

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*

- Slutbesiktning av ventilationsaggregat i Kylhuset 15 hus C, etapp 1 genomfördes 29 april i enlighet med tidplan. Projektet har blivit något dyrare än budgeterat främst på grund av utökade brandskyddsåtgärder. Projektering av etapp 2 (bland annat byta ut de befintliga rören) är genomförd. Planen är att utföra etapp 2 sommaren 2017.
- Projektet gällande ny reception för Stadsdelsförvaltningen pågår fortfarande. Datum för slutbesiktning är satt till 16 maj.
- Efterarbete av vattenläcka i soprummet pågår fortfarande. Beräknas vara klart under

maj. Omfattande uttorkning och efterarbete som har fått genomföras. Separat dokument finns framtaget och händelseförloppet samt åtgärdsarbetet.

- Entré Livdjursgatan 4 (bland annat entré för Arbetsmarknadsförvaltningen) kommer att rustas upp under maj/juni (bland annat nytt entréparti, utökning av passersystem, gallergrindar invändigt, målning invändigt).

#### *Hjälpslaktaren 9*

- Teknisk utredning pågår och beräknas vara klart före sommaren.

#### *Palmfelt Center*

Ventilationskapaciteten i Palmfelt Center (Sandhagen 10) behöver fördubblas för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och yteffektiva kontorslösningar. Upphandling av entreprenaden pågår, produktionsstart är beräknad till september 2016.

I övriga fastigheter i Slakthusområdet samt Västberga är det sedvanliga löpande underhållsåtgärder som pågår.

#### *Hammarby Sjöstad*

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

Reparation av källarplanets tätskikt har genomförts enligt underhållsplan.

#### ***Uthyrning och hyresgäster***

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till närmare 5.200 kvm av totalt ca 118.000 kvm, d.v.s. 4,4 % vakans.

#### *Kylhuset 4*

Uthyrning av 330 kvm kontor har skett till ny hyresgäst.

#### *Styckmästaren 3*

Större delen av kontorshotellet är nu uthyrt.

#### *Sandstuhagen 3*

Uthyrning om 160 kvm har skett till ny hyresgäst (del av vakant lokal om 364 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 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 kontorshyresgäst har aviserat att de har för avsikt att säga upp hyresavtalen för avflyttning vid halvårsskiftet 2017. Förberedande uthyrningsarbete har påbörjats.

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

### *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 en lokal om 228 kvm på plan 3 hyresgästanpassats och hyresgästen flyttade planenligt in i mitten av april. Uthyrningsarbete avseende vakant lokal pågår.

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

#### *Slakthusområdet*

I juni 2010 antog kommunfullmäktige ***Vision Söderstaden 2030*** vilket innebar att utredningsarbete för Söderstaden påbörjades där Slakthusområdet ingår. Den 8 december 2015 presenterade Stadsbyggnadskontoret ett programförslag för Slakthusområdet som syftar till att möjliggöra 3 000–4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Programområdet avslutades 1 februari 2016. Stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet planeras till tredje kvartalet 2016. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper. De byggnader som inrymmer stora kulturhistoriska värden kommer att utvecklas och bevaras för framtiden samtidigt som området kommer kompletteras med ny varierad bebyggelse. Omvandling innebär en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta. Den 25 januari 2016 godkände kommunfullmäktige inriktningsbeslutet om Larsboda livsmedelscentrum. Beslutet är ett viktigt led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

#### *Aktuell tidsplan*

Senaste preliminära tidsplanen:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - programsamråd                          | 8 dec 2015 – 1 feb 2016 |
| - godkänt program                        | Q3 2016                 |
| - Inriktningsbeslut                      | Q4 2016                 |
| - Dp-Start, första markanvisning         | Q1 2017                 |
| - Exploatering tillträder StM-tomträtter | april 2017 (Förslag)    |

- Genomförandebeslut första dp	2018
- Tidigast dp-antagande	2018
- Byggstartar	efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelföretag Larsboda	Q4 2019/2020
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflytt första bostäderna	2022/23
-Tunnelbana öppnar	2025
- Området färdigutbyggt	2030

- *Tunnelbanan*

Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) har under hösten 2015 bestämt hur sträckningen ska gå genom Slakthusområdet och fortsätter nu planeringsprocessen med järnvägsplanen. Samråd om stationsentréer och arbetstunnlar pågick 12 oktober – 5 november 2015. Många värdefulla synpunkter inkom som FUT går igenom för att bygget ska kunna genomföras på bästa sätt. Fram till nästa samråd, som infaller i oktober 2016, pågår ett intensivt arbete med planering, projektering, markundersökningar, provborrningar och inte minst med att hitta smarta, kostnadseffektiva lösningar med låg miljöpåverkan. I samband med samrådet 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. Regelbundna möten hålls 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. Förslaget är att överlåtelsen sker april 2017. Det är ej fastställt vilka byggnader det slutligen gäller, detta kommer ske i samband med godkännande av programmet.

