

Handläggare
Pär Sandström, tel. 0708-96 23 76
Richard Nyberg, tel. 0709-37 01 40

Till
Styrelsen

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 tre bebyggda tomträtter i Slakthusområdet. Byggnaderna har totalt en uthyrningsbar yta om ca 60.000 kvadratmeter innehållandes främst kontorslokaler och datahallar. Bolaget äger också en tomträtt i Västberga med 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 är avslutades under fjärde kvartalet 2018. Projektet har omfattat byte av takpapp inklusive isolering och montering av solceller på huskropp A och B, samt utbyte av ventilationsaggregat huskropp A.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") - Slakthusområdet

- Entreprenaden för kontorslokalen om 2.038 kvadratmeter är slutbesiktigad och hyresgästen tillträdde lokalerna 2018-09-01. Tilläggsarbetet avseende anläggande av takterrass avslutades i december.

- Bolaget tecknade i december avtal med hyresgäst om att förhyra cirka 1.307 kvadratmeter kontor. Entreprenaden är upphandlad och påbörjad. Hyresgästen beräknas tillträda lokalerna 1 oktober 2019.
- Inom ramen för Growsmarter-projektet har bolaget låtit upphandla och installera två värmepumpar för återvinning av kondensvärme från datahallsdriften till det öppna fjärrvärmesystemet. Pumparna är installerade och Stockholm Exergi är klara med sina åtgärder. El- och styrarbeten återstår. Anläggningen beräknas driftsättas i maj 2019.
- Det ställverk som idag försörjer Sandhagen 10 med elektricitet är beläget i Parkeringshuset. Med anledning av att Parkeringshuset ska rivas under 2020 kommer ställverket att ”flyttas” till Kontorsbyggnaden. Ett nytt ställverk är upphandlat och beräknas driftsättas i juni 2019. Omläggning av el-kablage är planerat till augusti.

Dikesrenen 18 – Västberga

- Åtgärdat problem i soprum samt åtgärdat anmärkningar efter skyddsrumsbesiktning.
- Under våren planeras för en takomläggning och fönsterrenovering.

Godsfinkan 1 – Hammarby Sjöstad

- Hissrenoveringsprojekt är påbörjat och beräknas vara klart i mars 2019.
- Avtal har tecknats med hyresgäst om att förhyra 228 kvm. En mindre hyresgäst Anpassning har genomförts och hyresgästen tillträdde lokalerna i december 2018.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 3.600 kvadratmeter av totalt ca 73.000 kvadratmeter, d.v.s. 5 % vakans, varav merparten i Isterbandet 6 och Palmfelt Center.

Isterbandet 6 - Slakthusområdet

Befintlig hyresgäst avflyttade 2018-12-31 och fastigheten är för närvarande helt tomställd. En fördjupad studie av fastighetens underhållsstatus, utvecklingsmöjligheter och uthyrningsförutsättningar har genomförts. Fastigheten har charm och ligger i ett attraktivt område så chansen att hitta nya hyresgäster bedöms som goda.

Hyresdiskussioner pågår och lokalerna bedöms vara fullt uthyrda under tredje kvartalet. Innan ny hyresgäst tillträder kommer vissa underhållsåtgärder utföras.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") – Slakthusområdet

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar. I december tecknades kontorshyresavtal om förhyrning av drygt 1.300 kvm. Planerat inflyttningsdatum är 2019-10-01.

Uthyrningsarbetet avseende den sista kontorslokalen (cirka 400 kvadratmeter) pågår.

Bolaget har i december 2018 träffat avtal om att sälja fastighetens parkeringshus till Exploateringsnämnden. Bakgrunden är att den nya tunnelbanelinjen i med tunnelbanestation i Slakthusområdet kommer att anlägga en av tre uppgångar på den plats där parkeringshuset idag är beläget. Försäljningsavtalet godkändes i Exploateringsnämnden och S:t Erik Markutvecklings styrelse i december 2018 och kommer att föreläggas Kommunfullmäktige för slutligt beslut under våren 2019.

Dikesrenen 18 – Västberga

Det finns en vakans om 140 + 180 kvm kontor/lager efter en tidigare konkurs. Under året tillkommer ytterligare vakanser om 252 kvm kontor. Förutsättningarna för att fylla de vakanta lokalerna bedöms dock som goda. Vissa hyresgäst Anpassningar kommer att behövas när lokalerna hyrs ut.

