

Rapport om förvaltning, och uthyrning och framtid

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid godkänns.

Stockholm som ovan

Marie Wallhammar

Slakthusområdet

Dotterbolagen Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren och Fastighets AB Tuben äger tomträtterna Kylhuset 15, Styckmästaren 1, Charkuteristen 1 och 7 samt Kylhuset 4.

Den största kontorshyresgästen är Stadsdelsförvaltningen Enskede/Årsta/Vantör som förhyr cirka 6000 kvm i kontorsfastigheten Kylhuset 15. Övriga hyresgäster i Kylhuset 15 har ingen specifik koppling till livsmedel och Slakthusområdet.

Övriga fastigheter är bebyggda med mindre industribyggnader som rymmer verksamheter inom industri, lager och kontor. Den största hyresgästen med livsmedelsanknytning hyr cirka 3.500 kvm i två hus, Styckmästaren 1 och Kylhuset 4.

Teknisk förvaltning

Arbetet med energibesiktning 2011 pågår och åtgärder för trimning och besparing fortsätter under 2012.

Utbyte av tak på de två mindre blåmärkta byggnaderna Kylhuset 15 planeras utföras under 2012/2013.

I övrigt planeras inga större åtgärder under 2012.

Förvaltnings AB Stadsmuren handhar ekonomisk och teknisk förvaltning för bolagen med Loudden Bygg och Fastighetservice som utförare av fastighetsskötseln. Ny upphandling av förvaltning- och skötselentreprenad planeras ske under 2012.

Uthyrning

Nuvarande lediga lokaler omfattar cirka 700 kvadratmeter av totalt 21 500 kvm uthyrbar lokalarea (3%). Den senast förvärvade fastigheten Kylhuset 4 svarar för drygt 300 kvm av de vakanta lokalerna.

Den nybildade Arbetsmarknadsförvaltningen är den senaste hyresgästen som nytecknat kontrakt i en av fastigheterna. Inflytning på 1000 kvm skedde i augusti 2011 i kontorshuset Kylhuset 15.

I huvudsak pågår f.n omförhandlingsarbete i fastigheterna och endast till viss del nyuthyrningsarbete.

Framtid

Slakthusområdet skall enligt vision Söderstaden 2030 genomgå stora förändringar. Områdena kring Globen, Gullmarsplan, Slakthusområdet och Johanneshov kommer bli en del av Stockholms evenemangs och nöjesknutpunkt. I detta arbete inbegrips S:t Erik Markutvecklings fastighetsbestånd i Slakthusområdet. Detta arbete har tagit sin tydliga början i och med kommunfullmäktiges beslut 21 juni 2010 om start för program- och utredningsarbete för området.

Programarbetet har pågått under 2011 med styr-, projekt- och arbetsgrupper som under ledning av stadsbyggnads- och exploateringskontoren arbetat med olika utredningar och analyser som grund för det fortsatta arbetet. Exempel på utredningar som genomförts är trafikutredningar, en bebyggelsehistorisk inventering, miljöutredningar, en näringslivsstudie av Slakthusområdets 250 företag, en marknadsanalys.

Under slutet av 2011 planeras slutsatser av utredningarna bland annat resultera i en Stadsbyggnadsstrategi, som ska komplettera vision Söderstaden 2030.

Under 2012 förväntas ett tydligare programarbete kunna starta. Efter programarbete följer detaljplanarbete. Program och detaljplanarbete kommer sannolikt pågå under sammanlagt minst 3-4 år.

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 nästan 100.00 kvm uthyrningsbar yta är 45.000 kvm handel. Stora hyresgäster är BAUHAUS, CityGross, ÖoB och nyligen öppnade EM möbler. Den franska sportkedjan Decathlon kommer öppna ett sportvaruhus i slutet av året.

