

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:

- Kontrakt har tecknats med ramavtalsentreprenör gällande byte av ventilationsaggregat i Kylhuset 15 hus C, etapp 1. Projektet sattes igång i slutet av januari och tidplanen är att bli klar april 2016. När etapp 1 är genomförd har vi två st ventilationsaggregat och en godkänd OVK. För att få ut maximal effekt av de nya ventilationsaggregaten bör man byta ut de befintliga rören, etapp 2. Projektering av etapp 2 är påbörjad och ska vara avslutad i april 2016. Planen är att utföra etapp 2 vid senare tillfälle när befintliga hyresgäster flyttar. Etapp 1 och etapp 2 finns budgeterat för 2016.

- Projektet gällande ny reception för Stadsdelsförvaltningen pågår. Det beräknas vara klart i mars 2016 och hyresgästen ska kunna använda ytan från 1 april som planerat. Vid pågående arbete har man upptäckt dåliga rör när man bilade golvet vilket gör projektet något dyrare än beräknat. Det är dock inget som sägs försena tidplanen.
- Tyvärr har det i januari månad skett en vattenläcka i soprummet (stark kyla orsakade spruckna ledningar). Evakuering av hyresgäster har fått göras och upptorkning och efterarbete pågår.

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. Styrelsen har fattat beslut om investering om ny/utbyggd kyl- och klimatanläggning och projektering pågår. Produktionsstart är beräknad till september 2016.

I övriga fastigheter i Slakthusområdet samt Västberga är det fortsatt framför allt brandskydds- och ovk åtgärder som pågår löpande samt mindre reparationer i samband med vattenskador.

Hammarby Sjöstad

Kyl- och luftbehandlingsinstallationer i Godsfinkan 1 är uttjänta. Förslag till åtgärder finns upptagna i budgeten 2016 och utredning pågår.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 5.700 kvm av totalt ca 118.000 kvm, dvs 4,9 % vakans.

Kylhuset 15

Hyresförhandling med hyresgäst om 309 kvm har avslutats och resulterat i ett 4-årigt avtal.

Hyresförhandling pågår med hyresgäst om 482 kvm butik/övrig area.

Charkuteristen 1 & 7

Uthyrning om 779 kvm (79 kvm kontor, 700 kvm garageyta) har skett med avtalstid till 2018-12-31 och avstående från besittningsskydd.

Hyresgäst om 136 kvm kontor har sagt upp sig för avflytt per 2016-02-29.

Kylhuset 4

Uthyrning av 21 kvm kontor har skett till befintlig hyresgäst.

Styckmästaren 3

Uthyrning av lagerlokal om 250 kvm har skett med avtalstid till 2018-12-31 och avstående från besittningsskydd.

Lagerlokal om 250 kvm har delats upp i två st (125 kvm styck) lokaler varav befintliga hyresgäster tecknat sig på dessa. Ettåriga hyresavtal med avstående från besittningsskydd.

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 intensifierar marknadsföringen bl.a. genom annonsering på hemsida, diskussion om utökat samarbete med Coromatic som idag förhyr ett av fastighetens tre datahallssystem samt intern marknadsföring på Newsec i syfte att erbjuda bolagets samtliga hyresgäster datahallstjänster.

En av bolagets större hyresgäster som förhyr ca 6.300 kvm kontorslokaler i Palmfelt Center ser fn över sitt framtida lokalbehov. Hyresgästen önskar utreda huruvida Palmfelt Center kan tillgodose dessa framtida behov och därför tecknat avtal om korttidsförlängning av befintliga förhyrningar i fastigheten. Hyresgästen har dessutom under vecka 6 tecknat avtal om tilläggsförhyrning av ytterligare 1.066 kvm kontorslokaler. Detta avtal löper fr.o.m. 2016-03-14 t.o.m. 2017-05-31.

En av våra befintliga hyresgäster i parkeringshuset har tecknat avtal om att i förtid att lämna sina nuvarande lokaler som omfattar 622 kvm och istället flytta in i den lokal som Huawei lämnade vid årsskiftet. Den nya lokalen omfattar 890 kvm, vilket innebär en nettouthyrning om 268 kvm.

