

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

Bolaget äger 3 tomträtter i Slakthusområdet. Byggnaderna innehåller totalt en uthyrningsbar yta om ca 60.000 kvadratmeter innehållandes främst kontorslokaler och datahallar. Vidare äger bolaget en tomträtt i Västberga innehållandes kontor och lager och en tomträtt i Hammarby Sjöstad innehållandes kontor och skola. Sammanlagd uthyrningsbar yta i dessa områden är ca 73.000 kvadratmeter.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 15 - Slakthusområdet

- Projektet GrowSmarter fortgår. Byte av takpapp inklusive isolering på huskropp A och B, samt utbyte av ventilationsaggregat huskropp A är åtgärdat. Montering av solceller på huskropp A och B utförs andra kvartalet 2018.
- I december 2017 påbörjades renovering av lokal för sittande hyresgäst. Lokalen omfattar 300 kvadratmeter kontor och kommer att vara inflyttningsklar andra halvan av februari 2018.



Isterbandet 6 - Slakthusområdet

- Renovering av fläktaggregat och styrutrustning har genomförts under fjärde kvartalet.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") - Slakthusområdet

- Entreprenaden avseende hyresgästanpassning om 1.685 kvadratmeter kontor är slutförd och hyresgästen flyttade in i januari.
- Entreprenaden avseende hyresgästanpassning om 4.554 kvadratmeter löper enligt tidplan och budget med planerat inflyttningsdatum 2018-10-01.
- Entreprenaden om 930 kvadratmeter löper enligt tidplan med planerat inflyttningsdatum 2018-04-01.
- Entreprenaden om 2.038 kvadratmeter löper enligt tidplan och budget med planerat inflyttningsdatum 2018-09-01.
- Den stora omfattningen av samtidigt pågående byggentreprenader i fastigheten innebär att sittande hyresgäster blir störda. För att i minimera störningarna så förläggs visst arbete kvälls-/natttid och hyresgästerna ges extra information, "jourtelefon", alternativa möteslokaler i och utom fastigheten, hörselkåpor, ljudmätningstrustning etc.
- Första etappen av fasadtvätt är genomförd. Arbetet fortsätter 2018.

Godsfinken 1 – Hammarby Sjöstad

- Fasad- och fönstertvätt, är framflyttat till 2018.
- Projektering av hyresgästanpassning avseende lokaler om 943 kvadratmeter har slutförts och entreprenaden ligger ute för anbudsräkning. Planerat inflyttningsdatum är 2018-06-15.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 5.000 kvadratmeter av totalt ca 73.000 kvadratmeter, d.v.s. 7 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center.

Isterbandet 6 - Slakthusområdet

Befintlig hyresgäst kommer att avflytta 181231. Arbetet kring fastighetens framtid/utveckling är påbörjad.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") – Slakthusområdet

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar. Hittills under 2018 har kontrakt om 20 kW tecknats.

Uthyrningsarbetet avseende den sista kontorslokalen (ca 1.700 kvadratmeter) som ledigställdes i och med att Bankgirot och BancTec avflyttade pågår.

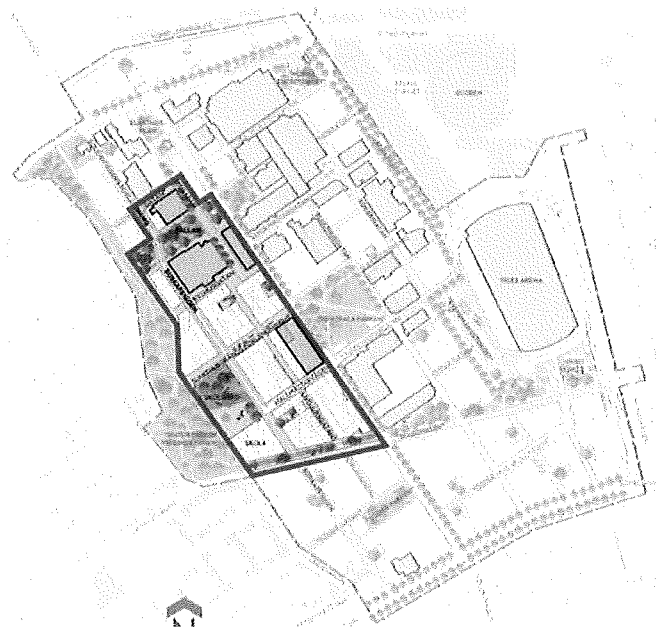
Godsfinkan 1 - Hammarby Sjöstad

Förhandling avseende lokal om 943 kvadratmeter är avslutad och hyresgästen beräknas flytta in 2018-06-15. Därmed är fastigheten fullt uthyrd.

