

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

- Rapport om förvaltning, uthyrning och framtid godkänns.

Åsa Wigfeldt

Slakthusområdet, Västberga, Hammarby Sjöstad

Bolaget äger två bebyggda tomträtter i Slakthusområdet. Byggnaderna innehåller 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 60 000 kvadratmeter.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 15 - Slakthusområdet

- Atrium Ljungbergs tillträde Kylhuset 15 den 11 juni 2019. Andra tertialets underhållsåtgärder omfattar markarbeten, åtgärdande av OVK och el-revisionsanmärkningar. Under september utförs de sista åtgärderna och därefter anses fastigheten/tomträtten vara i avtalsenligt skick.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") - Slakthusområdet

- Bolaget tecknade i december avtal med hyresgäst om att förhyra cirka 1 307 kvadratmeter kontor. Entreprenaden är i slutfasen och slutbesiktning genomfördes 2-3 september. Hyresgästen tillträder lokalerna 1 oktober 2019.
- Inom ramen för Growsmarter-projektet har bolaget låtit installera två värmepumpar för återvinning av kondensvärme från datahallsdriften till det öppna fjärrvärmesystemet. Pumparna är installerade och Stockholm Exergi är klara med sina åtgärder och anläggningen är klar att driftsättas. Eftersom efterfrågan på överskottsvärme är begränsad under sommarsäsongen kommer anläggningen driftsättas först i september/oktober.

- 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. Ställverksentreprenaden pågår men är med anledning av att Elevio ännu inte avslutat sitt arbete med matning till anläggningen något försenad. Inkoppling av ställverket som var planerat till augusti är därför också försenad.

Dikesrenen 18 – Västberga

- Under sommaren startade tak-, fasad- och fönsterrenovering. Hälften av fönsterarbetet utförs i år och resten görs under 2020.

Godsfinkan 1 – Hammarby Sjöstad

- Hissrenoveringsprojekt avslutades i mars 2019.
- Förutsättningarna för utökning av skolgårdsyta har utretts och diskussion har inletts med SISAB.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 7 600 kvadratmeter av totalt ca 60 000 kvadratmeter, d.v.s. 12,7 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center. Den ökade vakansen under årets andra tertial förklaras till stor del av att tomställningen av P-huset i Palmfelt Center påbörjats.

Isterbandet 6 - Slakthusområdet

Fastigheten är sedan den 1 maj fullt uthyrd till en hyresgäst. Planerade underhålls-åtgärder avseende takomläggning och renovering av ventilationsaggregat har påbörjats och kommer att slutföras under året.

Sandhagen 10 (”Palmfelt Center”) – Slakthusområdet

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar och under våren har ett projekt med externa uthyrningsresurser initierats.

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 godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019.

Dikesrenen 18 – Västberga

Alla vakanta lokaler har hyrts ut. Hyresgäst Anpassningar pågår och har bedömt till 500 000 kr.

Godsfinkan 1 - Hammarby Sjöstad

Under andra tertialet har ett arrendeavtal omförhandlats. Uthyrningsarbetet avseende två vakanta lokaler om 228 kvadratmeter vardera pågår.

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 idrotts hall och förskolor. De första markanvisningarna inom etapp 1 tilldelades i december 2017 och inrymmer 176 student- och forskarbostäder, 120 bostadsrätter, en förskola samt en idrotts hall. 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. Försäljningsärendet godkändes i Kommunfullmäktige den 6 maj.

För bolaget innebär stadsutvecklingen och försäljningen till Atrium Ljungberg följande:

- Kylhuset 15 ingår i försäljningen till Atrium Ljungbergs med tillträde den 11 juni.
- För Sandhagen 10 (Palmfelt Center) som omfattas av detaljplan etapp 2a 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.
- Bolaget har påbörjat en utredning av Sandhagen 10 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. För att vinna rådighet över entréplanets utveckling under den pågående planprocessen har bolaget redan nu ansökt om bygglov avseende ändrad användning och gestaltning av entréer på den slutna sockelfasaden som sträcker sig längs Stora skorstensgatan.
- Isterbandet 6 omfattas av etapp 4 med ett planerat genomförande perioden 2025-2027. Bolaget kommer har översiktligt analyserat möjligheten för utökad byggrätt och konstaterat att den är begränsad. I avvaktan på kommande stadsutveckling har lokalerna hyrts ut till en hyresgäst. Hyresavtalet löper på fem år.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Dp-Start, etapp 1 | Q1 2018 |
| - Dp-Start, etapp 2 | Q4 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. Miljödomen från februari 2019 har överklagats varför järnvägsplanen ännu inte fastställts. 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.

