

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

S:t Erik Markutveckling äger genom dotterbolag två bebyggda tomträtter i Slakthusområdet. Byggnaderna innehåller främst kontorslokaler och datahallar.

Därutöver äger S:t Erik Markutveckling genom dotterbolag 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 47 000 kvadratmeter.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 28 (Fastighets AB Palmfelt Center) - Slakthusområdet

- Bolaget har tecknat avtal med befintlig hyresgäst om att iordningställa nytt massage- och omklädningsrum. Hyresgästen beräknas tillträda lokalerna i april 2020.
- Bolaget har låtit installera två värmepumpar för återvinning av kondensvärme från datahallsdriften till det öppna fjärrvärmesystemet. Anläggningen driftsattes i mitten av september.

- Med anledning av att Parkeringshuset ska rivas under 2020 har ställverket i byggnaden ”flyttats” till kontorshuset. Ställverket är på plats, men pga Elevios kraftiga förseningar är anläggningen inte strömförsörjd. Inkoppling av ställverket beräknas till maj 2020, ca tre kvartal senare vad som planeras.

Isterbandet 6 (Fastighets AB Charkuteristen) – Slakthusområdet

- Planerade underhållsåtgärder avseende takomläggning och renovering av ventilationsaggregat samt ett antal av hyresgästen begärda anpassningsarbeten slutfördes under föregående år.

Dikesrenen 18 (Langobardia AB) – Västberga

- Under sommaren startade tak-, fasad- och fönsterrenovering. Hälften av fönsterarbetet utförs har utförts under 2019 och resten görs under 2020.

Godsfinkan 1 (Fastighets AB Godsfinkan) – Hammarby Sjöstad.

- Under hösten utfördes fasadtvätt av byggnaderna.
- Ett väderskyddat och låsbart cykelgarage uppförs under första kvartalet.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 7.300 kvadratmeter av totalt ca 47.000 kvadratmeter, d.v.s. 15,5 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center. Cirka hälften av vakanserna i Palmfelt Center utgörs av förråds- och datahallsytor.

Isterbandet 6 (Fastighets AB Charkuteristen) - Slakthusområdet

Fastigheten är sedan den 1 maj 2019 fullt uthyrd till en hyresgäst.

Hyresgästen har under december tecknat nyttjanderättsavtal avseende fastighetens markytor.

Kylhuset 28 (”Fastighets AB Palmfelt Center) – Slakthusområdet

Bolaget träffade 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 Fastighets AB Palmfelt Centers styrelse i december 2018 och godkändes av Kommunfullmäktige i mars 2019.

Lantmäteriförrättning genomfördes i november 2019 och Sandhagen 10 delades upp i fastigheterna Kylhuset 28 (kontorshuset) och Sandhagen 15 (parkeringshuset).

Exploateringsnämnden tillträdde byggnaden (parkeringshuset) den 31 januari 2020 och avtal har tecknats med bolaget om fortsatt förvaltning fram tom att rivningsentreprenaden etableras, vilket beräknas ske under juli 2020.

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

Vid årsskiftet avflyttade en statlig myndighet. Uthyrningsarbetet avseende dessa lokaler samt den sista kontorslokalen på plan 4 om 400 kvadratmeter pågår.

Dikesrenen 18 (Langobardia AB) – Västberga

Alla vakanta lokaler har hyrts ut. Hyresgäst Anpassningar har genomförts för ca 500 000 kr.

Godsfinkan 1 (Fastighets AB Godsfinkan) - Hammarby Sjöstad

Under andra tertiet har ett arrendeavtal omförhandlats. Vid årsskiftet tecknades avtal avseende den ena av två vakanta kontorslokaler om vardera 288 kvadratmeter. Uthyrningsarbetet avseende den återstående lokalen 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. 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.

Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper där etapperna startas upp ungefär en per år eller vartannat år.

Den 25 januari 2019 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.

För bolaget innebär stadsutvecklingen och försäljningen till Atrium Ljungberg följande:

- Kylhuset 15 (Fastighets AB Runda Huset) ingick i försäljningen till Atrium Ljungbergs som tillträde fastigheten den 11 juni 2019.
- Kontorshuset (Kylhuset 28) i Fastighets AB Palmfelt Center 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 Kylhuset 28 inför den kommande detaljplaneprocessen. Förslag har tagits fram på möjligheter att utveckla fastigheten med ytterligare byggrätt, samt hur byggandens gatuplan skall integreras i den nya stadsväven.

- Isterbandet 6 omfattas av etapp 4 med ett planerat genomförande perioden 2025-2027. Fastighets AB Charkuteristen har översiktligt analyserat möjligheten för utökad byggrätt och konstaterat att den är begränsad. I avvaktan på kommande stadsutveckling har lokalerna us 28 och 29 (caentr ut till en hyresgäst. Hyresavtalet löper på fem år.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- | | | |
|---------------------------------|-----------|--|
| - Dp-Start, etapp 1 | Q1 2018 | |
| - Dp-Start, etapp 2 | Q2 2020 | <i>med reservation för komplexitet och omfattning</i> |
| - Genomförandebeslut första dp | Q4 2020 | |
| - Tidigast dp-antagande | Q4 2020 | |
| - Byggstarter | | <i>rivningsarbeten påbörjade 2019 och under 2020 kommer hus 6, P-huset Sandhagen 15, samt hus 29 och 38 (centrala parken) att rivas. Byggstarter utbyggnad allmän plats sker tidigast 2023 och efter antagna detaljplaner.</i> |
| - Byggstart T-bana | 2020-21 | |
| - Inflyttning första bostäderna | 2025 | |
| - Tunnelbana öppnar | 2030 | |
| - Området färdigutbyggt | 2030-2035 | |

- *Tunnelbanan*

Tunnelbanan har nu samtliga tillstånd klara och byggstart kommer att ske under året.

