

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 Langobardia AB.

KF godkände förvärvet av tomträtten Godsfinkan 1 via bolag den 10 november och tillträde var den 11 december 2014.

Upphandling av ramavtal för byggarbeten/byggservice har slutförts och avtal tecknats med åtta entreprenörer. Dessa entreprenörer tillfrågas vid kommande hyresgästanpassningar.



## Slakthusområdet

---

- *Teknisk förvaltning och byggprojekt.*

Omläggning av taken på de två mindre husen vid Palmfeltsvägen, dvs. Kylhuset 15 är klara men blev fördröjda på grund att man fann asbest. Renovering av fönster och dränering av fasad har därför flyttats fram till i vår.

Omfattande sprickbildning har upptäckts i trapphuset i Styckmästaren 3. Förstärkningsåtgärder är ännu inte nödvändiga, men ett antal mätpunkter har märks ut för att bevaka sprickorna.

Projekt för att säkerställa taksäkerheten vid snöskottning har genomförts för Isterbandet 3, Styckmästaren 1 och 3, Charkuteristen 1 och 7, Hjälpslaktaren 9, Kylhuset 4 och 15 och Dikesrenen 18.

OVK-åtgärder pågår i Charkuteristen 1 och 7 och Kylhuset 4.

Brandskyddsinventeringar i Dikesrenen, Hjälpslaktaren och Styckmästaren 3 är genomförda. Åtgärdsförslag är upprättat och arbetena startar i februari 2015.

Ventilationskapaciteten i Palmfelt Center behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar som motsvarar de krav som dagens hyresgäster ställer. Utredningen avseende moderniserad ventilationsanläggningen i **Palmfelt Center** indikerar ett investeringsbehov om totalt ca 25 mnkr. Vi har uppdragit åt Newsec att med hänsyn till fastighetens höga uthyrningsgrad ta fram en preliminär plan på ett genomförande.

I december påbörjade Ekensbergs Byggnads AB ombyggnationen av MTM:s utökade lokalyta på plan 6. Entreprenaden fortlöper enligt plan och MTM beräknas tillträda de nya lokalerna den 1 april.

Den 10 februari påbörjade SBG Byggen AB entreprenaden avseende förlängning av entréhallen, samt nya lokaler för Serviceförvaltningen och Försäkringskassan. Entreprenaden skall vara slutförd och hyresgästerna inflyttade i månadsskiftet maj/juni 2015.

### *Uthyrning och hyresgäster*

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, inklusive Västberga, omfattar totalt ca 3.800 **kvm** av totalt ca 110.000 kvm, d v s 3,4 % vakans.

Uthyrningsarbetet i Kylhuset 15 av 700 kvm kontor till Arbetsmarknadsförvaltningen är avslutat och hyresgästanpassning pågår. Arbetsmarknadsnämnden kommer även att hyra 279 kvm på plan 4 i Kylhuset 15. Nu förbereds för kontraktsskrivning och upphandling av hyresgästanpassningen.

Fr o m 2015-04-01 har 210 kvm på Palmfältsvägen 19 hyrts ut.

Diskussion pågår vidare med Stadsdelsnämnden om förhyrning av ny entré samt omförhandling/förlängning av befintliga hyresavtal.

I Västberga gick vår största hyresgäst i konkurs i november 2014. Det innebar en vakans på nästan 1 000 kvm.

I **Palmfelt Center** pågår utredning av marknaden för och intressenter till uthyrning av datahallar. Senast under april 2015 skall utredningen vara avslutad och redovisad i åtgärdsplan.

Den 1 januari 2016 kommer kontorsvakanserna i fastigheten att öka med ca 4.000 kvm. Strategi för det kommande uthyrningsarbetet kommer att redovisas i aktivitetsplan under mars 2015.

### ***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.

Programsamrådet är senarelagt från fjärde kvartalet 2014 med anledning av ny majoritet i Stockholm stad. Närmare tidsplan finns ännu inte framme. Stadsbyggnadsnämnden kommer så småningom fatta beslut om godkännande av programmet och exploateringsnämnden och KS/KF kommer att fatta inriktningsbeslut för såväl Slakthusområdet som Larsboda. Antagande av första detaljplan förväntas ske Q1 2017. Tidigast byggstart på allmän plats i Slakthusområdet är första halvan av 2017.

Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) inom Stockholms läns landsting har gått ut på samråd för den planerade utbyggnaden av tunnelbanans blå linje. Samrådsperioden pågår 9 feb - 12 mars 2015. Sträckan Kungrädgården – Gullmarsplan och söderort berör bl a Hammarby Sjöstad, Gullmarsplan och Slakthusområdet (bilaga 1). För delsträckan kring Slakthusområdet redovisas fyra alternativa sträckningar (blå, svart, rosa och grön). De alternativa sträckorna medför olika placering av T-baneuppgångar. Stadens förvaltningar (Stadslednings-, exploaterings-, trafik-, stadsbyggnads- och fastighetskontoren, miljöförvaltningen, Södermalms- och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningar har lämnat ett gemensamt tjänsteutlåtande (bilaga 2). När det gäller Slakthusområdet så koncentreras synpunkterna till olika stationsentréer. Man prioriterar vissa uppgångar. Eftersom Stadsledningskontoret och berörda förvaltningar lämnar ett svar avstår S:t Erik Markutveckling AB att via berörda dotterbolag lämna in synpunkter på samrådet. Vi har emellertid påpekat till Stockholms

Stadshus AB att berörda bolag hade kunnat tillfrågas och särskilt SGA Fastigheter är berörd av vilken slutlig sträckning och vilka nya T-baneuppgångarna som slutligen väljs i Slakthusområdet.