Godsfinkan 1 - Hammarby Sjöstad

Omförhandlingar med tre hyresgäster pågår och beräknas vara slutförda under första kvartalet 2019.

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 tilldelades i december 2017 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.

Den 25 januari beslutade Atrium Ljungberg teckna avtal med Stockholm stad om förvärv av befintliga byggnader samt markanvisningar i avsikt att utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakuering av hyresgäster samt utveckla hela eller delar av Stockholms Livsmedelcentrum. Exploaterings- och fastighetsnämnderna samt S:t Erik Markutvecklings styrelse föreläggs avtalet för beslut under februari. Ärendet förläggs kommunfullmäktige för slutgiltigt godkännande under våren 2019.

För bolaget innebär stadsutvecklingen och försäljningen till Atrium Ljungberg följande:

- Kylhuset 15 ingår i försäljningen till Atrium Ljungbergs med planerat tillträde sommaren 2019.
- För Sandhagen 10 (Palmfelt Center) som omfattas av detaljplan etapp 2 innebär stadsutvecklingen att Parkeringshuset skall vara tomställt för rivning Q1 2020. Kontorshuset ingår i ovanstående försäljning som en option för Atrium Ljungberg att avropa när vissa villkor uppfyllts bl a att en ny detaljplan antagits, dock senast 2021-12-31.
- Under våren 2019 påbörjar bolaget utredningar inför den kommande detaljplaneprocessen. Förslag på möjligheter att utveckla fastigheten med ytterligare byggrätt, kommer tas fram samt hur byggandens gatuplan skall integreras i den nya stadsväven.
- Isterbandet 6 omfattas av etapp 4 med ett planerat genomförande perioden 2025-2027. Bolaget kommer att analysera möjlighet och potential för utökad byggrätt.

I avvaktan på resultatet av denna utredning och kommande stadsutveckling är uthyrningsarbetet inriktat på verksamheter med relativt kortsiktiga lokalbehov.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- Dp-Start, etapp 1	Q1 2018
- Dp-Start, etapp 2	Q3 2019
- Genomförandebeslut första dp	2020
- Tidigast dp-antagande	2020
- Byggstarter	tidigast 2020 och efter antagna detaljplaner
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflyttning första bostäderna	2022/23
- Tunnelbana öppnar	2026
- Området färdigutbyggt	tidigast 2030

- *Tunnelbanan*

Projektet avseende tunnelbanans utbyggnad fortgår. Miljödom väntas i februari 2019 och därefter kan järnvägsplanen fastställas. Efter fastställd järnvägsplan kan kontraktsskrivning med de stora entreprenaderna för att bygga tunnelbanan ske.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. S:t Erik Markutveckling ingår i förhandlingsgruppen för försäljningen till Atrium Ljungberg.

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.

Gjutmästaren 6 (område 2) är sålt till Sagax 2018-08-31, i enlighet med överenskommen bytesaffär.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Citygross har rustat upp sin butik. Samtidigt har bolaget till viss del förbättrat och utveckla handelsplatsen, bl.a. parkeringsytor och den yttre miljön. Både Citygross och bolaget fortsätter sina förbättringsarbeten under 2019.

Under 2019 kommer stort fokus vara på att höja säkerheten för besökare till handelsplatsen. Bland annat genom att skapa ett tryggare gångstråk från tvärbanan. Arbetet med lednings- och schaktningsarbeten för den nya tvärbanan är försenat och bedöms vara klart först till sommaren 2019. Planering av säkrare utemiljö och tydligare tillgång till Hamngatan pågår.

En utredning i syfte att skapa en säkrare och bättre fungerande trafik- och logistiklösning på fastigheten har genomförts. Utvärdering och framtagande av åtgärder pågår tillsammans med fastighetens större hyresgäster.

Under slutet av 2017 genomförde S:t Erik Försäkring en riskanalys av fastigheten. Resultatet var i huvudsak bra. Åtgärder för att förbättra sprinklers har genomförts.

