

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

Förvaltning övergripande

Vi har sedan årsskiftet **två olika** förvaltningsbolag som hanterar vår fastighetsförvaltning. Det ena förvaltningsuppdraget har Basale Sverige AB med start i juli 2012. I Basales uppdrag ingår teknisk och ekonomisk förvaltning och även fastighetsskötsel i Slakthusområdet samt sedan årsskiftet även i Ulvsunda. Det andra förvaltningsuppdraget har Newsec Asset Management AB för Fastighets AB Palmfelt Center i Slakthusområdet. Bolaget innehåller fastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10 som tillträdde 17 december 2012. Newsecs uppdraget ingick i bolagsförvärvet. I uppdraget ingår teknisk och ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötseln utförs av IFD Inside Fastighetsdrift AB som skött driften en längre tid. Övergången av förvaltningsuppdraget har gått bra.

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

Under februari har vi haft en genomgång och analys av tidigare kundundersökningar (NKI) för Kylhuset 15 och Gjutmästaren 6 med Basale. Vi planerar för en ny NKI-undersökning under 2013.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet har vi fastigheter i följande dotterbolag (med tomträtt);

Fastighets AB Runda Huset (Kylhuset 15), Fastighets AB Charkuteristen (Charkuteristen 1 och 7 samt Isterbandet 3), Fastighets AB Styckmästaren (Styckmästaren 1), Fastighets AB Tuben (Kylhuset 4), Kylfacket förvaltnings AB (Kylfacket 4), Fastighets AB Kylrummet (Kylrummet1 och Kylfacket 1) och senast förvärvade Fastighet AB Palmfelt Center (Kylhuset 21 och Sandhagen 10).

Den största hyresgästen är BringFrigo som förhyr 25.000 kvm kyl och frysrumslokaler på fastigheterna Kylfacket 1 och Kylrummet 1. De största kontorshyresgästerna är Stadsdelsförvaltningen Enskede/Årsta/Vantör som förhyr cirka 6.000 kvm lokaler på kontorsfastigheten Kylhuset 15 samt Bankgirocentralen som förhyr cirka 9.000 kvm lokaler i Palmfelt Center (Kylhuset 21).

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 tillträdde tomträttsfastigheterna Kylhuset 21 och Sandhagen 10.

Fastigheterna omfattar cirka 45.000 kvm lokaler. Lokalerna utgörs främst av kontor, datorhallar och parkeringsgarage. Några av stadens verksamheter är hyresgäster i detta hus, Stockholm Parkering AB som förhyr både lokaler och garaget samt Serviceförvaltningen som förhyr kontor.

Fastighetsreglering pågår för Sandhagen 10 och Kylhuset 21 för att sammanlägga dessa båda till en enhet. Förhandlingar om ny tomträttsavgäld för Kylhuset 15 har pågått under hösten och överenskommelse har nyligen träffats med exploateringskontoret.

- ***Teknisk förvaltning och byggprojekt***

I den **löpande förvaltningen** pågår arbete med prioriterade **brandskyddsåtgärder och SBA-dokumentation** för Kylhuset 15 och Charkuteristen 1 och 7 och beräknas snart vara klara för de delar som fastighetsägaren svarar för. En uppföljning av eventuella hyresgäståtgärder angående brandsäkerhet sker därefter. Fler fastigheter planeras att ses över i området gällande brandskydd och SBA. Beställning har gjorts gällande **hissåtgärder** för att uppfylla **myndighetskrav**. På grund av långa leveranstider kommer hissarna kunna åtgärdas först till våren. Projektet kommer att utökas med ca 300 tkr då även **motorbyte** behöver ske.

