

Richard Nyberg, tel. 070-937 01 40
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

Tre nya fastigheter har förvärvats via bolag med tillträde 5 maj. Hjälpslaktaren 9 och Styckmästaren 3 i Slakthusområdet ägs av Fastighets AB Gavia. Dikesrenen 18 i Västberga ägs av Fastighets AB Langobardia. Tilläggsavtal har tecknats med CBRE Basale som har övertagit förvaltningen av fastigheterna. En första statusrapport för varje fastighet har tagits fram. Brandskyddsinventeringar är planerad till i höst. Komplettering av hyresavtal med brandskyddsbilagor pågår.

Upphandling av ramavtal för byggarbeten/byggservice har slutförts och avtal tecknats med åtta entreprenörer.

Slakthusområdet

- *Teknisk förvaltning och byggprojekt.*

Hissåtgärder för att uppfylla myndighetskrav har pågått i Kylhuset 15 och är nu avslutade. Omläggning av taken pågår på de två mindre husen vid Palmfeltsvägen. I projektet har särskild kontroll av arbetsmiljön genomförts med hjälp av konsulten Ebab. Renovering av fönster på dessa hus planeras ske efter genomförd takomläggning under september/oktober.



Sommarens skyfall har inneburit översvämning i Palmfelt Centers parkeringshus. En hyresgäst har under torkperioden evakuerats till lokal i huvudbyggnaden. Återflytt är planerad till slutet av vecka 37.

En utredning har påbörjats för att klargöra ventilationsanläggningens moderniseringsbehov i **Palmfelt Center**. Ventilationskapaciteten i Palmfelt Center behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar som motsvarar de krav som dagens hyresgäster ställer. Utredningen väntas vara klar under fjärde kvartalet.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet omfattar **totalt ca 5.050 kvm** av **totalt ca 110.000** kvm, d v s **4,6 % vakans**. I Basales förvaltningsområde är ca 1.900 kvm (2,9 %) kontor och lager vakant av totalt ca 65.000 kvm lokalarea.

I **Palmfelt Center** är ca 3.150 kvm (7,0%) av totalt ca 45.000 kvm vakant.

Uthyrningsarbete pågår i Kylhuset 15 av 700 kvm kontor till Arbetsmarknadsförvaltningen. Arbetsmarknadsnämnden godkände en förhyrning av lokalen strax före sommaren. Nu förbereds för kontraktsskrivning och upphandling av hyresgästpassningen. I samma fastighet finns tre vakanta lokaler om vardera cirka 300 kvm. Diskussion om förhyrning pågår med befintliga hyresgäster i huset bl a stadsdelsnämnden och socialtjänstförvaltningen.

1000 kvm kontor/lager i Styckmästaren 1 – tidigare uthyrd som platskontor till Peab - är nu uthyrd på ett kortare kontrakt till ett utbildningsföretag.

I **Palmfelt Center** pågår utredning av marknaden för och intressenter till uthyrning av datahallar. Avtal avseende uthyrning av lokaler i entréplanet (inkl. ombyggnad/förlängning av entréytan) har tecknats med Serviceförvaltningen och Försäkringskassan, med inflyttning i slutet av året resp. första kvartalet 2015. Den uthyrda ytan i entréplanet omfattar ca 600 kvm.

I omförhandling med Bankgirot har överenskommit att hyresgästen under perioden augusti 2014 – december 2015, successivt avträder lokaler på plan 6 (ca 2300 kvm), samt yta i datahallarna. Överenskommelse med befintlig hyresgäst om att utöka lokalerna med 620 kvm av de friställda ytorna på plan 6 har träffats. Inflyttning är planerad till första kvartalet nästa år.

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.

Stadens projektledning gör i dagsläget bedömningen att programsamråd kan påbörjas fjärde kvartalet 2014. Då kommer en strukturplan för området presenteras. Under första halvåret 2015 beräknas Stadsbyggnadsnämnden fatta beslut om godkännande av programmet och exploateringsnämnden och KS/KF att fatta inriktningsbeslut för såväl Slakthusområdet som Larsboda. Antagande av första detaljplan förväntas ske Q1 2017. Tidigast byggstart av på allmän plats i Slakthusområdet är första halvan av 2017.