Hysesavtalens längd diskuteras också i dessa arbetsgrupper. Ingen justering har skett på senaste tiden, det vill säga hyresavtalen får löpa på tom 2018-12-31 förutom i ett par fastigheter i vissa kritiska lägen och för dessa gäller tidpunkten 2017-12-31.

Fastighetskontoret har pågående hyresförhandlingar med potentiella hyresgäster till Larsboda och tidplanen är att presentera skarpa förslag på hyresavtal till hyresgästerna före midsommar. Ett antal av dessa potentiella hyresgäster är bolagets hyresgäster och en nära dialog sker mellan oss och Fastighetskontoret kring detta. Fastighetskontoret förmedlar att intresset är stort för en flytt till Larsboda.

## **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***

Stockholm Vatten flyttade in i sitt nya huvudkontor i mitten av mars. Flytten har gått bra och medarbetarna har snabbt funnit sig till rätta.

För närvarande pågår arbeten med injustering av lokalens klimatanläggning samt förhandling med entreprenören avseende ändringar- och tilläggsarbeten.

Upphandling avseende Stockholm Vattens tilläggsbeställning av friliggande miljöhus kommer att genomföras under maj.

Utredning avseende möjligheten att etablera Biogasstation i anslutning till deponianläggningen fortgår enligt tidplan. Tidplanen har justerats med driftstart årsskiftet 2016/2017.

### ***Uthyrning och hyresgäster***

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

Det vakanta kontoret om 480 kvm i hus 7 som använts som platskontor för Stockholm Vatten-entreprenaden är nu avflyttad och kan därför hyras ut.

### ***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 samband med ovanstående utredningsarbete tog bolaget under 2010 fram en fastighetsutvecklingsplan för kvarteret Gjutmästaren 6 och 9, vilken indikerade en framtida bostadspotential om ca 2.000 bostäder och cirka 100.000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

Programarbetet kom dock att avstanna under 2012 i avvaktan på nya utredningar angående framtida bullergränser.

Utöver ovanstående bullerutredningar beslutade Stockholm stads nya majoritet 2014 att man önskade få prövat frågan om en avveckling av Bromma flygplats i förtid dock utan att förutsättningar för jobb och utveckling i regionen försämrats. 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.

Anders Sundströms reviderade utredningsuppdrag har nu redovisats. Vad gäller Bromma flygplats framtid gör Exploateringskontoret bedömningen att flygverksamheten kommer att fortgå t.o.m. 2038 och detta kommer beaktas i den fortsatta långsiktiga planeringen.

Resultatet av den avslutade bullerutredningen innebär vidare att den tidigare bostadspotential som presenterades i bolagets fastighetsutvecklingsplan från 2010 nu reducerats till cirka en fjärdedel.

Med anledning av de kraftigt förändrade förutsättningarna samt att maxtidsgränsen för fastighetens tillfälliga bygglov så småningom löper ut kommer bolaget att under året påbörja en omarbetning av den tidigare framtagna fastighetsutvecklingsplanen.

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har under våren påbörjat ett internt utredningsarbete för hela området längs Bällstaviken med intilliggande fastigheter, i syfte att skapa förutsättningar för ett större och mer sammanhållet planeringsområde. S:t Erik Markutveckling är delaktiga i processen och kommer att samordna framtagandet av ny fastighetsutvecklingsplan med förvaltningarnas utredningsarbete.

### **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*

Komplettering av utomhusbelysning sker under maj.

##### *Ängsbotten 8*

Asfaltering intill huskropp för att få ordning på rättproblematik utförs i maj.

#### ***Uthyrning och hyresgäster***

##### *Vasslan 4*

Diskussion med hyresgäst om en upprustning av lokalen (både utvändigt och invändigt) och därmed nytt hyresavtal pågår. Befintlig hyresgäst om 167 kvm har sagt upp sitt avtal för avflytt.

##### *Ängsbotten 8*

Hiresgäst om 720 kvm har sagt upp sig för omförhandling. Förhandlingen nyligen avslutad som resulterade i en förlängning på 1 år med samma villkor som idag.

### ***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 kommer även dessa fastigheter att planläggas. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bland annat kring vilka avtalstider vi har att förhålla oss till samt tidsplan för stadsutveckling.

### ***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. På sikt kommer även denna fastighet att planläggas, eventuellt redan början av 2018. Vår fastighet ligger i direkt anslutning till etapp 5 (kallat Ängsbotten) och påverkas i högsta grad av utvecklingen framåt i detta område. Inom Ängsbotten planeras för ca 520 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland livsmedelsbutik. Byggstart kan komma att ske 2017

med första inflyttning 2019. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bl.a. vilka avtalstider vi har att förhålla oss till.