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.

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden samt i olika arbetsgrupper.

Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet pågår en diskussion mellan S:t 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***

Entreprenaden avseende anpassning av MatHems lokaler om 20.000 kvm slutbesiktigades och godkändes den 29 januari 2015..

Lokalavskiljning och anpassning av **Citygross** godsmottagning avslutades under februari 2015. Hyresgästen avflyttade från lagerlokalen vid årsskiftet, men har i avvaktan på leverans av portar till den nya godsmottagningen, disponerat den tidigare förhyrda lastkajen.

**Tunnelbolaget** bygger om mälteriet till bodyflight-anläggning. Hyresgästen bekostar och genomför ombyggnaden i egen regi. Entreprenaden fortlöper med endast mindre förseningar. Fläktaggregat monteras i första veckan i mars och Tunnelbolaget beräknar att starta verksamheten i mitten av april. Marknadens intresse för bodyflight är stort och försäljningen har gått långt över förväntan. Redan idag har närmare 3.000 entusiastiska tunnelflygare betalat för en 2x1 minuts flygupplevelse.

MVB Öst påbörjade entreprenaden avseende **Stockholm Vatten projektet** (kontor, fordonsförråd och lager) under december 2014. Rivnings- och håltagningsarbetet i kontorsbyggnaden har i princip slutförts och byggarbeten har påbörjats på kontorsplanen (4-6). Ombyggnadsarbeten av lager och fordonsförråd löper enligt plan. Entreprenören har anmält eventuell tidsförlängning pga tillkommande rivningsarbeten. Denna anmälan föranleder dock inte ändringar i tillträdestillplanen som ligger fast, dvs att lagret flyttas in den 30 juni och kontor och fordonsförråd 1 oktober.

### ***Uthyrning och hyresgäster***

Slutförhandling pågår med intressent avseende merparten av den 5.500 kvadratmeter stora lokalen som Decathlon avträdde vid halvårsskiftet 2014. Intressenten avser att i egen regi anpassa lokalen för den nya verksamheten och önskar inflyttning senast halvårsskiftet 2015. Beräknad tid för produktion är ca tre månader, varför hyresavtal skall träffas senast mars 2015.

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2000 kvm som Citygross avträdde vid årsskiftet pågår.

Undantaget ovanstående lokaler är Gjutmästarens samtliga uthyrbara ytor uthyrda.

Ett gemensamt hyresgästmöte hölls i början av februari då de nya hyresgästerna Mathem, Tunnelbolaget och Stockholm Vatten presenterade sig och sin verksamhet. Vidare informerade projektledningen och entreprenör för Stockholm Vatten-projektet om pågående byggtreprenad. Mötet var mycket uppskattat av hyresgästerna och nytt möte planeras i vår.

### ***Framtid och utveckling***

Det utredningsarbete som Stadsbyggnadskontoret inledde våren 2012 avseende buller- och höjdrestriktioner för framtida bostadsexploatering pågår fortfarande. Bullerfrågan har ännu inte helt kunnat klarläggas med hänvisning till ny lagstiftning avseende industribuller. Bortsett från den nya lagstiftningen är gränsen för ekvivalent buller i princip fastställd. Den gränsen ”skär” genom Citygross lokaler och skulle innebära att ca två tredjedelar av de bostäder som planerats i Gjutmästarens fastighetsplan inte går att bygga så länge Bromma flygplats fortsätter med sin trafik.

Stockholm stads nya majoritet har vidare aviserat att man önskar avveckla Bromma flygplats i förtid redan till 2022. Eftersom Bromma flygplats är ett riksintresse så krävs riksdagsbeslut. Regeringen har tillsatt en särskild förhandlingsman (Anders Sundström) som skall utreda konsekvenserna av en avveckling.

Bolaget bevakar som tidigare ovanstående processer och möjligheterna 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.

Bolaget har med anledning av att ny lagstiftning fr.o.m. juli 2014 medger förlängning av tillfälliga bygglov ytterligare fem år återkallat sin ansökning om permanent bygglov för handelsverksamheten. Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning har dock meddelat att man inte behandlar ansökning om förlängning av tillfälligt bygglov i förtid och att bolaget får inkomma med ansökan tidigast sommaren 2015.

Bilaga:

1. Samråd för nya tunnelbanans Blå linje (Förvaltning för utbyggd tunnelbana 2015-01-29)
2. Förlängning av tunnelbanan från Kungsträdgården till Gullmarsplan och söderort (gemensamt tjänsteutlåtande Stockholms stad 2015-02-09)