

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 i dessa områden är ca 118.000 kvm.

### ***Teknisk förvaltning och byggprojekt***

#### ***Kylhuset 15***

I Kylhuset 15 pågår följande underhållsåtgärder och projekt:

- Renovering av fönster (i ett av de mindre husen, Palmfeltsvägen 21) pågår som planerat. Slutbesiktning 16 november.
- Stambyte (i ett av de mindre husen, Palmfeltsvägen 21) pågår. Slutbesiktning 23 december.
- Förfrågningsunderlag för byte av ventilationsaggregat i Kylhuset 15 hus C är klart. Upphandlingen skickades ut till ramavtalsbyggarna den 7 oktober. Sista inlämningsdag för anbud är den 16 november. Förhoppning om att vi ska komma igång med projektet i slutet av december/början av januari 2016.
- Projektet gällande ny reception för Stadsdelsförvaltningen har påbörjats. Beräknas vara klart 25 februari 2016.

#### ***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.

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 finns i budgeten 2016.

### ***Uthyrning och hyresgäster***

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 6.500 kvm av totalt ca 118.000 kvm, d v s 5,5 % vakans.

### *Kylhuset 15*

Kontrakt med Stadsdelsförvaltningen är tecknat gällande förlängning avseende deras kontor om ca 6.500 kvm samt förhyrning av en ny entré om 420 kvm. Bygglov är beviljat av Stadsbyggnadsnämnden för utbyggnad av receptionen. Avtalsperioden är 2016-01-01 – 2020-12-31.

Pågående hyresförhandling med hyresgäst om 290 kvm samt med hyresgäst om 482 kvm butik/övrig area.

### *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 fokuserar på uthyrningen av datahallar och har utökat marknadsföringsinsatserna.

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

I parkeringshuset har förhandlingar slutförts med en intressent avseende 459 kvm i markplan. Avtal skall tecknas under vecka 47. Avseende lokalen om 890 kvm, som blir vakant per årsskiftet, har uthyrningsaktivitet påbörjats och diskussioner förs fn med intressenter.

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 påbörjat entreprenaden som beräknas vara slutförd 2016-05-31.

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

- Hyresgäst med en yta om 943 kvm avflyttade 2015-10-08. Socialförvaltningen har meddelat intresse avseende dessa lokaler för akutboende. Bolaget avvaktar därför tills vidare med att hyra ut dessa lokaler till annan intressent.
- Uthyrningsdiskussioner förs med en intressent avseende lokal om 228 kvadratmeter. Hyresgästen skall själv ombesörja anpassningen. Hyresförslag har översänts.

Vakanserna i fastigheten uppgår till cirka 1.400 kvadratmeter, fördelade på tre lokaler om 228, 228 resp. 943 kvadratmeter.

## Västberga

Uthyrning har skett till Socialförvaltningen om totalt 975 kvm med användning till natthärbärge. Avtalsperiod 2015-11-03 – 2018-12-31.

## **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 ca 3.200 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	8 dec 2015 – 1 feb 2016
- godkänt program	april 2016
- Inriktningsbeslut, första markanvisning	sommaren 2016
- Start första detaljplan	hösten 2016
- Övergripande genomförandebeslut	början av 2018
- Antagen detaljplan	början av 2018
- Byggstarter	efter antagna detaljplaner
- Exploatering tillträder StM-tomträtter	mitten 2017 (Förslag)
- Byggstart T-bana	2018
- Flytt Larsboda	Ettappvis 2019

- *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 har under hösten bestämt hur sträckningen ska gå genom Slakthusområdet (se bilaga 1) och fortsätter nu planeringsprocessen med järnvägsplanen. FUT har haft samråd om stationsentréer och arbetstunnlar under tiden 12 oktober – 5 november. Många värdefulla synpunkter har kommit in som FUT nu går igenom för att bygget ska kunna genomföras på bästa sätt. I början av 2016 bestäms vilka nya T-baneuppgångar som slutligen väljs. 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 beräknas ske ettappvis 2019. Inriktningsbeslut för Larsboda är taget i Exploateringsnämnden och Fastighetsnämnden och förväntas tas i Kommunfullmäktige januari 2016. 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 åter kommit igång med möten efter ett par års uppehåll och har haft ett möte 2015-10-02 och ett nytt inplanerat möte 2015-12-10. Då står följande preliminärt på dagordningen; ekonomi, förslag på markanvisningsstrategi samt lägesrapport från Södra Skanstull. Flera möten har 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 t o m 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/början av 2016. 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. Hyresgästen tog över lagerlokalerna den 13 augusti och har haft verksamheten ”up and running” sedan månadsskiftet september/oktober. Garagelokalerna är färdigställda och hyresgästen tillträdde lokalerna den 15 oktober.

Färdigställandet av kontorsfastigheten har drabbats av ytterligare förseningar på grund av att entreprenören har begärt tidsförlängning. Bolaget har begärt forcering av entreprenaden. Forceringstidplanen innebär att samtliga ytor undantaget källarplanet med omklädningsrum och motionsanläggning skall vara slutbesiktigade och färdigställda 2016-01-08. Motsvarande datum för källarplanet är 2016-02-03.

Med anledning av tidplanens osäkerhet hålls Stockholm Vatten kontinuerligt informerade om hur projektet ligger till mot ovan nämnda forceringstidplan.

Stockholm Vatten har vid infarten till området tillträtt och iordningställt ytor för deponianläggning. Diskussioner förs också angående möjligheten att etablera Biogasstation i anslutning till deponianläggningen. Om miljötillstånd kan erhållas är biogasstationen tänkt att driftsättas tidig höst 2016.

### ***Uthyrning och hyresgäster***

Den 24 oktober, i samband med oktoberlovet, slog Andy's Lekland upp portarna till sin verksamhet. Gensvaret har varit enormt och köerna av leksugna barn och föräldrar har ringlat genom hela entréhallen.

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2.000 kvm som Citygross avträdde vid årsskiftet pågår. Diskussioner förs med en befintlig hyresgäst om att utöka sina lokaler och ambitionen är att avtal skall tecknas under december.

Uthyrningen av det vakanta kontoret i hus 7 (f d ÖoB:s kontor) pågår. Lokalen används f n som platskontor för Stockholm Vatten-entreprenaden.

Hyresgäst/informationsmöte om de pågående byggentreprenaderna har hållits kontinuerligt sedan entreprenaden startade. Senaste mötet hölls i Stockholm Lighting Company den 10 september.

### ***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 detaljplanarbetet. 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.

### **Årsta, Norra Djurgårdsstaden**

S:t Erik Markutveckling tillträder, om allt går som planerat, aktierna i Martin Olsson Fastigheter AB den 23 november 2015. Bolaget äger fyra tomträtter varav tre är belägna i Årsta och en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 34.000 kvm. Endast 149 kvm är vakant i dagsläget. Avtal har tecknats med Newsec gällande den ekonomiska förvaltningen och

nuvarande driftorganisation, Martin & Servera AB, kommer fortsätta sköta teknisk drift och skötsel.