

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

Dotterbolagen Fastighets AB Runda, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Tuben, Kylfacket förvaltnings AB och Fastighets AB Kylrummet äger tomträtterna Kylhuset 15, Charkuteristen 1 och 7, Styckmästaren 1, Kylhuset 4, Kylfacket 4 samt Kylrummet1 och Kylfacket 1.

Den största hyresgästen är BringFrigo, ett bolag ägt av Norges motsvarighet till Posten i Sverige. BringFrigo förhyr 25.000 kvm kyl och frysrumslokaler på fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1. Den största kontorshyresgästen är Stadsdelsförvaltningen Enskede/Årsta/Vantör som förhyr cirka 6.000 kvm lokaler på kontorsfastigheten Kylhuset 15.

Övriga fastigheter, som är bebyggda med mindre industribyggnader, 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.

I december 2012 kommer tomträttsfastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 tillträdas. Fastigheterna omfattar cirka 45.000 kvm lokaler. Lokalerna utgörs främst av kontor, datorhallar och parkeringsgarage. Samarbetet med nuvarande tomträttshavare i olika förvaltningsfrågor pågår och ökar allteftersom tillträdet närmar sig. Ny hyresgäst i detta hus är sedan en tid Stockholm Parkering AB som förhyr cirka 1.100 kvm i ett femårsavtal. Serviceförvaltningen är en annan av stadens verksamheter som förhyr lokaler i huset.

Teknisk förvaltning

Savills Förvaltning AB har hand om administrativ och teknisk förvaltning med Loudden Bygg och Fastighetsservice som utförare av fastighetsskötseln fram till och med juni.

Upphandling av administrativ och teknisk förvaltning för beståndet är nu klar. Basale Sverige AB blir ny förvaltningsentreprenör från och med juli 2012. Basale etablerades 1990 och är ett av Nordens större fristående företag inom förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter. Basale har sin huvudsakliga verksamhet i Norge och är en relativt ny aktör under tillväxt i Sverige.

Arbete med energibesparing fortsätter under 2012. Arbete med prioriterade brandskyddsåtgärder (SBA) kommer också utföras under året.

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

I övrigt planeras inga större åtgärder under 2012.

En kundundersökning har nyligen genomförts bland hyresgästerna i Kylhuset 15. Resultatet visar att hyresgästerna överlag är ganska nöjda. Två områden behöver dock förbättras enligt hyresgästerna; Information från förvaltaren samt vissa åtgärder kring entréer.

Uthyrning

Nuvarande lediga lokaler för uthyrning i Slakthusområdet omfattar endast cirka 850 kvadratmeter av totalt 48.750 kvm uthyrbar lokalarea, dvs lägre än 2% vakans. Den senast förvärvade fastigheten med BringFrigo som hyresgäst är fullt uthyrd.

Arbetsmarknadsförvaltningen i Kylhuset 15 avser expandera med ungefär 400 kvm kontor i anslutning till nuvarande lokaler med beräknad inflyttning under sommaren. Detta möjliggörs genom utflyttning av en annan hyresgäst som sagt upp sig.

I övrigt pågår för närvarande endast någon omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området. Peabs båda hyresavtal kommer att ses över och eventuellt förlängas med anledning av att färdigställande av Stockholmsarenan flyttats fram till juli 2013.

Framtid

I juni 2010 antog kommunfullmäktige *Vision Söderstaden 2030* vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden kunde påbörjas. Söderstaden kommer bli en del av Stockholms evenemangs och nöjesknutpunkt.

Söderstaden har delats upp i fyra delområden; Globenområdet, Slakthusområdet, Gullmarsplan/Nynäsvägen samt Södra Skanstull.

Utredningsarbete för Slakthusområdet pågick under 2011 med styr-, projekt- och arbetsgrupper som under ledning av Stadsbyggnads- och Exploateringskontoren arbetade med olika utredningar och analyser som grund för det fortsatta arbetet. St Erik Markutveckling har

deltagit i de olika arbetsgrupperna. Exempel på utredningar som genomförts är trafikutredningar, en bebyggelsehistorisk inventering, miljöutredningar och en näringslivsstudie av områdets 250 företag.

Politiska beslut dec 2011

I december 2011 fattade stadsbyggnads-, exploaterings-, och fastighetsnämnderna: flera viktiga beslut rörande Söderstaden och Slakthusområdet:

Stadsbyggnadsnämnden antog en **stadsbyggnadsstrategi** för hela Söderstaden. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att påbörja ett så kallat **programarbete** med mål att utveckla **Slakthusområdet** från ett renodlat verksamhetsområde till en blandad stadsdel med bl a **2.500-3.000 nya bostäder**. Tradition och historia ska tas tillvara genom en satsning på publika verksamheter kopplade till mat, dryck och evenemang. Kulturhistoriska värden ska bevaras och inriktningen är att runt 100.000 kvm ska finnas kvar i bevarade, befintliga byggnader och lokaler.

Exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag att utreda en **blandad stadsdel** med bostäder, handel och kontor. Kontoret kommer på sedvanligt sätt svara för projektets ekonomi samt utbyggnad av gator och allmänna platser.

