

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 **två olika** förvaltningsbolag som hanterar vår fastighetsförvaltning. Det ena förvaltningsuppdraget har Basale Sverige AB. I Basales uppdrag ingår teknisk och ekonomisk förvaltning och även fastighetsskötsel i Slakthusområdet samt i Ulvsunda. Det andra förvaltningsuppdraget har Newsec Asset Management AB för Fastighets AB Palmfelt Center i Slakthusområdet. I uppdraget ingår teknisk och ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötseln utförs av IFD Inside Fastighetsdrift AB.

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

Vi planerar för en ny nöjdhetsundersökning (**NKI**) under 2013 som kommer genomföras efter sommaren.

Upphandling pågår för fyra olika ramavtal gällande tekniska konsulttjänster. Upphandling sker i samverkan med SGA Fastigheter. Behov av ytterligare **ramavtal** finns och utredning pågår.

Risk och sårbarhetsanalys (RSA2013) pågår för alla bolag och förvaltningar inom staden. Rapport och analys ska lämnas in för vår verksamhet till steg 1 i slutet av maj.

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 (fd Kylhuset 21 och Sandhagen 10). Total uthyrningsbar area är 94.500 kvm.

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.

Palmfelt Center 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 har genomförts för Sandhagen 10 och Kylhuset 21 för att sammanlägga dessa båda till en enhet under Sandhagen 10.

Förhandlingar om ny tomträttsavgäld för Kylfacket 4 ska påbörjas med exploateringskontoret. Avtalet löper ut 30 juni 2014.

- ***Teknisk förvaltning och byggprojekt***

I den **löpande förvaltningen** har arbete med prioriterade **brandskyddsåtgärder och SBA-dokumentation** för Kylhuset 15 och Charkuteristen 1 och 7 avslutats för de delar som fastighetsägaren svarar för. En uppföljning av eventuella hyresgäståtgärder angående brandsäkerhet sker därefter. Fler fastigheter kommer ses över i området gällande brandskydd och SBA. Beställning har gjorts gällande **hissåtgärder** för att uppfylla **myndighetskrav**. Arbetet pågår under våren. Projektet kommer att utökas med ca 300 tkr då även **motorbyte** behöver ske. Vissa markskador har konstaterats efter vinterns skottning som måste återställas.

På **Kylhuset 15** pågår **OVK-besiktning** under våren 2013. En nyuthyrning av en vakant kontorslokal om 90 kvm har medfört en att en mindre **hyresgäst Anpassning** om 200 tkr har genomförts utöver planerat underhåll. Det finns ytterligare hyresgäst Anpassningar i fastigheten som kan krävas utöver planerat underhåll. Bl.a. en större lokal om 700 kvm blir vakant i sommar och åtgärder kommer att krävas för att hyra ut den. Vattenskada i en lokal på grund av inträngande markfukt har åtgärdats. Dock har konstaterats att en större insats än planerat krävs för att förbättra den utvändiga dräneringen.

I Palmfelt Center (Sandhagen 10) pågår planering och upphandling av en hyresgästanpassning om 2,6 Mkr i en lokal. Detta är resultat av en omförhandling med en befintlig hyresgäst som hyr ca 3500 kvm kontor. Arbetet ska påbörjas till sommaren.

- ***Uthyrning och hyresgäster***

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar endast **totalt ca 2.400 kvm**, d v s endast **ca 2 % vakans**. Det fördelas med **ca 1.850 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.

Två större omförhandlingar om sammanlagt ca 8.500 kvm har avslutats i Palmfelt Center vilka resulterade i avtal om en förlängning för båda hyresgästerna. Före sommaren planeras ett större allmänt hyresgästmöte genomföras i Palmfelt Center.

I Kylhuset 15 blir 700 kvm kontor tomma till sommaren. Några av stadens verksamheter har visat intresse för lokalen. I Kylfacket 4 avflyttade en hyresgäst från ca 1000 kvm kyl- och fryslager i mars 2013. Uthyrningsarbete pågår. Två hyresgäster som hyr datahallar i Palmfelt Center har sagt upp sina avtal till årsskiftet. I övrigt pågår för närvarande endast någon mindre omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området.