Teknisk förvaltning

Större underhållsåtgärder under året är omläggning av del av Bauhaus tak samt ombyggnad av ett antal hissar med anledning av nya myndighetskrav. Under året kommer även löpande åtgärder vidtas i syfte att åstadkomma en bättre energieffektivisering. För närvarande utreds vidare behov av förbättrad ventilation samt tätning av fönster i kontorshus.

Oljebergrum mm

Arbetet med tömning av oljan är nu helt slutfört. Totalt har 1 346 m³ olja/slam/vatten pumpats upp och forslats bort för återvinning. I bergrummet finns mindre än 100 liter olja kvar.

Efter noggranna kontroller med bl.a. en farkost, utrustad med kamera, som nedsänkts i bergrummet, finns nu en god dokumentation av bergrummets utformning. Hela processen att tömma bergrummet är också väl dokumenterad.

Den slutliga hanteringen och stängningen av oljebergrummet har analyserats. Mot bakgrund av att fastigheten på sikt kommer utvecklas till en ny stadsdel med både bostäder och handel samt att det i dagsläget inte är klart hur den nya stadsdelen kommer utformas så rekommenderas fortsatt pumpning av inläckande grundvatten. Vattennivån hålls på ca – 20 meter, dvs halvfullt bergrum tills dess att beslut tas om hur området ska utvecklas. Mätning av nivåer och kvalitet på grundvatten och läckvatten fortsätter som hittills.

Uthyrning och utveckling 2011

Uthyrning och hyresgästanpassning

- I samarbete med Carlsberg Sverige AB utreddes under våren möjligheterna att modernisera deras nuvarande kontorslokaler samt att på längre sikt erbjuda företaget möjlighet att hyra nytt kontor i planerade kontorsområdet längs Norrbyleden. Carlsberg har erbjudits ett femårigt avtal där Carlsberg förhyr plan 4 och 5 (2.633 kvm), med option att även förhyra konferens- och receptionsytor i entréplan. .
- Arbetet med att fylla Decathlons Sportvaruhus med teststationer och varor inför öppningen den 25 november pågår för fullt. Parallellt med detta slutförs byggnationen av den nya entrétillbyggnaden. Monteringen av skyltar på silos och Högdalens fasad är avslutades under vecka 44. Det intensiva arbetet att bli klar med sportvaruhuset har inneburit vissa påfrestningar på områdets logistik och övriga hyresgäster. Nu närmar vi oss dock öppning av den franska sportjättens första varuhus i Skandinavien och Bryggeriets övriga hyresgäster ser fram emot detta.
- I samband med öppningen av Bryggeriets två nya varuhus har två verksamheter flyttats till annan plats i anläggningen. Dels har Bröderna Axelssons Fisk flyttats till motsatta sidan av den nedre parkeringsytan och dels flyttas Café Baklava närmare ingången till Bryggeriets huvudentré.
- Uthyrningsarbete pågår för den f d verkstadsbyggnaden och diskussioner pågår med en potentiell intressent. Vid inventering av byggnadens status konstaterades ett omfattande eftersatt underhåll som måste åtgärdas för att lokalerna skall kunna hyras ut.

Underhållsbehovet är kostnadsberäknat till cirka 2 mnkr (ventilation, värme och omläggning av tak).

- Med de nya varuhusen kommer belastningen på kundparkeringen öka väsentligt. För att skapa förutsättningar för ett bättre utnyttjande av parkeringsytan (ca 1250 platser) har ett förslag på tydligare hänvisningsskyltning och även viss anpassning av infart och koppling mellan de olika parkeringsytorna tagits fram. Förbättringsåtgärderna kommer att utföras under november/december samt under andra kvartalet 2012.
- Etableringen av EM Home Interior och Decathlon innebär ökad omfattning av godstransporter på Hamngatan. För att hantera den kommande trafiksituationen kommer ett förslag på trafikreglering av Hamngatan tas fram.