Fastighetsnämnden gav fastighetskontoret i uppdrag att utreda två frågor: dels **ett nytt livsmedelscenter i Larsboda**, Farsta; dels **utvecklingsmöjligheterna** för de fastigheter i Slakthusområdet som staden avser äga långsiktigt.

En gemensam, preliminär tidsplan för de olika processerna i Slakthusområdet ingick i beslutsunderlagen. En första detaljplan i Slakthusområdet bedöms kunna vara antagen vid årsskiftet 2014/2015.

Arbete 2012

I programarbetets inledande fas arbetar nu tre arkitektkontor parallellt och i viss samverkan. Uppdraget är att ta fram stadsplanestruktur för Slakthusområdet med bl a förslag på byggnadsvolymer, gator, parker, lokalisering av bostäder, arbetsplatser och offentliga verksamheter, områdets kopplingar till grannkvarter etc. Denna strukturplan väntas vara klar till sommaren och kommer vidarebearbetas under hösten 2012. Enligt preliminär tidsplan så kommer programarbetet redovisas till stadsbyggnadsnämnden kring årsskiftet 2012/2013.

Utredningen kring Larsboda pågår och företrädare för företagarföreningen i Slakthusområdet deltar i arbetet. Enligt preliminär tidsplan kommer ett första strukturförslag för ett nytt Livsmedelscenter (inklusive första ekonomiska analyser) finnas klart till sommaren.

Fastighetskontorets andra utredningsuppdrag kring stadens långsiktigt fastighetsägande i Slakthusområdet pågår också och har bl a inletts med en telefonintervju med 100 företag i Slakthusområdet.

Fastighetskontoret deltar i Slakthusområdets 100-års jubileum 2012 bl a genom produktion av en jubileumsbok och samarbete med företagarföreningen. Stadsmuseum kommer vidare arrangera historiska vandringar i området.

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

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, EM Home Interior och det franska sportvaruhuset Decathlon.

Teknisk förvaltning

Under året kommer löpande åtgärder att vidtas i syfte att åstadkomma bättre energihushållning. Ett förslag på **energieffektiviseringsåtgärder** har tagits fram med hjälp av ÅF Infrastructure. Besparingspotentialen beräknas årligen uppgå till ca 1,5 mnkr brutto. Åtgärdsprogrammet är budgeterat till ca 1 mnkr. Åtgärdsprogrammet skall förankras med den nye förvaltaren Basale och genomföras under augusti-september 2012.

Tömningen av oljeberggrummet är nu helt slutförd. Under en provotid om 1-2 år kommer kontroll och mätning av grundvattennivån i berggrummet att fortsätta. Syftet är att säkerställa att en högre nivå på grundvattnet inte kan komma att skada fastighetens byggnader eller kringliggande bebyggelse. Skulle så ske kommer pumpningen av grundvattnet att återupptas.

Uthyrning och utveckling

Carlsberg meddelade i februari att man avser att avflytta från fastigheten fr o m 2013. Avflyttningen innebär att ca 6.000 kvadratmeter kontor och närmare 30.000 lagerytor ledigställs för uthyrning. Strategiutkast avseende det kommande uthyrningsarbetet har tagits fram. Uthyrningsarbetet kommer att påbörjas under hösten 2012.

Förhandling pågår med en intressent om etablering i **verkstadsbyggnaden** som ligger i anslutning till stationsområdet. Verksamheten ligger väl i linje med det pågående programarbetet där området planeras för fritidsverksamhet.

Under hösten 2011 genomfördes en utredning för att utveckla anläggningens **kundparkering** och inlastningsområden med avseende på tillgänglighet och trafiksäkerhet. Ett antal åtgärder genomfördes inför Decathlons öppning. Återstående åtgärder har samprojekterats med det planerade **stationstorget**. Entreprenaden skall handlas upp under juni och genomföras under hösten 2012. Preliminärt uppskattas investeringen till 4-5 mnkr. En förkalkyl kommer presenteras vid styrelsemötet 2012-05-22.

ÖoB har sagt upp sitt kontorshyresavtal om 465 kvm tom 2012-12-31.

Fastighets AB G-mästaren har ansökt om fem års **förlängning av tillfälliga bygglov** avseende ändrad användning från industri till handelsverksamhet. Ansökan registrerades hos stadsbyggnadskontoret den 20 april.

Framtid

Programarbete. Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram underlag för programsamråd har kommit långt. Stadsbyggnadskontoret avvaktar kommande bullerutredningar avseende Bromma Flygplats innan tidpunkt för programsamråd kan fastställas.

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har ett inledande möte med Swedavia, Trafikverket och Länsstyrelsen den 25 maj i avsikt att fastställa gemensam avtalstolkning samt vilket utredningsunderlag som krävs för Länsstyrelsens beslut.

Bolaget har ett nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret och bevakar tidplanen för framtida stadsutveckling. I dagsläget finns alltså ingen fastställd tidplan för kommande program- och detaljplanearbete.

Fastighetsutvecklingsplan. I avvaktan på stadsbyggnadskontorets utredning av flygbullerproblematikens konsekvenser för pågående programarbete planeras för närvarande inte några ytterligare utredningar.