

Terese Filipsson, tel. 0761-22 93 93
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 i dessa områden är ca 118.000 kvm.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 15

- Projektet gällande ny reception för Stadsdelsförvaltningen är så gott som avslutat.
- Efterarbete av vattenläcka är slutfört. Separat dokument finns framtaget om händelseförloppet samt åtgärdsarbetet.
- Entré till Livdjursgatan 4 som bland annat är entré för Arbetsmarknadsförvaltningen håller på att rustas upp. Utökning av passersystem, gallergrindar invändigt är på plats. Nytt entréparti samt målning och uppfräschning invändigt kommer att ske under kvartal 3.



Hjälpslaktaren 9

- Teknisk utredning är klar och analys av vad som behövs göras pågår.

Palmfelt Center (Sandhagen 10)

Kontrakt om totalentreprenad för utökad ventilationskapacitet tecknades med entreprenör den 1 juli 2016. Entreprenaden beräknas vara i full produktion månadsskiftet september/oktober. Informationsmöte med berörda hyresgäster kommer hållas. Tidplanen ligger fast, dvs färdigställd entreprenad tredje kvartalet 2017.

Hammarby Sjöstad

Underhållsprojekt avseende utbyte av kylmaskiner och kylbatterier i Godsfinkan 1 har påbörjats. Upphandling genomfördes under juni och kontrakt tecknades med entreprenör i augusti. Arbetet skall vara färdigställt och tillgängligt för slutbesiktning senast den sista november 2016.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 7.900 kvm av totalt ca 120.000 kvm, d.v.s. 6,6 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center.

Kylrummet 1

Avtal om 1-årig förlängning (t.o.m. 2018-12-31) har tecknats.

Kylhuset 15

Omförhandling med hyresgäst om 432 kvm är slutförd.

Palmfelt Center

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar och för närvarande pågår diskussioner med Coromatic om att utöka samarbetet med ytterligare en housing-hall.

Två kontorshyresgäster har inkommit med uppsägning för avflyttning den sista mars, respektive den sista maj 2017. Uppsägningarna innebär att totalt cirka 8.000 kvadratmeter kontorslokaler blir lediga för uthyrning. Uthyrningsarbetet har påbörjats och förhandling har inletts med en hyresgäst om förhyrning om cirka 4.500 kvadratmeter.

Vidare har projektering och förhandling inletts om uthyrning av drygt 1.600 kvadratmeter kontor på plan 6. Lokalerna kommer att genomgå en total ombyggnation och tillträde är planerat till oktober 2017.

Hammarby Sjöstad

SISAB:s ombyggnation av hus 3 till skola är klar och eleverna har startat höstterminen i de nya lokalerna. Ett i alla avseende väl genomfört projekt.

Arbetet med uthyrning av den vakanta lokalen om 943 kvadratmeter fortgår.

Dikesrenen 18, Västberga

Uthyrning av 330 kvm kontor med inflytt den 1 oktober 2016 har genomförts.

Framtid och utveckling

Slakthusområdet

I juni 2010 antog kommunfullmäktige ***Vision Söderstaden 2030*** vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden påbörjades där Slakthusområdet ingår. Den 8 december 2015 presenterade Stadsbyggnadskontoret ett programförslag för Slakthusområdet som syftar till att möjliggöra ca 3-4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Programsamrådet avslutades 1 februari 2016. Stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet planeras till fjärde kvartalet 2016. De första markanvisningarna planeras till kvartal 1 2017. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper med start under 2017. De byggnader som inrymmer stora kulturhistoriska värden kommer att utvecklas och bevaras för framtiden samtidigt som området kommer kompletteras med ny varierad bebyggelse. Omvandling innebär en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta. Den 25 januari 2016 godkände kommunfullmäktige inriktningsbeslutet om Larsboda livsmedelscentrum. Beslutet är ett viktigt led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- programsamråd	8 dec 2015 – 1 feb 2016
- godkänt program	Q4 2016
- Inriktningsbeslut	Q1 2017
- Dp-Start, första markanvisning	Q1 2017
- Exploatering tillträder StM-tomträtter	31 mars 2017
- Genomförandebeslut första dp	2018
- Tidigast dp-antagande	2018
- Byggstarter	efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelföretag Larsboda	Q4 2019/2020
- Byggstart T-bana	2020-21

- Inflytt första bostäderna 2022/23
- Tunnelbana öppnar 2025
- Området färdigutbyggt 2030

- *Tunnelbanan*

Projektet avseende tunnelbanans utbyggnad fortgår enligt plan.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. Möten hålls i informella arbetsgrupper med fastighets- och exploateringskontoren.

Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet har det under lång tid pågått en diskussion mellan S:t Erik Markutveckling och exploateringskontoret om lämplig tidpunkt för överlåtelse av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret. Parterna har nu i nära samråd kommit fram till att det nu är en lämplig tidpunkt för överlåtelse och förslag på köpeavtal finns framme. Förslaget är att överlåtelsen sker 31 mars 2017. Det är såldes också fastställt vilka byggnader det slutligen gäller. Parterna har även tagit fram förslag på intentionsavtal gällande överlåtelse av del av Sandhagen 10.

Hyresavtalens längd diskuteras också i dessa arbetsgrupper. Ingen justering har skett på senaste tiden, det vill säga hyresavtalen får löpa på tom 2018-12-31 förutom i ett par fastigheter i vissa kritiska lägen och för dessa gäller tidpunkten 2017-12-31.