En **strategi utarbetas** för hyresavtalen i Styckmästaren 1 och Charkuteristen 1 och 7 för att förbereda inför annan användning med anledning av stadens intentionsavtalet med IKEA-gruppen. Möten tillsammans med fastighetskontoret och vissa hyresgäster planeras före sommaren angående avsiktsförklaring och framtida flytt till Larsboda industriområde. Avsiktsförklaringen är ett icke juridiskt bindande dokument utformat av Fastighetskontoret. Det beskriver bakgrund till Vision Söderstaden 2030 samt Fastighetskontorets uppdrag att etablera ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Den innehåller målsättning för att inleda förhandlingar och ingå skriftliga överenskommelser rörande upplåtelse av nytt hyresobjekt i Larsboda och att avsluta parternas befintliga hyresförhållande i Slakthusområdet.

- ***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

Programarbetet pågår och kommer bl a resultera i ett förslag till ny stadsplanstruktur för Slakthusområdet med gator, parker, lokalisering av bostäder, arbetsplatser, offentliga verksamheter, byggnadsvolymer och exploateringsgrad, 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 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 |

Enligt uppgift från exploateringskontoret har programsamrådet för Slakthusområdet senarelagts till okt-nov 2013.

Etableringen av Larsboda livsmedelscentrum utreds vidare och enligt tidplan skall avsiktsförklaringar för etablering i Larsboda skrivas med intresserade livsmedelsaktörer under 2013. Första inflyttning i Larsboda beräknas ske i slutet av 2017.

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***

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. Vissa omprioriteringar görs dock nu, kontorshusets ombyggnad påverkar och byte av fyra fläktar och batteri efter ett haveri prioriteras. Översyn av avräkningsmodellen för energikostnader till hyresgästerna pågår.

Markentreprenaden avseende kundparkering och stationstorg pågår. Under inledningen av 2013 har projekteringskompletteringar genomförts. Tillkommande arbeten har identifierats under uppstarten av entreprenaden. Projektkostnaden beräknas uppgå till 8 mnkr. 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. Utredning avseende byggnadernas tekniska förutsättningar samt kostnadsuppskattning för projekten har genomförts under våren. Projektering avseende fönsterrenovering samt rivningsentreprenad för hus 12 har påbörjats. Arbetet är planerat att påbörjas under oktober. Bygglov har sökts för verkstadsombyggnaden samt nytt fristående garage.

OVK planeras utföras under 2013. En förkontroll är påbörjad. Elrevision utfördes runt årsskiftet och åtgärder planeras. En genomgång av tidigare sprinkler- och brandlarmsanmärkningar har påbörjats och det finns många åtgärds punkter som ska hanteras.

- ***Uthyrning och hyresgäster***

För närvarande finns ca 9000 kvm area vakant i området vilket motsvarar ca 9% vakansgrad.

Inledande kontakter har tagits med Stockholm Vattens ombud för att i enlighet med kommunstyrelsens 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. Vi har beslutat att avvakta beslut om uthyrning till ny restaurangoperatör i kontorshuset tills projektförutsättningarna för ombyggnationen är klar.

För närvarande pågår förhandling med en operatör för etablering av verksamhet med idrottsinriktning i **Hus 15** (verkstaden). Vår målsättning är kontraktera hyresgästen innan semestern med tillträde till lokalerna andra kvartalet 2014.

Diskussion förs med en intressent avseende övertagande av de lagerlokaler (ca 25.000 kvadratmeter) som Carlsberg Sverige lämnar i början av 2014.

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. Två gemensamma kundaktiviteter (påsk- och Kristi Himmelsfärdshelgen) har hittills genomförts och ytterligare två är planerade inför hösten. Handelsplatsen har i samråd med handlarna döpts till BIG att användas i marknadsföringssammanhang.

- ***Framtid och utveckling***

Det utredningsarbete Stadsbyggnadskontoret inledde våren 2012 avseende **buller- och höjdrestriktioner** för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande. Utredningsresultat väntas tidigast våren 2014.

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

Beträffande **fastighetsutvecklingsplanen** så avvaktar bolaget stadsbyggnadskontorets utredning av flygbullerproblematikens konsekvenser för kommande stadsutvecklingsprocess och planerar för närvarande inte något ytterligare utredningsarbete.

Trafikstart för **tvärbanans Solnagren** har på grund av leveransförseeningar 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.

Stadsbyggnadskontoret (SBK) återkom i februari med beslut i ansökan om **detaljplaneändring** för fastigheten som skall medge fortsatt handelsverksamhet under perioden 2015-2020. SBK föreslår att gällande detaljplan, som anger industriändamål, upphävs med ett enkelt planförfarande. Bolaget har i avvaktan på att handläggare utses påbörjat en kartläggning av gällande permanenta bygglov och tidsbegränsade bygglov i syfte att säkra bygglov för all pågående markanvändning under perioden 2015-2020. SBK återkommer med besked om handläggare och tidpunkt för ett uppstartmöte i juni.