

Maria Lindström, tel. 08-508 29 531
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

Dotterbolagen Fastighets AB Runda Huset, Fastighets AB Charkuteristen, Fastighets AB Styckmästaren, Fastighets AB Tuben, Kylfacket förvaltnings AB och Fastighets AB Kylrummet äger tomträtterna Kylhuset 15, Charkuteristen 1 och 7 samt Isterbandet 3, Styckmästaren 1, Kylhuset 4, Kylfacket 4 samt Kylrummet1 och Kylfacket 1.

Den största hyresgästen är BringFrigo som 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.

- **Förvärv**

Tomträttsfastigheten **Isterbandet 3** har förvärvats från ESSE-byggen Gunnar Johansson AB. Fastigheten är belägen i Slakthusområdets sydvästra del med gatuadress Enskedevägen 44, Trädskolevägen 21. Tomtarealen är 1635 kvadratmeter. Fastigheten är bebyggd med en byggnad uppförd 1947 och tillbyggd på 1970- och 1980- talet. Byggnadskropparna är uppförda i en respektive två våningar och innefattar fyra uthyrningsenheter. Den uthyrbara arean är cirka 850 kvadratmeter. Huset är för närvarande fullt uthyrt.

- **Teknisk förvaltning**

Basale Sverige AB är ny förvaltningsentreprenör från och med juli 2012. I Basales uppdrag ingår teknisk och ekonomisk förvaltning och även fastighetsskötsel i Slakthusområdet samt i Ulvsunda.

Starten av förvaltningsentreprenaden har gått mycket bra och med stort engagemang från Basales personal. Basale har gjort en **uppstartsrapport med en enkel statusinventering** för samtliga förvaltningsobjekt. Rapporten omfattade översyn av förvaltningens objekt och relevant dokumentation (t ex hyresavtal, myndighetsbesiktningar, serviceavtal, allmän ordning osv.). Bl.a. konstaterar Basale att dokumentationen gällande besiktning och åtgärder av myndighetskrav i ett antal fall behöver följas upp. De ekonomiska handlingarna har generellt sett varit i god ordning.

Förvaltningsmöten med uppföljning av alla förvaltningsobjekt har etablerats mellan St Erik Markutveckling och Basale och genomförs framöver regelbundet.

I den **löpande förvaltningen** pågår för närvarande bl. a. arbete med delprojekt för energibesparing i Kylhuset 15. Arbete med prioriterade brandskyddsåtgärder och SBA dokumentation har påbörjats under hösten. Beställning har gjorts gällande hissåtgärder för att uppfylla myndighetskrav. På grund av långa leveranstider kommer hissarna kunna åtgärdas först till våren.

Det har varit nödvändigt att starta utredning och beställa åtgärder för att komma tillrätta med inomhusklimatet i Kylhuset 15 då hyresgäst upplevt problem med värmen i sina lokaler.

- **Uthyrning**

Nuvarande lediga lokaler för uthyrning i Slakthusområdet omfattar endast cirka 980 kvadratmeter av totalt ca 49.500 kvm uthyrbar lokalarea, d v s **ca 2% vakans**. Den senast förvärvade fastigheten Isterbandet 3 är fullt uthyrd.

I övrigt pågår för närvarande endast någon omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området. Peabs hyresavtal i Charkuteristen respektive Styckmästaren har sagts upp av hyresgästen till 2013-07-31.

- **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 Söderstaden och Slakthusområdet pågick under 2011 under ledning av stadsbyggnads- och exploateringskontoren. 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 2015/2016.

Arbete 2012

I programarbetets inledande fas arbetade tre arkitektkontor parallellt och i viss samverkan. Uppdraget var 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. Arbetet med en strukturplan för området pågår. Enligt preliminär tidsplan så kommer färdigt program (inklusive strukturplan) och startpromemoria för första detaljplan redovisas till stadsbyggnadsnämnden för beslut kring årsskiftet 2013/2014.

En lokaliseringsstudie av förutsättningarna för ett nytt livsmedelscenter i Larsboda genomfördes under våren 2012 under ledning av fastighetskontoret. Företrädare för företagarföreningen i Slakthusområdet har deltagit i arbetet. Resultatet visar att ett livsmedelscenter kan lokaliseras i Larsboda industriområde. I juni gav fastighetsnämnden

fastighetskontoret i uppdrag att genomföra fördjupade utredningar kring en etablering. Ett inriktningsbeslut (= ett första investeringsbeslut) bedöms härefter behandlas av fastighetsnämnden under våren 2014. Detta beslut fattas i anslutning till beslutet om Slakthusområdets utveckling.