Framtid

Programarbete Ulvsunda samt långsiktig fastighetsutvecklingsplan Gjutmästare 6 och 9

Bolagsledningen har kontinuerliga kontakter med stadsbyggnads- och exploateringskontoren om det pågående programarbetet samt det fortsatta arbetet med en långsiktig fastighetsutvecklingsplan för Gjutmästaren 6 och 9 i enlighet med KFs ägardirektiv för 2011-2013.

Tre långsiktiga frågor arbetar bolagsledningen vidare med: en byggnadshistorisk inventering, ett provisoriskt stationstorg, samt en fördjupad analys av marknadsförutsättningarna för en långsiktig stadsutveckling.

1. Stadsmuseums byggnadsantikvariska inventering blev färdig i mars. Därefter pågår ett arbete med en så kallad konsekvensanalys som bl a innehåller bedömningar av vilka delar av bryggeribyggnaderna som har högst bevarandevärde och i vad mån och hur man kan förändra de olika byggnaderna.
2. I samarbete med exploateringskontoret har vi anlitat White Arkitekter att projektera en temporär lösning av ett stationstorg i anslutning till hållplatsen för den nya tvärbana som öppnar för trafik i juni 2013. Projekteringen genomförs under november/december 2011. Upphandling av markentreprenad avses genomföras under våren 2012 och utförandet under andra halvåret 2012.
3. Härutöver pågår ett arbete med en fördjupad analys fastighetsutvecklingsplanen vad gäller bl a marknadsförutsättningar, ekonomiska kalkyler och genomförbarhet.

Vid senaste mötet i slutet av april informerade sbk vidare att det pågår utredningar vad gäller buller från Bromma flygplats och möjligheterna att bygga bostäder längs Ballstaviken. Utredningen kommer vara klar vad gäller de juridiska analyserna i december månad.

Sbks mål är att programunderlaget för Ulvsunda färdigställs under 2011 för att gå ut på samråd våren 2012. Tidsplanen är dock osäker.

Sbk tillstyrker att bolaget fortsätter utreda möjligheten att bygga kontor längs Norrbyleden som en tidig, första etapp av områdets utbyggnad. En förstudie som analyserar zonen längs

Norrbyvägen har genomförts. Förstudien visar på alternativa utbyggnadsmöjligheter utifrån riskavstånd för farligt gods, buller och Huvudstaledens markreservat.

Tvärbana Norr

Bygget av Tvärbana Norr pågår för fullt och nu är perrongen färdigställd och rälsen lagd. Från maj månad har Norrbyvägen flyttat tillbaka till sitt ursprungliga läge. SL informerar kontinuerligt våra hyresgäster om bygget av Tvärbana Norr.

Enligt SL kommer tvärbanan tas i drift sommaren 2013. Station ”Norra Ulvsunda” invid Gjutmästaren 6 kommer då börja trafikeras. SLs åtagande stannar vid byggande av själva banan samt hållplatsen och perrongen, dvs omfattar naturligen inte anslutande gator och allmänna platser. Programarbetet för Ulvsunda pågår, men det är inte sannolikt att en ny detaljplan för området kring stationen kommer vara framme redan år 2013. En provisorisk anslutning mellan stationen (perrongen) och Gjutmästaren 6 behöva iordningsställas. Det blir t ex aktuellt med flytt av fastighetens yttre skalskydd samt nya gångvägar från stationen till Bauhaus och övriga varuhus på handelsplatsen.

Teknikbyggnad och likriktarstation är nu placerade på en höjd som möjliggör framtida bostadsexploatering. Däremot har exploateringskontoret medgivit att SL inte flyttar det ledningsstråk (vatten och el) som löper längs banvallen utanför fastigheten och på en plushöjd som är cirka en meter högre än vår fastighet. Ledningsstråkets placering försvårar i viss mån tillgängligheten till Gjutmästaren 6.

För att utifrån gällande förutsättningar skapa bästa möjliga tillgänglighet till den kommande stationen har som tidigare nämnts White Arkitekter anlåtats för att ta fram ett förslag på en temporär gestaltning av den kommande stationsparken.