På **Kylhuset 15** har vi startat utredning och beställt åtgärder för att komma tillrätta med **inomhusklimatet**. Hyresgäst som upplevt problem med värmen i sina lokaler har fått ett stort engagemang från Basales tekniska personal i uppföljning och mätning av inomhustemperaturen. En ny mindre kylmaskin har installerats under hösten och kommer att underlätta styrningen av inomhusklimatet och medföra energi- och kostnadsbesparingar. **OVK** ska utföras under våren 2013. Mindre **hyresgäst Anpassningar** har genomförts dels inför en nyuthyrning om 148 kvm åt Stadsdelsförvaltningen samt för ytterligare en mindre

kontorslokal. Kylhuset 15 har drabbats av två **inbrott** under december och januari med skador på byggnaderna och stöld hos några hyresgäster. Det senaste inbrottet orsakade ett större vattenläckage till underliggande våningar då en utslagsvask med vattenanslutning revs ner. Tillfällig bevakning har beställts av vaktbolag under januari för att punktmarkera fastigheten.

I Slakthusområdet har flera fastigheter haft problem med **takläckor** i samband med slagregn och snösmältning under höst och vinter.

- **Uthyrning och hyresgäster**

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar endast **totalt ca 1000 kvm**, d v s endast **ca 1 % vakans**. Det fördelas med **ca 400 kvm** av totalt ca 49.500 kvm uthyrbar lokalarea, i **Basales förvaltningsområde** samt **ca 550 kvm** kontor av ca 45.000 kvm lokalarea i **Palmfelt Center** som förvaltas av Newsec.

Till årsskiftet inkom några få **uppsägningar** för både villkorsändring och upphörande i Kylhuset 15. En hyresgäst som förhyr 700 kvm kontor sa under hösten upp sitt avtal och har meddelat att man kommer att avflytta till sommaren. I Kylfacket 4 har en hyresgäst sagt upp sitt avtal om ca 1000 kvm kyl- och fryslager för upphörandet till mars 2013. I övrigt pågår för närvarande endast någon omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området.

I december genomfördes ett hyresgästmöte med en av våra större hyresgäster Bring Frigoscandia. Vidare har vi tecknat ett nytt arrendeavtal med Stockholm Parkering angående parkeringen på Kylhuset 15 from 2013-01-01.

En **strategi utarbetas** för hyresavtalen i Styckmästaren 1 och Charkuteristen 1 och 7. Det för att förbereda inför annan användning med anledning av stadens intentionsavtalet med IKEA-gruppen som presenterades i januari.

I **Palmfelt Center** pågår en hyresförhandling med en större lokalhyresgäst. Preliminärt finns nu förutsättningar för att ett nytt avtal ska kunna träffas.

I december hölls ett större allmänt hyresgästmöte i fastigheten där St Erik Markutveckling presenterades samt diverse information om huset i övrigt avhandlades.

- **Framtid och utveckling**

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.

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.

första detaljplan i Slakthusområdet bedöms kunna vara antagen vid årsskiftet 2015/2016.

Arbete 2012 – 2013

I programarbetets inledande fas våren 2012 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.

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.

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

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 kommer nu att läggas in i det pågående programarbetet för Slakthusområdet. Bolagets tomträtter Styckmästaren 1 och Charkuteristen 1/7 berörs av intentionsavtalet med IKEA/IKANO.

Intentionsavtalet innehåller följande tidsplan:

- | | |
|---|-------------------|
| • Programsamråd Slakthusområdet | sommaren 2013 |
| • Godkännande program | slutet 2013 |
| • Start detaljplan IKEA/IKANO-området | början 2014 |
| • Antagande detaljplan IKEA/IKANO-området | andra halvan 2015 |
| • Tidigast byggstart | början 2016 |

Etableringen av Larsboda livsmedelscentrum utreds vidare och enligt tidplan skall avsiktsförklaringar för etablering i Larsboda skrivas med intresserade livsmedelsaktörer under 2013.

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 och byggprojekt

Under hösten 2012 genomfördes ett antal energibesparande åtgärder (byte från 3 till 2-vägsventiler samt styrning av ventilationsaggregat med tidur) som påverkar både el- och fjärrvärmeförbrukning. Kostnaden för de insatta åtgärderna uppgick till ca 750 tkr. Den årliga energibesparingen har efter utvärdering beräknats till ca 840 tkr. Energiförbrukningen beräknas sjunka med 1.160 MWh/år och gynnar både hyresgäster och fastigheten till lika delar.