Framtid och utveckling

Slakthusområdet

Den 2 februari 2017 godkände stadsbyggnadsnämnden programmet för Slakthusområdet som syftar till att möjliggöra ca 4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper där etapperna startas upp ungefär en per år eller vartannat år. Etapperna kommer att innehålla mellan 200–700 bostäder. I den första detaljplanen ingår 500–700 bostäder, en skola, en idrottshall och förskolor. De första markanvisningarna inom etapp 1 har nyligen tilldelats och inrymmer 176 student- och forskarbostäder, 120 bostadsrätter, en förskola samt en idrottshall. Delar av etapp 1 är lokaliserad på S:t Erik Markutvecklings tidigare ägda tomträtter.



Etapp 1 Slakthusområdet, inringat med rött.

De byggnader i området som inrymmer stora kulturhistoriska värden kommer att utvecklas och bevaras för framtiden samtidigt som området kommer kompletteras med ny varierad bebyggelse.

Omvandlingen av området innebär en sammanhängande flytt av befintliga livsmedelsverksamheter till Larsboda industriområde i Farsta. Genomförandebeslut för Larsboda togs av kommunfullmäktige 30 april 2017. Besluten gällande Larsboda är viktiga led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

För bolaget innebär den successiva stadsutvecklingen att fastigheterna kommer att påverkas vid olika tidpunkter.

- För Sandhagen 10 (Palmfelt Center) som omfattas av etapp 2 innebär stadsutvecklingen att Parkeringshuset skall vara tomställt för rivning Q1 2020. Möjligheten att öppna upp sockelfasaden mot Stora skorstensgatan för publik verksamhet kommer utredas under 2018..
- Isterbandet 6 omfattas av etapp 4 med ett planerat genomförande perioden 2025-2027. Bolaget kommer därför att avvakta utvecklingsarbetet fastigheten för att kunna utföra det i samverkan med stadsbyggnads- och exploateringskontoren och byggherrar inom etappområdet.
- Kylhuset 15 omfattas av etapp 6 där genomförandet är planerat till perioden 2027-2030. Fastigheten kommer dock att påverkas redan under den första etappen eftersom kanaler för den planerade sopsuganläggningen kommer att dras över fastigheten.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- Dp-Start	Q4 2017/Q1 2018
- Genomförandebeslut första dp	2020
- Tidigast dp-antagande	2020
- Byggstarter	tidigast 2020 och efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelsföretag Larsboda	Q1 2021
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflytt första bostäderna	2022/23
- Tunnelbana öppnar	2026
- Området färdigutbyggt	tidigast 2030

• *Tunnelbanan*

Projektet avseende tunnelbanans utbyggnad fortgår. Under 2018 beräknas järnvägsplanen fastställas samt kontraktsskrivning med de stora entreprenaderna för att bygga tunnelbanan ske.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden.

Förhandling med exploateringskontoret avseende försäljning av P-huset pågår och planeras vara slutförd under andra kvartalet 2018.

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 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45.000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Leos Lekland och Stockholm Vatten och Avfall.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Citygross rustar upp sin butik och beräknas vara klara till påsk. I samband med deras ombyggnation kommer även bolaget att göra viss upprustning av handelsplatsen.

Flytt av Stockholm Vatten & Avfalls verksamhet från det markområde som ingår i bytesaffären med Sagax till annan del på fastigheten pågår för fullt. Flytten beräknas vara klar 2018-04-30.

Rivning och tomställning av nyuthyrd lokal pågår, beräknas vara klart slutet av februari.

Leos Lekland har i samband med övertagandet efter Andys Lekland gjort omfattande ombyggnation av lokalen under december 2017.