Planering för byte/renovering av ställverk har pågått under förra året. Även om anläggningens tekniska livslängd har uppnåtts så fungerar ställverket och därför har beslut tagits att inte vidtaga några större ombyggnader av befintliga anläggningar, utan endast ett antal skyddsåtgärder för servicepersonal. Vidare kommer en åtgärdsplan tas fram för det fall anläggningen går sönder eller behöver åtgärdas pga myndighetsbeslut.

Flytt av Stockholm Vatten och Avfalls verksamhet från det markområde som ingår i bytesaffären med Sagax till annan del på fastigheten är klart.

Hyresgäst Anpassningen hos VREX (918 kvm) är klar och hyresgästen har flyttat in.

Under 2018 startade bolaget två hyresgäst Anpassningsprojekt åt Stockholm Vatten och Avfall. Ett säkerhetsrum på plan 4 och ett för att bygga omklädningsrum på plan 2. Bägge projekten är färdigbyggda.

Uthyrning och hyresgäster

Uthyrning pågår av en tidigare butikslokal om ca 1600 kvm och målsättningen har varit att istället hitta en kontorshyresgäst till lokalen. Som förberedelse görs nu först en analys av lokalens betydelse ur ett mer långsiktigt perspektiv, dvs i den kommande stadsutvecklingen.

Ett 10-tal nyuthyrningar gjordes förra året, bl a ca 1 600 kvm till tillfällig teater. Flera hyresgäster har omförhandlat och förlängt sina avtal. Bolaget beaktar alltid tidsplanen för stadsutvecklingen i hyresförhandlingarna.

Framtid och utveckling

Bolaget lämnade i februari 2017 in en ansökan om planändring och erhöll planbesked i juni 2017. Stadsbyggnadsnämnden godkände en startpromemoria för planläggning i december 2017, 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.

Under 2018 har bolaget intensifierat arbetet med planprocessen. Målsättningen att plansamråd ska genomföras under tredje kvartalet 2019 och att en ny detaljplan antas under andra halvåret 2020. Hyresgästerna har informerats om det pågående arbetet.

