

Terese Filipsson, tel. 0761-22 93 93
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

Slakthusområdet, Västberga, Hammarby Sjöstad

S:t Erik Markutveckling äger 14 tomträtter i åtta dotterbolag i Slakthusområdet. Fastigheterna innehåller kontors-, industri-, och lagerlokaler. Vidare äger bolaget, via två dotterbolag, en tomträtt i Västberga och en i Hammarby Sjöstad. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 118.000 kvm.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 15

I Kylhuset 15 pågår följande underhållsåtgärder och projekt:

- Renovering av fönster utförs enligt plan under hösten med start början av oktober.
- I ett av de mindre husen har man sedan tidigare haft vattenläckage. Den åtgärd som var planerad var att dränera fasaden (vilket har budgeterats i investeringsplan år 2015). Vid närmare undersökning har man upptäckt ett stambrott på en av de liggande stammarna



varför stambyte istället kommer att ske. Upphandling av detta pågår. Kostnaden bedöms ligga något lägre än för dräneringen.

- Framtagande av förfrågningsunderlag pågår för byte av ventilationsaggregat i Kylhuset 15 hus C (vilket har budgeterats i investeringsplan år 2015).
- Cykelparkeringen håller på att ses över och förbättras, bland annat för att tillskapa mer platser samt få en samlad plats. Renovering av det gemensamma soprummet pågår för att bli mer användarvänligt. Bland annat nya ytskikt, påkörningsskydd samt belysning med närvarostyrning.
- Förbättring av belysning på parkeringen pågår då det är efterfrågat från hyresgästerna som idag känner sig otrygga under de mörka årstiderna.
- Hyresgäst Anpassningen för Arbetsmarknadsförvaltningen på plan 4 är avslutad.

Palmfelt Center

Ventilationskapaciteten i Palmfelt Center (Sandhagen 10) behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar som motsvarar de krav som dagens hyresgäster ställer. Utredning avseende en moderniserad ventilationsanläggning har genomförts. Den 20 augusti beviljade Stadsbyggnadsnämnden bygglov för utbyggnad av fläktrum på tak. Med hänsyn till fastighetens höga uthyrningsgrad kommer en särskild plan för ett genomförande att tas fram.

Entreprenaden avseende förlängning av entréhallen, samt nya lokaler för Serviceförvaltningen och Försäkringskassan har slutförts i enlighet med såväl tidplan som budget.

- Serviceförvaltningen tillträdde lokalerna 2015-05-29

- Försäkringskassan tillträdde lokalerna 2015-06-08

- Entréhallen togs i bruk 2015-06-22 och med en formell invigning 2015-08-27

I övriga fastigheter i Slakthusområdet samt Västberga är det framför allt brandskyddsåtgärder som pågår löpande i flertalet av fastigheterna med målsättningen att bli klar före årsskiftet.

Hammarby Sjöstad

Kyl- och luftbehandlingsinstallationer i Godsfinkan 1 är uttjänta. ÅF har genomfört en statusutredning avseende kapacitet och behov. Förslag till åtgärder kommer att behandlas i budgetprocessen.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 8.000 kvm av totalt ca 118.000 kvm, d v s 7 % vakans.

Kylhuset 15

Förhandlingar med Stadsdelsförvaltningen om en förlängning av deras hyresavtal avseende kontor om ca 6.500 kvm samt förhyrning av en ny entré om 420 kvm är i slutskedet. Tidplan för att teckna avtal samt påbörja projektet är 2015-10-01 efter beslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott. Inflytt planeras ske 2016-01-01.

En befintlig hyresgäst har hyrt en större lokal (från 137 kvm till 210 kvm).

Palmfelt Center

Marknadsförutsättningarna avseende uthyrning av datahallar i Palmfelt Center har utretts. Enligt utredningen är fastighetens datahallsanläggning konkurrenskraftig eftersom den har hög säkerhet och hög tillgänglighet. Marknaden är i stark tillväxt. Efterfrågan på så kallade co-location och cloudtjänster ökade mellan 2014 och 2015 och förutspås en ökande tillväxttakt i framtiden. Bolaget förbereder nu ökade marknadsföringsinsatser.

Kontorsvakanserna i fastigheten per 2015-12-31 kommer uppgå till ca 4.000 kvm. Uthyrningsarbetet samordnas med ventilationsutredningen.