En utredning pågår i syfte att få en bättre fungerande trafik- och logistiklösning på fastigheten.

Under 2018 kommer stort fokus vara på att höja kvalitén samt tillgängligheten på handelsplatsen bland annat genom att skapa ett tydligare gångstråk från tvärbanan, rusta upp utemiljön (nya bänkar, skyltar, papperskorgar etc), eventuellt en mini foodcourt, säkrare utemiljö, tydligare tillgång till Hamngatan mm. Projektgrupp för arbetet är skapad och planering pågår.

Uthyrning och hyresgäster

Befintlig hyresgäst på fastigheten har utökat sin verksamhet och hyrt ca 900 kvm till s k Virtual Reality verksamhet. Lokalen innehöll sedan tidigare ett teknikutrymme med aggregat som ej var i bruk. Bolaget har vid uthyrningen tomställt lokalen varefter hyresgästen iordningsställer för sin verksamhet.

Uthyrning pågår av en tidigare butikslokal om ca 1900 kvm och målsättningen är att hitta en kontorshyresgäst till lokalen.

Ett antal hyresgäster har förlängt sina avtal till och med 2020.

Framtid och utveckling

Bolaget lämnade i februari 2017 in en ansökan om planändring och erhöll planbesked i juni. Stadsbyggnadskontoret har upprättat en startpromemoria för planläggning som antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2017, och som berör fastigheterna Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 m.fl.. Av den befintliga bebyggelsen på bolagets fastighet Gjutmästaren 6 föreslås delar av byggnaderna bevaras som ett centrum för kultur och idrott. Resterande delar av fastigheten föreslås bebyggas med bostäder där så är möjligt, kontor och övriga verksamheter. För utförligare information kring planläggningen se bilaga 1 (startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn 2017-11-17). .

Under 2018 kommer bolaget att intensifiera arbetet med planprocessen med målsättningen att ha en antagen detaljplan under 2020.

Årsta, Norra Djurgårdsstaden

Bolaget äger tre tomträtter vid Årstafältet (Postgården 5 har reglerats in i Postgården 4 varför bolaget nu endast äger tre tomträtter) samt en i Norra Djurgårdsstaden. Fastigheterna innehåller lager-, butik-, kontor- och restauranglokaler. Sammanlagd uthyrningsbar yta är ca 39.000 kvadratmeter. 720 kvadratmeter är vakant i dagsläget.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Vasslan 4 – Årsta

En omfattande ombyggnad genomfördes under 2017. För närvarande åtgärdas vissa mindre anmärkningar från slutbesiktningen.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 2 - Årstafältet

Padel Zenter som är andrahandshyresgäst till Martin & Servera. har nyligen öppnat i fastigheten,