Slutligen har det avtal tecknats om korttidsförhyrning med en tidigare andrahandshyresgäst. Detta avtal löper tom 2016-06-30 och omfattar 250 kvm.

Efter dessa uthyrningar uppgår kontorsvakanserna i Palmfelt Center till 2.950 kvm, dvs en minskning med drygt 1.000 kvm sedan årsskiftet.

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

Hammarby Sjöstad

SISAB:s ombyggnation av hus 3 till skola fortlöper enligt tidplan och entreprenaden beräknas vara slutförd 2016-05-31 och eleverna tar den nya skolan i besittning höstterminen 2016.

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

- Lokal om 228 kvm på plan 6 har hyrts ut som försäljnings- och visningskontor till. Hyresgästen tillträdde lokalerna i december 2015.
- Lokal om 228 kvm på plan 3 har hyrts ut. Hyresgästen tillträder lokalerna i april 2016.
- Vi påbörjar uthyrningen av den återstående vakansen om 943 kvm.

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. Programsamrådet har nyligen avslutats. Programförslaget syftar till att möjliggöra 3 000–4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Dessutom ska strukturen göra det attraktivt att cykla, gå och resa kollektivt, samt att koppla samman stadsdelen med omkringliggande stadsdelar – alltsammans med respekt för den värdefulla miljö som finns i området idag. Slakthusområdet rymmer idag byggnader och miljöer med stora kulturhistoriska värden. Dessa utvecklas och bevaras för framtiden. Samtidigt kompletteras området med ny varierad bebyggelse. Bostäder, arbetsplatser, handel, service, och nya rekreativa rum som parker och torg bildar tillsammans nya Slakthusområdet. Denna omvandling innebär även en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta. Den 25 januari godkände kommunfullmäktige inriktningsbeslutet om Larsboda livsmedelscentrum. Beslutet är ett viktigt led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet. För ytterligare information se bilaga 1 – ”Nytt om Söderstaden” (en broschyr som togs fram i december 2015 i samband med att strukturplanen gick ut på samråd).

- *Aktuell tidsplan*

Senaste preliminära tidsplanen:

- programsamråd	8 dec 2015 – 1 feb 2016
- godkänt program	före sommaren 2016
- Inriktningsbeslut, första markanvisning	före alt direkt efter 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

S:t Erik Markutveckling inkom 2016-02-01 med remissvar över strukturplanen och programhandlingar, se bilaga 2.

- *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 bla 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 2015 bestämt hur sträckningen ska gå genom Slakthusområdet (se bilaga 2) 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.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. Styrgruppen har åter kommit igång med möten efter ett par års uppehåll och hade senaste mötet 2015-12-10. 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 april 2017.

Hyresavtalens längd diskuteras också i dessa arbetsgrupper. Vid senaste mötet enades vi om att låta hyresavtalen löpa på tom 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 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, Andys Lekland och möbelvaruhuset EM.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Entreprenaden avseende Stockholm Vatten projektet (kontor, fordonsförråd och lager) är inne i sitt slutskede. Lokalerna har slutbesiktigats och ett fåtal besiktningssmärkningar återstår att åtgärda. Stockholm Vatten tillträdde lokalerna i sin helhet den 8 februari 2016 och har påbörjat sitt arbete med att utrusta kontoret med möbler, AV-utrustning etc.

Personalen kommer att flytta in i de nya lokalerna i mars 2016 och planeringsmöten hålls löpande med hyresgästen så att merparten av alla eventuella frågetecken skall vara utträtade till den stora flytt dagen.

Utredning avseende möjligheten att etablera Biogasstation i anslutning till deponianläggningen fortgår enligt tidplan. Tidplanen ligger fast och planerad driftstart är satt till tidig höst 2016.

Uthyrning och hyresgäster

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

Uthyrningen av det vakanta kontoret om 480 kvm i hus 7 (f.d. ÖoB:s kontor) pågår. Lokalen har nyttjats av MVB Öst som platskontor för Stockholm Vatten-entreprenaden. Entreprenören har fortsatt tillgång till lokalen t.o.m. april 2016 för att avsluta entreprenaden.

Hyresgäst/informationsmöte om de pågående byggentreprenaderna har hållits kontinuerligt sedan entreprenaden startade. Senaste mötet hölls hos Andys Lekland den 8 december.