Fastighetskontoret har pågående hyresförhandlingar med potentiella hyresgäster till Larsboda och tidplanen är att presentera skarpa förslag på hyresavtal till hyresgästerna har förskjutits och nuvarande tidplan är att skicka ut dessa förslag under september. Ett antal av dessa potentiella hyresgäster är bolagets hyresgäster och en nära dialog sker mellan oss och Fastighetskontoret kring detta. Fastighetskontoret förmedlar att intresset är stort för en flytt till Larsboda.

Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Pripps bryggeri, i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels-, lager- och logistikfastighet. Av totalt närmare 100.000 kvm uthyrningsbar yta är 45.000 kvm handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Andys Lekland, möbelvaruhuset EM samt Stockholm Vatten.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

I avvaktan på besked från Stockholm Vatten avseende tilläggsbeställning av friliggande miljöhus har upphandlingen försenats. Hyresgästen har i augusti inkommit med några förslag

till förändringar som inarbetats i förfrågningsunderlaget. Upphandlingen bedöms kunna genomföras under september.

Svensk Biogas har meddelat Stockholm Vatten att man önskar ett 10-årigt arrendeavtal för att kunna motivera en investering i anläggningen. Bolaget är villigt att medge en avtalslängd tom 2020-06-30, dvs samma löptid som SVAB:s arrende för deponianläggningen.

Uthyrning och hyresgäster

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2.000 kvm som Citygross avträdde vid årsskiftet, samt den kontorslokal som använts som platskontor för Stockholm Vatten-entreprenaden pågår. CBRE har meddelat att det finns intresse för båda lokalerna, men att den förhållandevis korta avtalstiden (tom 2020) utgör ett problem i uthyrningsarbetet.

Framtid och utveckling

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har under våren 2016 påbörjat ett internt utredningsarbete för hela området längs Bällstaviken med intilliggande fastigheter, i syfte att skapa förutsättningar för ett större och mer sammanhållet planeringsområde.

S:t Erik Markutveckling är delaktiga i processen och kommer att samordna framtagandet av ny fastighetsutvecklingsplan med förvaltningarnas utredningsarbete. Initialt har bolaget engagerat externa konsulter för att ta fram en marknads- och platsanalys. Syftet är att ta fram förslag på mer permanenta lösningar som stämmer överens med en mer långsiktig utveckling i området. Arbetet skall slutrapporteras under november 2016.

Årsta, Norra Djurgårdsstaden

S:t Erik Markutveckling äger tre tomträtter vid Årstafältet och en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 34.000 kvm. Endast 149 kvm är vakant i dagsläget.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Postgården 2

Hyresgäst planerar att bygga om huvudentrén något och i samband med detta behöver ventilationen från fastighetsägarens sida uppgraderas något. Detta planeras att göras under hösten.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 4

S:t Erik Markutveckling har godkänt att nuvarande hyresgäst får hyra ut i andra hand med start den 1 juli 2017.

Vasslan 4

Fortsatt diskussioner med hyresgäst om en upprustning av lokalen (både utvändigt och invändigt) och därmed nytt hyresavtal pågår.

Framtid och utveckling Årstafältet

Baserat på gällande program kommer Årstafältet att byggas ut i etapper med möjligt utbyggnadstakt om 300-400 lägenheter per år med en färdigställande tid om 15-20 år. Visionen för Årstafältet är att skapa en plats för möten – möten mellan olika människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park. Den nya stadsdelen på Årstafältet är uppbyggd kring en stor park omfattande 30 av dagens 50 hektar. Bebyggelsen kring parken beräknas omfatta totalt ca 6.000 lägenheter och 130.000 kvm verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2.600 arbetsplatser. Planarbetet inleds med att staden förbereder marken genom att lägga ledningar, bygga gator och torg samt flytta ev. befintliga verksamheter. Detta beräknas ta ca 2-2½ år. Därefter, ca år 2018, börjar byggherrarna sitt arbete med att bygga de nya kvarteren. Första inflyttning kan ske tidigast år 2021. En första detaljplan antogs vid årsskiftet 2015/2016 och den är nu överklagad.

S:t Erik Markutvecklings fastigheter Postgården 2 & 4 och Vasslan 4 ingår inte i något planarbete idag. Dock ligger Postgården 2 & 4 i direkt nära anslutning till de olika etapperna i planarbetet och kommer i högsta grad påverkas av utvecklingen framåt i området. På sikt kommer även dessa fastigheter att planläggas. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bland annat kring vilka avtalstider vi har att förhålla oss till samt tidsplan för stadsutveckling.

Framtid och utveckling Norra Djurgårdsstaden

Djurgårdsstaden består av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden och är en utav Europa största stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 12.000 nya bostäder och 35.000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som Spårväg City. I början av 2000-talet inleddes planeringen och i maj 2011 började de första 670 bostäderna att byggas. Hittills har mark för 4.000 bostäder anvisats till 35 byggherrar (bland andra Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder). År 2020, om allt går enligt plan, har fler än 6.000 nya bostäder byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.

S:t Erik Markutvecklings fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. På sikt kommer även denna fastighet att planläggas, eventuellt redan under 2017. Vår fastighet ligger i direkt anslutning till etapp 5 (kallat Ängsbotten) och påverkas i högsta grad av utvecklingen framåt i detta område. Inom Ängsbotten planeras för ca 520 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland livsmedelsbutik. Byggstart kan komma att ske 2018 med

första inflyttning 2020. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bl.a. vilka avtalstider vi har att förhålla oss till.