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

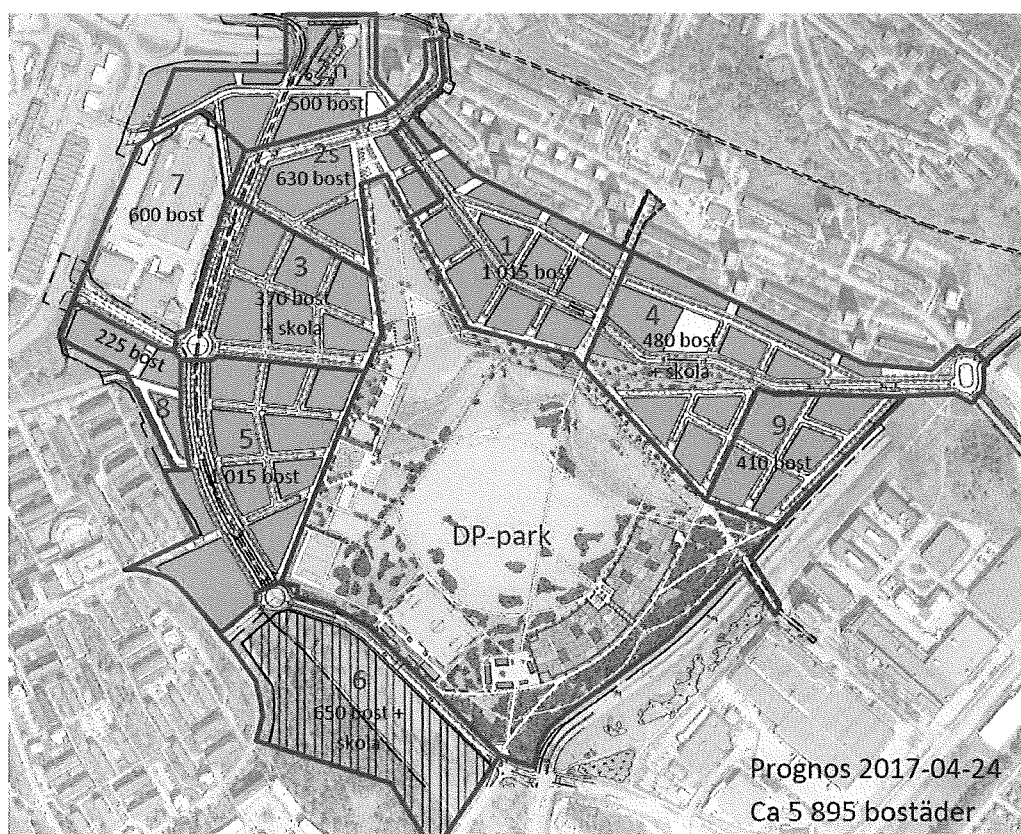
Uthyrningsarbete om den vakanta lokalen om 720 kvm pågår. Finns ett visst intresse.

Framtid och utveckling Årstafältet

Under våren 2018 ska staden påbörja de förberedande markarbetena (bygga ledningar, gator och torg samt flytta ev. befintliga verksamheter) och ungefär två år senare beräknas de första husen byggas med första inflyttning tidigast år 2022. Totalt beräknas det byggas 6.000 lägenheter för 15.000 invånare och 130.000 kvadratmeter verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2.600 arbetsplatser. Området beräknas vara färdigställt 2030. Se nedan etapper där detaljplanerna har vunnit laga kraft eller där detaljplanearbetet pågår. Fler detaljplaner kommer att starta efterhand.

- Detaljplanerna för *etapp 1* (och för den befintliga parken) vann laga kraft våren 2017. Planen innehåller ca 1.015 lägenheter (123 studentlägenheter och 13 stadsradhus), butiker och förskolor.
- Detaljplanen för *etapp 2 södra* delen väntas antas av kommunfullmäktige våren 2018. Planen innehåller fem kvarter med 630 lägenheter, lokaler för service och butiker samt två förskolor. Byggstart kan tidigast ske 2020/2021 med inflytt tidigast 2022.
- Detaljplan för *etapp 2 norra* beräknas gå ut på granskning våren 2018. Planen innehåller 700 lägenheter, lokaler för service och butiker samt parkeringsgarage.
- *Etapp 3* innehåller 400 lägenheter, F-9 skola, idrottshall samt butiker, detaljplanen för etappen beräknas gå ut på granskning våren 2018. Byggstart tidigast 2020/2021 med inflytt tidigast år 2022.
- I *etapp 4* planerar staden ca 600 nya lägenheter och förskoleplatser motsvarande 16 avdelningar. I december 2017 gick startskottet för arbetet med detaljplanen och första inflytt beräknas ske tidigast 2023.

Bolagets fastigheter Postgården 2 och 4 ingår i etapp 7, något planarbete har ej påbörjats. Nära dialog förs med exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bland annat kring vilka avtalstider vi har att förhålla oss till (i dagsläget till och med 2023) samt tidsplan för stadsutveckling.