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 höjdrestraktioner 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 tillsatte en särskild förhandlingsman, Anders Sundström, för att utreda frågan. Utredningen om Brommaflyget förtida nedläggning stoppades i december 2015. Anders Sundströms har istället fått uppdraget att utvärdera förutsättningarna för att utveckla flygkapaciteten därigenom öka möjligheterna till bostadsbebyggelse i Stockholmsregionen.

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.

Bolaget har varit i kontakt med Exploateringskontoret angående deras avsikter att påbörja planarbete för området längs Bällstaviken och S:t Erik Markutvecklings framtida roll och eventuella möjligheter att positivt bidra till att förenkla planprocessen.

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 äger tre tomträtter vid Årstafältet 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.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Postgården 2

Tvättstuga samt 2 st omklädningsrum kommer renoveras under februari/mars 2016. Hyresvärd och hyresgäst delar på kostnaden för projektet.

Uthyrning och hyresgäster

Vasslan 4

Diskussion med befintlig hyresgäst om 4.240 kvm pågår gällande en upprustning av lokalen och därmed nytt hyresavtal.

Ängsbotten 8

Hyresgäst om 720 kvm har sagt upp sig för omförhandling. Förhandling ska inledas inom kort.

Framtid och utveckling Årstafältet

I augusti 2007 fick stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i Stockholm i uppdrag att utreda en ny stadsdel på Årstafältet samt att anordna ett arkitekt- och stadsbyggnadsuppdrag. Våren 2008 bjöd Stockholms Stad arkitekter från hela världen till en internationell arkitekttävling avseende Årstafältet. Sedan 2009 har staden tillsammans med vinnande arkitektlaget bearbetat förslagen. Utarbetat programförslag kommer byggas ut i etapper med möjligt utbyggnadstakt om 300-400 lägenheter per år med en färdigställande tid om 15-20 år. Visionen för Årstafältet är att skapa en plats för möten – möten mellan olika människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park. Den nya stadsdelen på Årstafältet är uppbyggd kring en stor park omfattande 30 av dagens 50 hektar. Bebyggelsen kring parken beräknas omfatta totalt ca 6.000 lägenheter och 130.000 kvm verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2.600 arbetsplatser. Planarbetet inleds med att staden förbereder marken genom att lägga ledningar, bygga gator och torg samt flytta ev. befintliga verksamheter. Detta beräknas ta ca 2-2½ år. Därefter, ca år 2018, börjar byggherrarna sitt arbete med att bygga de nya kvarteren. Första inflyttning kan ske tidigast år 2021.

S:t Erik Markutvecklings fastigheter Postgården 2 & 4 och Vasslan 4 ingår inte i något planarbete idag. Dock ligger Postgården 2 & 4 i direkt nära anslutning till de olika etapperna i planarbetet och kommer i högsta grad påverkas av utvecklingen framåt i området. På sikt är det väldigt stor sannolikhet att även dessa fastigheter kommer att planläggas.

Framtid och utveckling Norra Djurgårdsstaden

Djurgårdsstaden består av Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden och är en utav Europa största stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 12.000 nya bostäder och 35.000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som Spårväg City. I början av 2000-talet inleddes planeringen och i maj 2011 började de första 670 bostäderna att byggas. Hittills har mark för 4.000 bostäder anvisats varav 500 är studentbostäder till 35 byggherrar (bland andra Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder). År 2020, om att går enligt plan, har fler än 6.000 nya bostäder byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.

S:t Erik Markutvecklings fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. Den ligger dock i direkt anslutning till etapp 5 (kallat Ängsbotten) och har påverkats och påverkas i högsta grad av utvecklingen framåt i området. På sikt är det väldigt stor sannolikhet att även denna fastighet kommer att planläggas. Inom Ängsbotten planeras för ca 520 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland livsmedelsbutik. Byggstart kan komma att ske 2017 med första inflyttning 2019.

Bilaga 1 – Nytt om Söderstaden, december 2015

Bilaga 2 – S:t Erik Markutvecklings remissvar 2016-02-01

Bilaga 3 – Tunnelbana genom Slakthusområdet, FUT