Fastighetskontorets andra utredningsuppdrag kring stadens långsiktiga fastighetsägande i Slakthusområdet pågår också. I samband härmed har arbete påbörjats med kartläggning av fysisk och teknisk status av stadens alla hus. **WSP** utför denna kartläggning på uppdrag av fastighetskontoret.

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

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, EM Home Interior och det franska sportvaruhuset Decathlon.

- **Teknisk förvaltning**

Under året har åtgärder vidtagits i syfte att åstadkomma bättre **energiushållning**. Kostnaden för åtgärdsprogrammet uppgår till ca 1,0 mnkr och den uppskattade besparingspotentialen uppgår årligen till ca 1,5 mnkr.

Vid årsskiftet byter Fastighets AB G-mästaren **driftorganisation**. Den avgående driftorganisationen H2M Fastighetsteknik har under en femårsperiod på ett utmärkt sätt representerat fastighetsägaren och varit mycket uppskattade av hyresgästerna. Det nya driftsavtalet med Basale Sverige börjar gälla fr.o.m. den 1 januari 2013. Med bytet av driftorganisation avser vi undvika oklarheter i ansvarsfördelning mellan förvaltning och drift.

- **Uthyrning och utveckling**

Carlsberg avflyttar från **kontorshuset** vecka 47. Flyttbesiktning genomförs den 17 december. Parterna har överenskommit att merparten av den lösa inredningen i allmänna utrymmen, inklusive restaurang och gym, tillfaller hyresvärden. Basale förhandlar med tre operatörer avseende fortsatt drift av lunchrestaurangen och gemensamhetsresurser som gym och konferenslokaler. Med utgångspunkt i fastställd uthyrningsstrategi kommer Basale under december att påbörja **uthyrning** av ledigställda lokaler. Parallellt förs interna diskussioner avseende möjlighet att etablera en ensam tagare för de lokaler som Carlsberg lämnar. Den förhandling som under året förts med intressent avseende etablering av fritidsverksamhet i **verkstadsbyggnaden** har avbrutits. Även Idrottsförvaltningen har tillfrågats, men tackat nej. En sport- och fritidsrelaterad verksamhetsinriktning ligger väl i linje med det på pågående programarbetet. Men för att säkerställa att byggnaden inte står tom när tvärbanan öppnas för trafik och skalskyddet flyttas kommer uthyrningsarbetet att ges en bredare inriktning. Ny uthyrningsstrategi kommer att redovisas under november.

Carlsbergs har begärt uppskov med avflyttning från sina **lagerlokaler** t.o.m. januari 2014. En intressent har anmält intresse att förhyra lokalerna (ca 26000 kvm) när Carlsberg avflyttat. Frågan föredras i företagets styrelse i slutet av november, varefter eventuell förhandling kan påbörjas.

ÖoB kontorshyresavtal om 465 kvm löper ut vid årsskiftet, men företaget har redan nu avflyttat från lokalerna. Basale utreder frågan avseende möjlighet till delning av lokalerna och har påbörjat uthyrningsarbetet.

Inte något av de anbud som inkom i höstens LOU-upphandlade markentreprenad avseende **kundparkering och stationstorg** var kvalificerade, varför upphandlingen nu övergått till förhandlat förfarande. Tre entreprenörer har anmält att de avser att lämna bud på entreprenaden. Sista dag för anbudsinslämning är den 14 november. Med anledning av denna försening kommer entreprenaden att genomföras under våren 2013. Samtliga arbeten skall vara slutbesiktade senast 30 maj.

Ansökan om **detaljplaneändring** som medger fortsatt handelsverksamhet under perioden 2015-2020 inlämnades till Stadsbyggnadskontoret den 24 september. SBK skall upprätta ett internt tjänsteutlåtande under november och troligtvis fatta startbeslut om att påbörja planprocessen innan årsskiftet.

- **Framtid**

Stadsbyggnadskontorets utredningsarbete avseende **buller- och höjdrestriktioner** för framtida bostadsexploatering pågår. Utredarna har för avsikt att presentera en prognos under januari 2013.

Bolaget bevakar tidplanen för framtida stadsutveckling. Tidplanen för kommande program- och detaljplanearbete är dock fortsatt osäker.

Fastighetsutvecklingsplan

Bolaget avvaktar stadsbyggnadskontorets utredning av flygbullerproblematikens konsekvenser för kommande stadsutvecklingsprocess och planerar för närvarande inte något ytterligare utredningsarbete.