmöte om de pågående byggentreprenaderna samt presentation av den nya Hyresgästen Andy's Lekland hölls hos Mathem den 7 maj.

- ***Framtid och utveckling***

Ulvsunda är ett av stadens stora stadsutvecklingsområden och enligt Översiktsplanen ska 3.500 nya lägenheter byggas längs Bällstaviken. Så kallat utrednings- och programarbete för Ulvsunda startade redan 2008. I början av programarbetet för Ulvsunda fanns såväl en styrgrupp som olika arbetsgrupper som S:t Erik Markutveckling deltog i. Styrgruppen har emellertid inte haft några möten på flera år. Den arbetsgruppen som arbetade med programmet och som bl a har tagit fram en första strukturplan bordlade sitt arbete under 2012 i avvaktan på resultatet av utredningar om flygbuller. Programmet hade kommit långt och nästa steg var så kallat programsamråd. Bolaget har inte blivit kallad eller deltagit i regelbundna möten under senare år, men vi har underhandskontakter för att stämma av status i projektet.

Det utredningsarbete som stadsbyggnadskontoret mfl inledde våren 2012 avseende buller- och höjdrestriktioner för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande. Bullerfrågan har ännu inte helt kunnat klarläggas med hänvisning till ny lagstiftning avseende industribuller. Bortsett från

den nya lagstiftningen är gränsen för ekvivalent buller i princip fastställd. Den gränsen ”skär” genom Citygross lokaler och skulle innebära att ca två tredjedelar av de bostäder som planerats i Gjutmästarens fastighetsutvecklingsplan från 2010 inte går att bygga så länge Bromma flygplats fortsätter med sin trafik. Därmed kommer sannolikt den strukturplan som stadsbyggnadskontoret arbetat fram och som är bordlagd behöva omarbetas rejält.

Stockholm stads nya majoritet har beslutat att man önskar få prövat frågan om en avveckling Bromma flygplats i förtid dock utan att förutsättningarna för jobb och utveckling i regionen försämrats. Eftersom Bromma flygplats är ett riksintresse så krävs riksdagsbeslut. Regeringen har tillsatt en särskild förhandlingsman, Anders Sundström, som skall utreda frågan.

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.

Med anledning av att ny lagstiftning fr.o.m. juli 2014 medger förlängning av tillfälliga bygglov ytterligare fem år har bolaget i samråd med stadsbyggnadskontoret återkallat sin ansökning om ändrad detaljplan och permanent bygglov för handelsverksamheten. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning har därefter meddelat att kontoret inte behandlar ansökning om förlängning av tillfälligt bygglov i förtid och att bolaget får inkomma med ansökan tidigast sommaren 2015. Förberedelser för detta pågår.

Bilaga:

1. Vi bygger ut blå linje till Söderort (Samrådsfolder Stockholms läns landsting)