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 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 med fokus på att förbättra utbudet av lunchmöjligheter.

Det pågår ett kontinuerligt arbete med att höja säkerheten för besökare till handelsplatsen. Gångstråket till och från tvärbanan har varit ett problem. Tyvärr har det nu fått en olycklig lösning eftersom SL överraskande har stängt tvärbanestationen Norra Ulvsunda pga. utbyggnaden av Kistagrenen. Den kommer vara stängd i ca 15 månader, bl a ska nya perronger byggas. Arbetet med lednings- och schaktningsarbeten kring stationen är också försenat och stör verksamheterna på fastigheten. Bolaget för diskussioner med SL om intrångsersättning. Bolaget har tagit fram en plan för ett säkrare gångstråk från den nya tvärbanestationen och åtgärderna ska vara klara när stationen åter öppnar 2020. Åtgärder för säkrare utemiljö och tydligare gångstråk till och på Hamngatan pågår.

S:t Erik Försäkring gör årligen en riskanalys av fastigheten. Även för 2019 var resultatet i huvudsak bra. En del åtgärder behöver dock vidtas, bl a översyn av rökgasluckor. En energikartläggning har också genomförts under våren. Men med tanke på osäkerheten med byggnaderna återstående livslängd kan bara en del av de föreslagna besparingsåtgärderna genomföras.

Planering för byte eller renovering av ställverk har pågått under förra året. Eftersom ställverket fungerar genomförs inte några större ombyggnader av befintliga anläggningar. Ett antal skyddsåtgärder för servicepersonal har utförts. Projektering av en ny anläggning pågår för det fall den befintliga slutar fungera.

Under 2019 har bolaget startat ett hyresgäst Anpassningsprojekt åt Stockholm Vatten och Avfall för att bygga ett konferensutrymme. Det bedöms vara klart i september i år.

Med anledning av Rambölls TDD-rapport måste en ny takinventering göras av Bauhaus tak. Precis som förra året görs även i år omfattande reparationer av Citygross golv.

Uthyrning och hyresgäster

Permanent uthyrning av en tidigare butikslokal om ca 1600 kvm har pausats i avvaktan på pågående detaljplanarbete och Stockholm Vatten och Avfalls eventuella framtida lokalbehov. Dock kan tillfälliga uthyrningar göras, t ex pop-up-butik. Förhandling om uthyrning av 465 kvm kontor har inte lett till något hyresavtal. Lokalen är fortfarande vakant. I övrigt är det nästan inga vakanser i fastigheten.

Några 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 och 2019 har stadsbyggnadskontoret och bolaget intensifierat arbetet med planprocessen. Plansamråd kommer att genomföras under fjärde kvartalet 2019 och en ny detaljplan förväntas antas under första halvåret 2021. Hyresgästerna har informerats om det pågående arbetet.