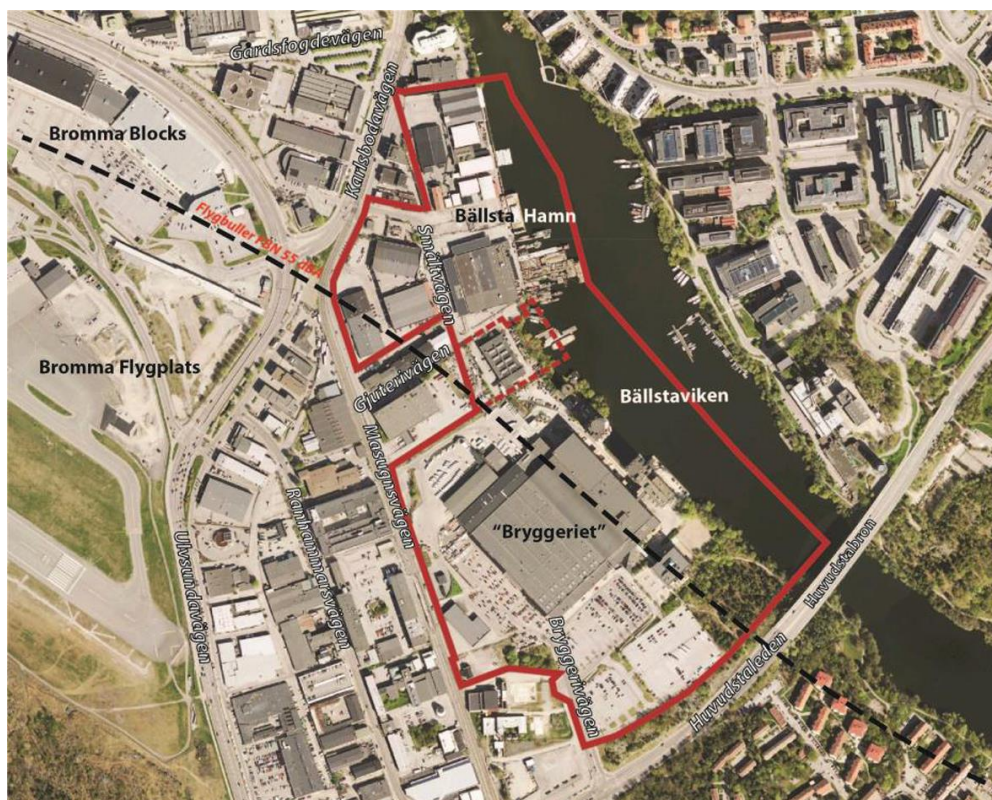


Bild ovan från ”Startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3,4,6 och 9, samt Valsverket 10 mfl) i stadsdelen Ulvsunda industriområde (ca 900-1200 bostäder)”; Stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017

S:t Erik Markutveckling har lämnat synpunkter på Samrådsunderlag till Norrenergi rörande Tillståndsansökan för utveckling av Solnaverket enligt 9 och 11 kap miljöbalken. Solnaverket ligger precis mitt emot Gjutmästaren 6 på andra sidan Bällstaviken. Bolaget framhåller i remissvaret att i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) måste hänsyn tas till pågående planläggning för bostadsbebyggelse längs Bällstaviken. Och vidare att utredningar kring samlokaliseringar med bostäder måste omfatta närområdet i Stockholm och inte bara Solna kommun. S:t Erik Markutveckling fick nyligen beskedet att genomförda utredningar visar att Solnaverkets utbyggnad inte kommer ge någon oacceptabel påverkan på omgivningarna. Därmed kan bolaget gå vidare med planeringen för bostäder vid vattnet.

Arbetet med utbyggnaden av tvärbanans Kistagren pågår för fullt och berör nu fastigheten Gjutmästaren 6. Stationen ska flyttas 50 meter norrut och ledningar för vatten, avlopp och el ska dras om. Kistagrenen är planerad att öppna för trafik till Bromma flygplats hösten 2020 och till Kista 2023. Det innebär bland annat att Bolaget kommer att teckna ett antal nya servitutsavtal med SL, främst avseende ledningar i mark.

På den del av fd Gjutmästaren 6 som Sagax bytte till sig pågår nu byggnation i full skala. Det innebär en hel del störning, främst på trafiken på Bryggerivägen. En modern byggnad för grossisthandel och kontor ska vara färdigställd vid årsskiftet 2020/2021.

Vid Bromma Blocks, inte långt från Gjutmästaren, byggstartar NCC ett stort projekt om 30 000 kvm kontor, ett hotell och en ICA maxibutik.

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. Slutbesiktigades och godkändes under sommaren 2018. Taket är i dåligt skick och har lagats provisorisk under 2018. En omfattande renovering kommer utföras under 2019.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 2 och 4 - Årstafältet

I Postgården 4 har ett avtal omförhandlats och förlängts till och med 2021. Alla andra avtal löper till 2023-04-30.

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Uthyrningsarbetet med den vakanta lokalen om 720 kvm har lagts ut på mäklare. Med anledning av ändrad tidplan för detaljplanen i Ängsbotten 6 har bolaget påbörjat en diskussion med Axfood om en förlängning av Hemköps avtal.

