

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

Två externa förvaltningsbolag har hand om vår fastighetsförvaltning. Förvaltningsmöten med uppföljning av alla förvaltningsobjekt genomförs regelbundet mellan St Erik Markutveckling och CBRE Basale respektive Newsec. Avtalstillägg är klara och signerade med alla förvaltningsbolag för att förtydliga samordning av arbetsmiljö på arbetsställe och arbetsmiljö i bygg- och anläggningsarbete. Arbete pågår med att sätta praktisk hantering av rutiner och checklistor gällande arbetsmiljöhantering vid byggnads- och anläggningsarbete.

Arbete pågår för att utvärdera och teckna ramavtal för byggservice och det beräknas vara klart i maj.

Under hösten har vi genomfört ett internt utvecklingsarbete och tagit fram en projektmodell för att hantera större investeringar i byggprojekt. Till modellen har nu också upprättats en kalkylmodell i Excel som beslutsstöd vid investerings- och underhållsprojekt.

Slakthusområdet

- *Allmänt*

En ny fastighet, Isterbandet 6, har förvärvats och tillträdde den 7 april. Ytterligare tre nya fastigheter har förvärvats via bolag med tillträde 5 maj. Hjälpslaktaren 9 och Styckmästaren 3 i Slakthusområdet ägs av Fastighets AB Gavia samt Dikesrenen 18 i Västberga som ägs av Fastighets AB Langobardia.

- *Teknisk förvaltning och byggprojekt.*

Statuskontroll har utförts i slutet av november 2013 av förvaltningsentreprenaden på Kylhuset 15. Resultatet var i stort mycket gott, några anmärkningar som fanns och slutavstämning har skett med förvaltaren under april 2014 med godkänt resultat.

SBA-arbete i slakthusområdet sker kontinuerligt enligt förvaltarnas rutiner.

Brandskyddsinventering på nya fastigheter (Isterbandet 3 och Sandstuhagen 3) har genomfört och åtgärder planeras. Inventering kommer fortsätta för även senaste förvärvade fastigheter.

Arbete pågår gällande hissåtgärder för att uppfylla myndighetskrav i Kylhuset 15 och kommer avslutas till sommaren. En hyresgäst Anpassning har pågått under vintern i Kylhuset 15 för en lokal om 700 kvm. Arbetet har gått enligt plan och projektet har avslutats i april inom beslutad investeringsbudget. Takomläggning med en budget på ca 2,5 Mkr planeras på de två mindre husen vid Palmfeltsvägen har beställts och ska genomföras under sommarsäsongen. Även fönsterrenovering på dessa hus planeras vid samma tid.

OVK kontroll pågår på Charkuteristen 1 o7. Elrevisioner planeras utföras för tre fastigheter i området (Kylhuset 4, Kylfacket 4 och Sandstuhagen 3).

I Palmfelt Center (Sandhagen 10) finns planer på hyresgäst Anpassningar för att dela en lokal i bottenvåningen till två lokaler. Det finns även planer som utreds för att bygga om entrén i en del av huset för att dels möjliggöra delningen av lokalen, men även erbjuda bättre passage allmänt genom husets olika delar. En utredning har startat för att klargöra ventilationens status och moderniseringsbehov. Detta för att kunna erbjuda en förtätning med fler arbetsplatser inom samma area enligt önskemål från hyresgäster och möta moderna kapacitetskrav. Utredningen väntas vara klar till sommaren och ge svar på investeringsbehov för framtiden.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar **totalt ca 6.300 kvm** av **totalt ca 98.000** kvm, d v s **6,5 % vakans**. I Basales förvaltningsområde är ca 3.600 kvm (6,8%) kontor och lager vakant av totalt ca 53.00 kvm lokalarea. I Palmfelt Center, som förvaltas av Newsec, är ca 2.700 kvm (6,0%) vakant, utgörs av datahallar och lager/övrigt, av totalt ca 45.000 kvm lokalarea.

Uthyrningsarbete pågår i Kylhuset 15 för 1000 kvm kontor, en av stadens befintliga verksamheter i huset har visat intresse. En restauranghyresgäst har avslutat hyresförhållandet i april efter konkursbeslut i tingsrätten. Även för 1000 kvm kontor/lager i Styckmästaren 1 pågår

uthyrningsarbete, dock märks att det är det färre intressenter till stora lokaler med begränsad löptid på avtalet. I Palmfelt Center pågår utredning av marknaden för och intressenter till uthyrning av datahallar. I övrigt pågår för närvarande endast någon mindre omförhandling och ytterligare någon mindre nyuthyrning i fastigheterna i området.

Framtid och utveckling

I juni 2010 antog kommunfullmäktige *Vision Söderstaden 2030* vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden påbörjades. Söderstaden kommer bli en del av Stockholms evenemangs och nöjesknutpunkt. Slakthusområdet kommer enligt visionen genomgå stora förändringar. För närvarande pågår så kallat programarbete med inriktning mot en blandad stadsdel med 2.500 – 3.000 nya lägenheter. Denna omvandling innebär även en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta.