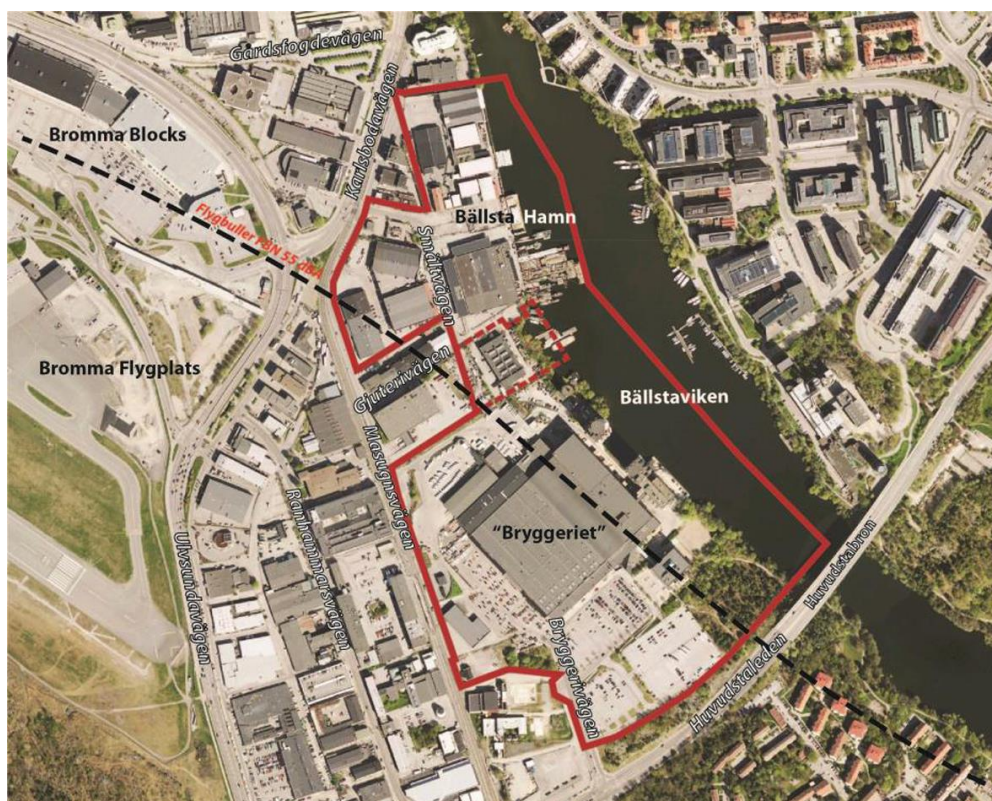


Bild ovan från ”Startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulsunda 1:14, Gjutmästaren 3,4,6 och 9, samt Valsverket 10 mfl) i stadsdelen Ulsunda industriområde (ca 900-1200 bostäder)”; Stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017

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 mittemot 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. Förslag till ny detaljplan för Solnaverkets utbyggnad är för närvarande ute för granskning. Bolaget avser lämna in synpunkter i juni.

På den del av f.d. Gjutmästaren 6 som Sagax bytte till sig 2018 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 färdigställt vid årsskiftet 2020/2021.

Vid Bromma Blocks, inte långt från Gjutmästaren, har NCC byggstartat 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

Taket är i dåligt skick och har lagats provisorisk under 2018. En omfattande renovering har genomfört under sommaren 2019.

Ängsbotten 8 - Djurgårdstaden

För att öka tillgängligheten och säkerheten på fastigheten pågår diskussioner med både staden och hyresgäst om byggande av en handikappramp till fastigheten.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 2 och 4 - Årstafältet

Fastigheterna är fullt uthyrda. Med anledning av att stadens detaljplanearbete är framskjutet med ca fyra år har diskussioner inletts med Bolagets största hyresgäst, Martin & Servera, om en förlängning av hyresavtalen. Samtidigt tittar Bolaget tillsammans med exploateringskontoret redan nu på möjligheterna att behålla Martin & Serveras kontorsverksamhet på Årstafältet även när nya detaljplaner antagits.

Hyresgäst Anpassningen för Plandent AB (750 000 kr) blev klar under sommaren.

Ängsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Uthyrningsarbetet med den vakanta lokalen om 720 kvm har via mäklare har pågått under hela året. Det har resulterat i ett par pop-up-uthyrningar. I övrigt har intresset varit svagt.

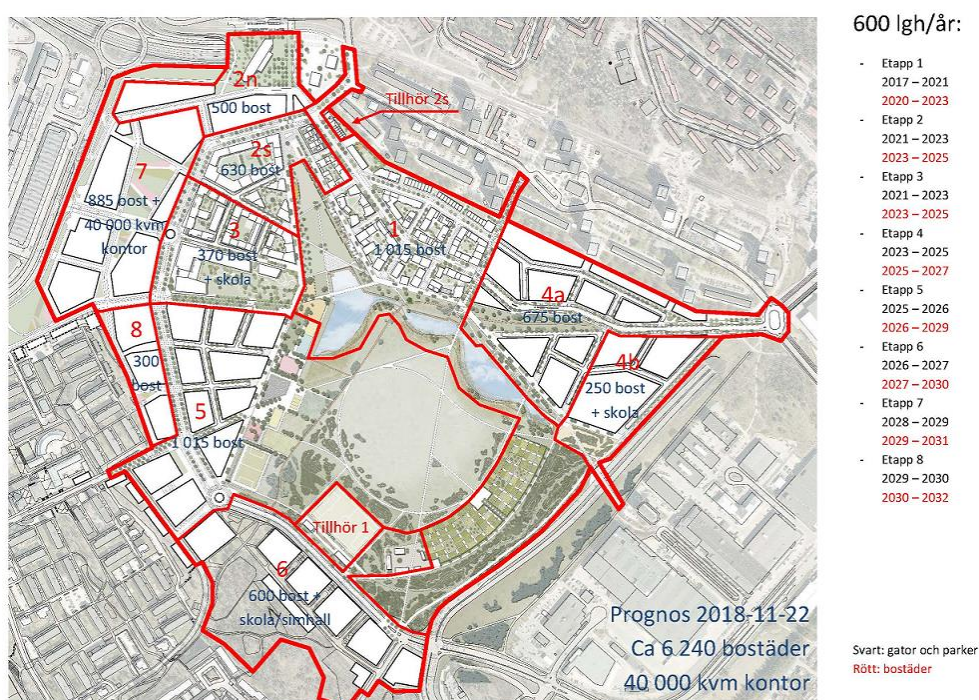
Med anledning av ändrad tidplan för detaljplanen i Ängsbotten 6 pågår en diskussion om förlängning av Hemköps avtal.