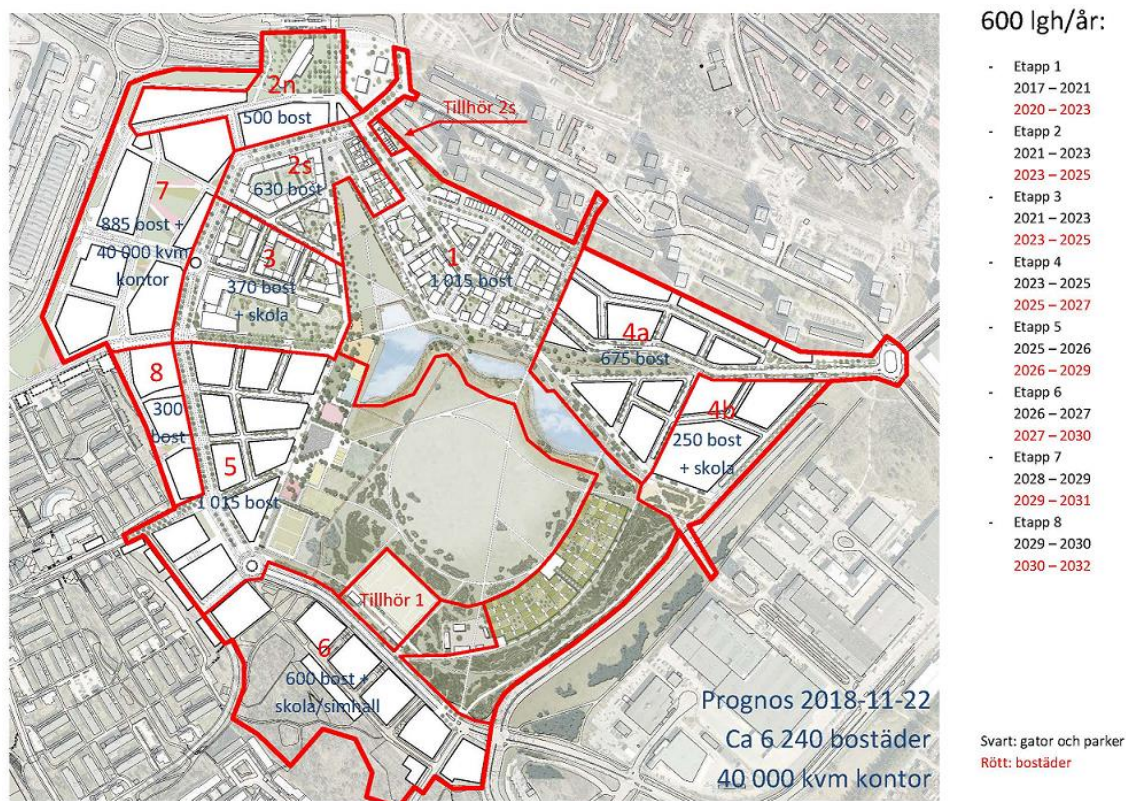
Framtid och utveckling Årstafältet

Under våren 2018 påbörjade staden 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 i slutet av 2019. Planen innehåller fem kvarter med 630 lägenheter, lokaler för service och butiker samt två förskolor. Byggstart kan tidigast ske 2022/2023 med inflyttning tidigast 2023.
- Detaljplan för *etapp 2 norra* beräknas gå ut på granskning hösten 2019 och antas av kommunfullmäktige i slutet av 2019. Planen innehåller 700 lägenheter, lokaler för service och butiker samt parkeringsgarage.
- *Etapp 3* innehåller 400 lägenheter, F-9 skola, förskola, idrottshall samt butiker, detaljplanen för etappen beräknas gå ut på granskning hösten 2019 och antas av kommunfullmäktige i slutet av 2019. Byggstart tidigast 2022/2023 med inflyttning tidigast år 2023.
- I *etapp 4* planerar staden ca 800 nya lägenheter och förskoleplatser motsvarande 16 avdelningar. I december 2017 gick startskottet för arbetet med detaljplanen och första inflyttning beräknas ske tidigast 2025.

Bolagets fastigheter Postgården 2 och 4 ingår i etapp 7, som preliminärt kan rymma 750 bostäder. Planarbete har inte påbörjats. Nära dialog förs med exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bland annat kring vilka avtalstider vi har att förhålla oss till samt tidsplan för stadsutveckling. Fram till i höstas har vi anpassat alla hyresavtal till våren 2023 för att kunna börja byggnationer 2024. I november 2018 ändrade exploateringskontoret sina tidplaner. Man planer nu för en byggstart av etapp 7 år 2028, dvs hela fyra års förskjutning av den tidplan som bolaget hittills förhållit sig till. Den nya tidplanen är dock ännu inte politiskt förankrad.



Etappindelning Årstafältet per april 2017

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 som bolagets hyresgäst Hemköp ska flytta in i. Detaljplanen för kvarteret Ängsbotten 6 (etapp 5) var klar, men den blev inte godkänd av länsstyrelsen på grund av störningar från den intilliggande bangården. Byggstart för kvarteret kommer därför att förskjutas minst två år framåt till tidigast år 2023. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring den fortsatta utvecklingen av området samt vilka avtalstider bolaget har att förhålla sig till (tidigare till 2021).



Etappindelning Norra Djurgårdsstaden