600 lgh/år:

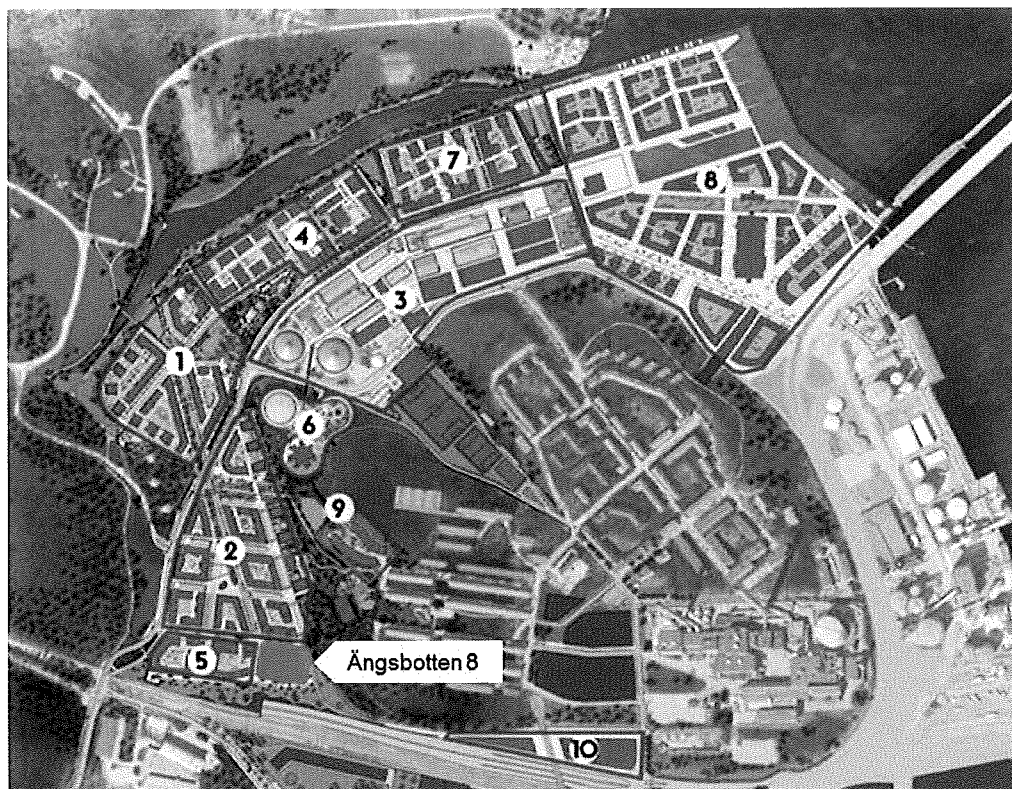
- Etapp 1
2017 – 2019
2020 – 2023
- Etapp 2
2019 – 2020
2021 – 2023
- Etapp 3
2020 – 2021
2021 – 2023
- Etapp 4 (gamla 7)
2021 – 2022
2022 – 2025
- Etapp 5 (gamla 4)
2022 – 2023
2023 – 2027
- Etapp 6
2023 – 2024
2024 – 2028
- Etapp 7 (ny)
2024 – 2026
2026 – 2029
- Etapp 8 (gamla 9)
2026 – 2027
2027 – 2029
- Etapp 9 (gamla 8)
2027 – 2028
2028 – 2031

Svart: gator och parker
Rött: bostäder

Framtid och utveckling Norra Djurgårdsstaden

I Norra Djurgårdsstaden planeras totalt för 12.000 nya bostäder och 35.000 nya arbetsplatser. Hittills har mark för 4.000 bostäder anvisats till 35 byggherrar (bland andra Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder). År 2020, om allt går enligt plan, har fler än 6.000 nya bostäder byggts mellan Husarviken och det gamla Gasverket i Hjorthagen.

Bolagets fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. På sikt kommer även denna fastighet att planläggas. Fastigheten ligger i direkt anslutning till etapp 5 (kallat kvarteret Ängsbotten, se bild nedan) och påverkas i högsta grad av utvecklingen framåt i detta område. Inom kvarteret Ängsbotten planeras för ca 520 bostäder samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland livsmedelsbutik. Detaljplanen för kvarteret Ängsbotten var ute för granskning våren 2017, tunga samrådsyttrande från länsstyrelsen har inkommit. Byggstart för kvarteret kan komma att ske som tidigast 2020 med första inflyttning 2022. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bl.a. vilka avtalstider vi har att förhålla oss till (i dagsläget till 2021).



Etappindelning Norra Djurgårdsstaden

Bilaga 1: Startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn, Stadsbyggnadskontoret
2017-11-17