Etableringen av Larsboda som nytt livsmedelscentrum utreds vidare. Dialog förs med de verksamheter inom livsmedel som avser flytta till Larsboda. Ett antal av våra hyresgäster för diskussioner med fastighetskontoret. Tidsplanen för inflyttning i Larsboda har senarelagts med första inflyttning successivt från Q3 2018- Q2 2019.

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

I hus 7 (Stockholm Lighting) har ett ventilationsaggregat bytts ut och trapphuset målats om. Infarten till den nedre parkeringen framför Citygross har asfalterats och linjemålningen förbättrats.

Sommarens skyfall har inneburit översvämningar på plan 1 i hus 2 (Mathem/Stockholm Vattens blivande lager). Filmning/spolning av dagvattenavlopp och injektering av otätheter har genomförts. Vattenskadorna har även inneburit omfattande mögelpåväxt på de utrymningsvägar som löper genom lokalen. Kostnaden för saneringen är ej fastställd.

Anbudsförfrågan avseende Stockholm Vatten projektet (kontor, fordonsförråd och lager) annonserades vecka 36. Reviderad tidplan enligt följande:

- Projektering (februari 2014 - augusti 2014)
- Upphandling (september - oktober 2014)
- Produktion (november 2014 - augusti 2015)
- Inflyttning (september/oktober 2015)

Uthyrning och hyresgäster

Hyresavtal har tecknats med **MatHem** i Sverige AB om att förhyra ca 20.000 kvadratmeter lagerlokaler. Arbetet med att anpassa lokalerna har påbörjats och inflyttning är planerad i slutet av oktober.

Med anledning av **Stockholm Vattens** ändrings- och tilläggsbeställningar i projektet kommer tillägg till hyresavtalen att tecknas under september/oktober. Vidare kommer arrendeavtal träffas avseende deponianläggning om ca 2.000 kvadratmeter på Gjutmästaren 6.2.

Tilläggsavtal kommer även att tecknas med **EM** med anledning av de avstår personalytor på plan 2 till Stockholm Vatten och i stället ersätts med nya lokaler i entréplanet.

Överenskommelse har träffats med **Citygross** om att förlänga hyresavtalet t.o.m. 2020-12-31. Avtalet förlängs på likalydande villkor, med undantag av att Citygross medges minska sina lokalytor med ca 2.000 kvm till 11.800 kvadratmeter. Hyresvärden kommer att ombesörja lokalavskiljningen som finansieras fullt ut av Hyresgästen genom en kombination av hyrestillägg och direktbetalning.

CBRE Basale har anlåtats för att finna en ny hyresgäst till de lokaler som Decathlon lämnade vid halvårsskiftet. Hyresobjektet har annonserats och utskick har adresserats till ett urval av presumtiva hyresgäster för den aktuella butiksstorleken (5.500 kvm). Telefonuppföljning och visningsaktiviteter pågår. Utvärdering sker i mitten av september. Eventuellt kommer strategin att kompletteras med att även omfatta konceptet ”butik-i-butiken” (från ca 800 kvm och uppåt), för att på så vis bredda urvalet till att omfatta fler butiksaktörer.

Undantaget ”Decathlonlokalen” är Gjutmästarens samtliga uthyrbara ytor uthyrda.

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 detaljplanearbetet. Det ska dock noteras att tidplanen är fortsatt osäker.

Med anledning av ändring i PBL (2014-07-01), innebärande att maxtiden för tillfälliga bygglov förlängs från 10 till 15 år, har Stadsbyggnadskontorets planavdelning beslutat att avskryva det pågående ärendet avseende detaljplaneändring, med motiveringen att fastighetsägaren kan erhålla förlängning av sina tillfälliga bygglov.

Bolaget har med anledning av ovanstående även återkallat sin ansökning om permanent bygglov för handelsverksamheten. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning har dock meddelat att man vägrar behandla ansökning om förlängning av tillfälligt bygglov i förtid och att bolaget får inkomma med ansökan tidigast sommaren 2015.