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 ingår i det pågående programarbetet för Slakthusområdet. Bolagets tomträtter Styckmästaren 1 och Charkuteristen 1/7 berörs av intentionsavtalet med IKEA/IKANO.

Enligt tidigare bedömning skulle programförslaget vara klart för samråd under första halvåret 2014. Staden gör i dagsläget bedömningen att samråd kan påbörjas fjärde kvartalet 2014. Under första halvåret 2015 beräknas Stadsbyggnadsnämnden fatta beslut om godkännande av programmet och exploateringsnämnden samt KS/KF att fatta inriktningsbeslut för projektet. Antagande av första detaljplan och genomförandebeslut förväntas fattas under slutet av 2016. Tidigast byggstart är i början av 2017.

Etableringen av Larsboda som nytt livsmedelscentrum utreds vidare. Tidsplanen för inflyttning i Larsboda ligger fast med första inflyttning successivt fr o m Q1 2018.

St Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden samt i olika arbetsgrupper. Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet pågår en diskussion mellan St Erik Markutveckling och exploateringskontoret om lämplig tidpunkt för överföring av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret.

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 och möbelvaruhuset EM.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Rivningsentreprenaden avseende Stockholm Vattens kontorslokaler slutfördes i början av maj. Bortsett från några mindre störningsincidenter har entreprenaden genomförts på ett utmärkt sätt och med endast ett fåtal ÄTA-poster.

Under våren har bl.a. 3 undercentraler byggts om och 1 ventilationsaggregat i fastigheten bytts ut.

Uthyrning och hyresgäster

Decathlon utnyttjade möjligheten att i förtid säga upp hyresavtalet till avflyttning per den sista juni 2014. Decathlon stängde butiken den sista mars och avetablerar under andra kvartalet. CBRE Basale har anlåtats för att finna en ny hyresgäst till lokalerna. Lokalerna har varit tillgängliga för visning sedan 25 april i år.

Hyresavtal avseende mälteribyggnaden har tecknats med Tunnelbolaget i Stockholm AB för perioden 2014-05-01 t.o.m. 2020-12-31. Silosbyggnaden skall byggas om för vindtunnelflygning (<http://www.liveit.se/upplevelser/upplevelsepresenter-bodyflight>). Anläggningen kommer att nyttjas som träningsanläggning för fallskärmshoppare men även privatpersoner kommer att kunna köpa ”hopptid” via upplevelsearrangören Live it. Vindtunneln i Bromma blir den enda i sitt slag i Sverige. Hyresgästen är byggherre och bekostar samtliga investeringar. Projektering har påbörjats anläggningen planeras tas i drift i januari 2015.

Projektering av Stockholm Vatten projektet pågår och upphandlingsunderlag skall vara färdigställt den 19 juni, vilket är cirka en månad senare än vad som planerats i den ursprungliga tidplanen. Avvikelsen är i huvudsak hänförlig till SVAB:s ändringar i kontorslayout samt att man varit sena med att lämna besked enligt den beskedstidplan som projektledningen upprättat. Projektering avseende garage- och lagerytor pågår parallellt och kommer att upphandlas inom samma entreprenad som avser kontorsbyggnaden.

Ovanstående försening innebär, allt annat lika, att den planerade tidpunkten för inflyttning skjuts framåt med ca 2 månader. Projekteringsgruppen omarbetar fn projekttidplanen med instruktionen att om möjligt ”arbeta in” den förlorade tiden.

Projektets tidsplan har således revideras och planeras enligt följande:

- Projektering (februari 2014- ~~april 2014~~ - juni 2014)
- Upphandling (~~maj 2014~~ augusti – september 2014)
- Produktion (~~september 2014 – juni 2015~~ oktober 2014 - augusti 2015)
- Inflyttning (~~juli~~ september 2015)

Uthyrning pågår av den lageryta (ca 20.000 kvm) som kvarstår när Stockholm Vattens förrådslokaler iordningsställts. Diskussion förs med en intressent om att förhyra hela den återstående ytan.

Framtid och utveckling

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

Bolaget bevakar tidplanen och möjligheten till framtida stadsutveckling. Exploateringskontoret har muntligt bekräftat att uthyrning t.o.m. 2020 inte utgör något hinder för tidplanen avseende det kommande program- och detaljplanarbetet. Det ska dock noteras att tidplanen är fortsatt osäker.

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

Arbetet med detaljplaneändring i syfte att säkerställa fortsatt handelsverksamhet har avbrutits och ansökan om planändring kommer att återtas under hösten 2014. Anledningen är att riksdagen den 9 april fastställde ändring i PBL, innebärande att maxtiden för tillfälliga bygglov förlängs från 10 till 15 år. Den nya lagen träder i kraft fr.o.m. halvårsskiftet 2014. Under våren 2015 kommer bolaget att inkomma med en ansökan till stadsbyggnadskontoret om 5-årig förlängning av de tillfälliga bygglov som avser handelsverksamhet.