I parkeringshuset pågår konkreta förhandlingar med en intressent avseende 459 kvm i markplan och för lokalen om 890 kvm, som blir vakant per årsskiftet, har uthyrningsaktivitet påbörjats.

Strategiarbetet för fastigheten har utökats till att även ta fram program över kompletterande kundvärden (receptions- och konferenstjänster, motionsanläggning etc) som i framtiden adderas till lokalerbjudandet.

Hammarby Sjöstad

Evakueringsarbetet i Godsfinkan 1 har gått bra och den byggnad som skall byggas om till skola är tomställd sedan vecka 38. SISAB och deras entreprenör har fått tillträde för inledande lätttrivning och projektering.

I fastighetens två kontorsbyggnader har följande förändringar inträffat sedan förra rapporttillfället:

- Hyresgäst med en yta om 228 kvm avflyttade 2015-06-30
- Ny hyresgäst med en yta om 460 kvm flyttade in 2015-09-01

Befintlig hyresgäst med en yta om 943 kvm har sagt upp sitt avtal för avflyttning per 2015-10-08. Därefter uppgår fastighetens vakans till ca 1.100 kvm.

Västberga

En av de befintliga hyresgästerna har utökat sin yta och hyr nu totalt 320 kvm (tidigare hyrde de 140 kvm). Affärsplan håller på att tas fram och beräknas vara klar under hösten.

Framtid och utveckling

Slakthusområdet

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. Strax före sommaren 2015 meddelade staden att man inte har för avsikt att gå vidare med IKEA/IKANO i Slakthusområdet.

- ***Aktuell tidsplan***

Senaste preliminära tidsplanen:

- programsamråd	årsskiftet 2015/2016
- godkänt program	våren 2016
- Inriktningsbeslut, första markanvisning	våren 2016
- Start första detaljplan	2016
- Övergripande genomförandebeslut	2017
- Antagen detaljplan	Q3/Q4 2017
- Byggstarter	efter antagna detaljplaner
- Exploatering tillträder StM-tomträtter	mitten 2017 (Förslag)
- Byggstart T-bana	2018
- Flytt Larsboda	fr o m Q4 2018

- ***Tunnelbanan***

Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) inom Stockholms läns landsting har under februari och mars 2015 genomfört samråd för den planerade utbyggnaden av tunnelbanans blå linje. Sträckan Kungsträdgården – Gullmarsplan och söderort berör bl.a. Hammarby Sjöstad, Gullmarsplan och Slakthusområdet. För delsträckan kring Slakthusområdet redovisas fyra alternativa sträckningar (blå, svart, rosa och grön). De alternativa sträckorna medför olika placering av T-baneuppgångar. Staden har prioriterat tre stationsentréer och vissa uppgångar.

FUT kommer under hösten bestämma vilken sträckning som väljs och därefter fortsätter planeringsprocessen med järnvägsplan. FUT kommer att ha samråd om stationsentréer och arbetstunnlar under tiden 12 oktober – 5 november. Slakthusområdet kommer beröras av

arbetstunnel med tillhörande etableringsområde. I början av 2016 bestäms vilka nya T-baneuppgångarna som slutligen väljs i Slakthusområdet. Byggstart för tunnelbanan är 2018 och driftstart 2025.

- **Larsboda**

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 och med Q4 2018. Inriktningsbeslut för Larsboda är senarelagd men förväntas tas i oktober 2015. Därefter påbörjar fastighetskontoret regelrätta hyresförhandlingar med de hyresgäster som ska flytta till Larsboda.

- **Internt samarbete**

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. Styrgruppen har inte haft något möte under senaste året. Däremot har flera möten hållits i informella arbetsgrupper med fastighets- och exploateringskontoren.

Mot bakgrund av tidsplanen för stadsutvecklingsprojektet pågår en diskussion mellan S:t Erik Markutveckling och exploateringskontoret om lämplig tidpunkt för försäljning av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret. Senaste förslaget är att överlåtelsen sker sommaren 2017 och formella beslut fattas därmed av exploateringsnämnden och kommunfullmäktiges i samband med genomförandebeslut samt av S:t Erik Markutvecklings styrelse våren 2017.

Hyresavtalens längd diskuteras också i dessa arbetsgrupper. Vid senaste mötet enades vi om att låta hyresavtalen löpa på till och med 2018-12-31 förutom i ett par fastigheter i vissa kritiska lägen och för dessa gäller tidpunkten 2017-12-31.