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 planeras 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 2020. 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 våren 2020 och antas av kommunfullmäktige 2020. 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 början av 2020. 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.



Etappindelning Årstafältet per april 2017

Bolagets fastigheter Postgården 2 och 4 ingår i etapp 7, som preliminärt kan rymma 885 bostäder och cirka 40 000 kvm kontor. 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.

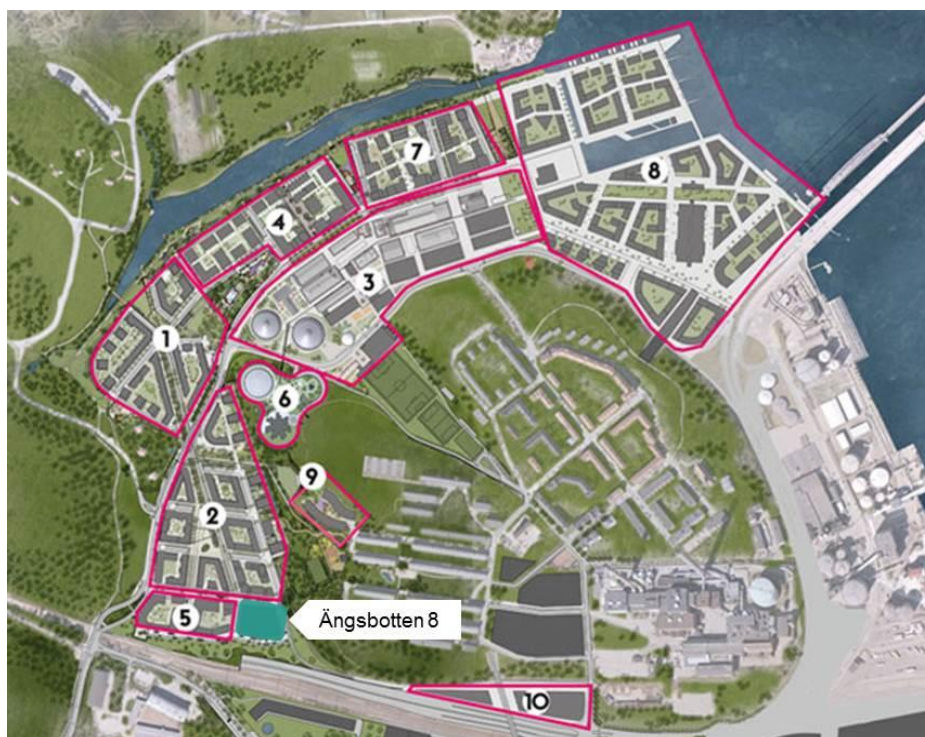
I november 2018 ändrade exploateringskontoret sina tidplaner. Man planerar nu för en byggstart av etapp 7 år 2028, d.v.s. fyra års förskjutning av den tidplan som bolaget hittills förhållit sig till. Den nya tidplanen är dock ännu inte politiskt förankrad.

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 planerades 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 bullerstörningar 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, nu 2023).

Det tillfälliga tidsbegränsade bygglov för ändrad användning till dagligvaruförsäljning är förlängt från 2019-07-01–2024-06-30.



Etappindelning Norra Djurgårdsstaden

Exploateringskontoret har för närvarande ingen möjlighet att förvärva fastigheten från bolaget. Bolaget har därför själva anlitat White Arkitekter AB och genomfört en för- och volymstudie för att möta pågående stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden och utreda fastighetens exploateringsförutsättningar. Arbetet är tänkt att tjäna som beslutsunderlag huruvida Bolaget kan eller bör delta i ett omstartat planarbetet för Ängsbotten 6. Sammanfattningsvis visar studien att det finns bra förutsättningar att exploatera fastigheten med ca 25 000 kvm BTA. Huvudsakligen bostäder. Bolaget har dock ännu inte gjort några ekonomiska kalkyler. Micasa har visat intresse för att uppföra ca 6 000 kvm vårdboende på fastigheten, men några förhandlingar är inte påbörjade. Precis som exploateringskontoret avvaktar Bolaget för närvarande trafikverkets utredning av närliggande Värtabanans och Värtans Västra bangårds framtid. Sen får Bolaget återuppta diskussionerna med exploateringskontoret om ett fortsatt detaljplanarbete, om trafikverkets utredning medger det.