En plan för fortsatta investeringar i energibesparande åtgärder under 2013 har presenterats. Investeringskostnaden är beräknad till ca 1,9 mnkr med en årlig besparing på ca 850 tkr och ingår i budget 2013.

Vid årsskiftet genomförde Fastighets AB G-mästaren byte av driftsorganisation från H2M Fastighetsteknik till Basale Sverige. Bytet av driftsorganisation har gått bra.

Upphandlingen av markentreprenad avseende kundparkering och stationstorg slutfördes 27 november 2012. Grävbolaget i Stockholm AB presenterade det mest fördelaktiga anbudet. Under inledningen av 2013 har projekteringskompletteringar genomförts. Grävbolaget kommer att påbörja entreprenaden under mars månad. Kontrakterade arbeten skall vara slutbesiktade senast 30 juni.

En projektledare har anlåtats för att arbeta med hus 12 (Carlsbergs f.d. huvudkontor) och hus 15 (f.d. verkstaden) gällande projekt för upprustning och ombyggnation. Inledningsvis bedrivs arbete med utredning angående tekniska förutsättningar och kostnadsuppskattning för projekten.

OVK planeras utföras under 2013. Elrevision utfördes runt årsskiftet och åtgärder planeras. En genomgång av tidigare sprinkler- och brandlarmsanmärkningar har påbörjats.

- Uthyrning och hyresgäster

Carlsberg avflyttade från kontorshuset vecka 47 och flyttbesiktning av lokalerna genomfördes i december. Den tidigare restaurangoperatör som hyrt lokaler av Carlsberg i 2:a hand avvecklade sin verksamhet i slutet av december. Basale förhandlar fn med ny operatör som beräknas tillträda lokalerna i mars 2013.

Inledande kontakter har tagits med Stockholm Vatten för att i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut pröva en etablering av bolagets verksamhet i **Hus 12** (Carlsbergs fd HK), Ulvsunda. Utredning har genomförts för att säkerställa möjligheten att iordningsställa lokaler/garage enligt de behov som Stockholm Vatten redovisat.

För närvarande pågår förhandling med olika operatörer avseende etablering av verksamhet med idrottsinriktning i **Hus 15** (verkstaden). Vår målsättning är kontraktera en hyresgäst under våren med tillträde till lokalerna andra kvartalet 2014.

Carlsbergs har begärt uppskov med avflyttning från sina **lagerlokaler** t.o.m. januari 2014. Diskussion förs med en intressent avseende övertagande av de lagerlokaler (ca 25.000 kvadratmeter) som Carlsberg Sverige lämnar i början av 2014.

ÖoB kontorshyresavtal om 465 kvm löpte ut vid årsskiftet. Basale utreder frågan avseende möjlighet till delning av lokalerna och har påbörjat uthyrningsarbetet.

Under januari 2013 inleddes ett samverkansprojekt med hyresgästerna på Bryggeriet för att stärka upp samarbetet kring **marknadsförings- och varumärkesbyggande** insatser. Fastighetsägarens bidrag avser i första hand projektledningsresurser.

- ***Framtid och utveckling***

Det utredningsarbete Stadsbyggnadskontoret inledde våren 2012 avseende **buller- och höjdrestraktioner** för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande.

Bolaget bevakar tidplanen och möjligheten till 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.

Trafikstart för **tvärbanans Solnagren** har pga leveransförseningar avseende signalsystemet flyttats fram till den 28 oktober 2013, då tvärbanan kommer att trafikera Alvik – Solna Centrum. Årsskiftet 2014/2015 beräknas Solnagrenen vara fullt driftsatt och resenärerna kommer då att kunna åka från Sickla till Solna Station (Arenastaden) utan omstigningar.

SBK behandlar fortfarande vår ansökan från september 2012 om **detaljplaneändring** som skall medge fortsatt handelsverksamhet under perioden 2015-2020. SBK utreder möjligheten till ett förenklat planförfarande.