Som nämnts ovan kommer fastighetskontoret påbörja hyresförhandlingar med potentiella hyresgäster till Larsboda senare i höst. Av dessa potentiella hyresgäster är några bolagets hyresgäster. Fastighetskontoret och bolaget kommer tillsammans noggrant förbereda dessa hyresförhandlingar bl a med avseende på villkoren för avflyttning.

Ulvsunda

Dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren äger fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f d Pripps bryggeri, i Ulvsunda. Fastigheten har utvecklats från ett bryggeri till en handels-, lager- och logistikfastighet. Av totalt närmare 100.000 kvm uthyrningsbar yta är 45.000 kvm handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB och möbelvaruhuset EM.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Entreprenaden avseende Stockholm Vatten projektet (kontor, fordonsförråd och lager) löper enligt tidplan nedan. Hyresgästen tog över lagerlokalerna den 13 augusti och kommer att ha verksamheten ”up and running” fr o m månadsskiftet september/oktober. I garagelokalerna pågår färdigställande och endast mindre kompletteringsarbeten återstår. Hyresgästen tillträder lokalerna den 15 oktober.

- Tillträde lagret, 13 augusti 2015
- Tillträde garaget, 10 oktober 2015
- Tillträde kontoret, 18 december 2015

Uthyrning och hyresgäster

Färdigställandet av Andy's Lekland går in i slutfasen. Hyresvärden synar lokalerna 14 oktober och Leklandet slår upp sina portar och tar emot alla leksugna barn 10 dagar senare.

Hyresgästen har själv bekostat och genomfört ombyggnationen. Ebab har för hyresvärdens räkning säkerställt att anpassningen gjorts i överensstämmelse med hyresavtalet och gällande lagstiftning.

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2.000 kvm som Citygross avträdde vid årsskiftet pågår.

Uthyrningen av det vakanta kontoret i hus 7 (f d ÖoB:s kontor) pågår. Lokalen används f n som platskontor för Stockholm Vatten-entreprenaden. Med hänsyn till den pressade tidplanen för entreprenaden utreds möjligheten att skjuta på ett eventuellt tillträde för potentiell hyresgäst.

Hyresgäst/informationsmöte om de pågående byggentreprenaderna hölls hos Stockholm Lighting Company den 10 maj.

Framtid och utveckling

Ulvsunda är ett av stadens stora stadsutvecklingsområden och enligt Översiktsplanen ska 3.500 nya lägenheter byggas längs Bällstaviken. Så kallat utrednings- och programarbete för Ulvsunda startade redan 2008. I början av programarbetet för Ulvsunda under 2008 fanns såväl en styrgrupp som olika arbetsgrupper som S:t Erik Markutveckling deltog i. Styrgruppen har emellertid inte haft några möten på flera år. Den arbetsgrupp som arbetade med programmet och som bl.a. har tagit fram en första strukturplan lade ner sitt arbete under 2012 i avvaktan på resultatet av utredningar om flygbuller. Programmet hade kommit långt och nästa steg var så kallat programsamråd. Bolaget har inte blivit kallad eller deltagit i regelbundna möten under senare år, men vi har underhandskontakter för att stämma av status i projektet.

Det utredningsarbete som stadsbyggnadskontoret m fl 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 fastighetsutvecklingsplan från 2010 inte går att bygga så länge Bromma flygplats fortsätter med sin trafik. Därmed kommer sannolikt den strukturplan som stadsbyggnadskontoret arbetat fram och som är bordlagd behöva omarbetas rejält.

Stockholm stads nya majoritet har beslutat att man önskar få prövat frågan om en avveckling av Bromma flygplats i förtid dock utan att förutsättningar för jobb och utveckling i regionen försämras. Eftersom Bromma flygplats är ett riksintresse så krävs riksdagsbeslut. Regeringen har tillsatt en särskild förhandlingsman, Anders Sundström, som skall utreda frågan.

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

Med anledning av att ny lagstiftning fr o m juli 2014 medger förlängning av tillfälliga bygglov ytterligare fem år har bolaget i samråd med stadsbyggnadskontoret återkallat sin ansökning om ändrad detaljplan och permanent bygglov för handelsverksamheten. Ansökan om förlängning av tillfälliga bygglov lämnades in till stadsbyggnadskontoret i juni 2015. Handläggningen är ännu ej avslutad.