- *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden.

Ulvunda

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.

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 oväntad lösning eftersom SL stängde tvärbane stationen Norra Ulvsunda vid halvårsskiftet pga. utbyggnaden av Kistagrenen. Den kommer att öppna igen efter sommaren 2020. Arbetet med lednings- och schaktningsarbeten kring stationen har stört verksamheterna på fastigheten. Bolaget för diskussioner med SL om intrångsersättning. Bolaget har tagit fram en plan för ett säkrare gångstråk från den nya tvärbane stationen och åtgärderna ska vara klara när stationen åter öppnar. Åtgärder för säkrare utemiljö och tydligare gångstråk till och på Hamngatan har påbörjats och kommer slutföras under 2020.

S:t Erik Försäkring gör årligen en riskanalys av fastigheten. Även för 2019 var resultatet i huvudsak bra. En del åtgärder har vidtagits, bl a översyn av rökgasluckor och undersökning av fri asbest. En energikartläggning har också genomförts. 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 2019. Eftersom ställverket fungerar genomförs inte några större ombyggnader av befintliga anläggningar. Ett antal skyddsåtgärder för servicepersonal har dock utförts. Projektering av en ny anläggning pågår för det fall den befintliga slutar fungera.

Under 2019 har bolaget genomfört ett hyresgäst Anpassningsprojekt åt Stockholm Vatten och Avfall genom att bygga ett konferensutrymme. Projektet är hyresfinansierat.

Med anledning av Rambölls TDD-rapport har Bauhaus innertak lagats. Precis som tidigare år gjordes även 2019 omfattande reparationer av Citygross golv.

Uthyrning och hyresgäster

Permanent uthyrning av en tidigare butikslokal om ca 1600 kvm har pausats i avvaktan på pågående detaljplanearbete 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. En del utrymmen som tidigare inte bedömts som uthyrningsbara har hyrts ut, bl a fd panncentralen 340 kvm, fd humleförrådet 432 kvm och kajen 580 kvm. 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 genomfördes under fjärde kvartalet 2019 och en ny detaljplan förväntas antas under första halvåret 2022.

För närvarande pågår arbete med översyn av försäljningsprocessen och tidplan för denna.

Hyresgästerna har informerats om det pågående arbetet.

På den del av f.d. Gjutmästaren 6 som Sagax bytte till sig 2018 pågår nu byggnation i full skala. En modern byggnad för grossisthandel och kontor ska vara färdigställt vid årsskiftet 2020/2021. Den kommer stärka handelsplatsen.

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

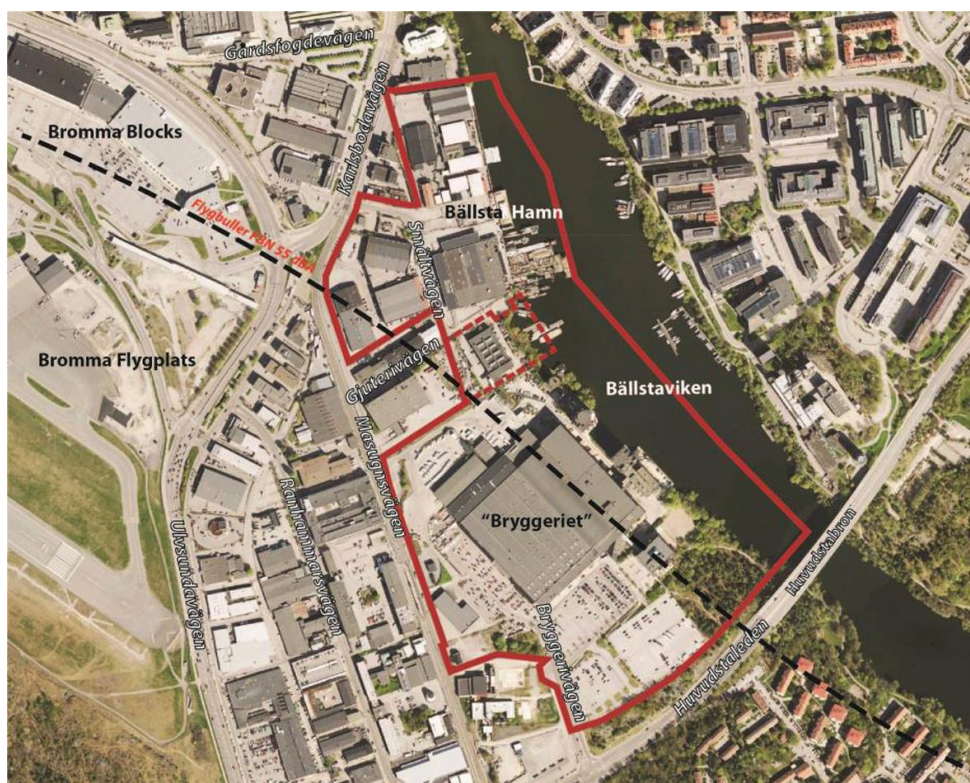


Bild ovan från "Startpromemoria för planläggning av Bällsta Hamn (Masugnen 1, Ulvsunda 1:14, Gjutmästaren 3,4,6 och 9, samt Valsverket 10 mfl) i stadsdelen Ulvsunda industriområde (ca 900-1200 bostäder)"; Stadsbyggnadsnämnden 14 december 2017

Årsta, Norra Djurgårdsstaden

Fastighets AB Grosshandlarvägen äger tre tomträtter vid Årstafältet 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 var i dåligt skick och lagades provisoriskt under 2018. En omfattande renovering har sen genomförts 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 pågår diskussioner 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

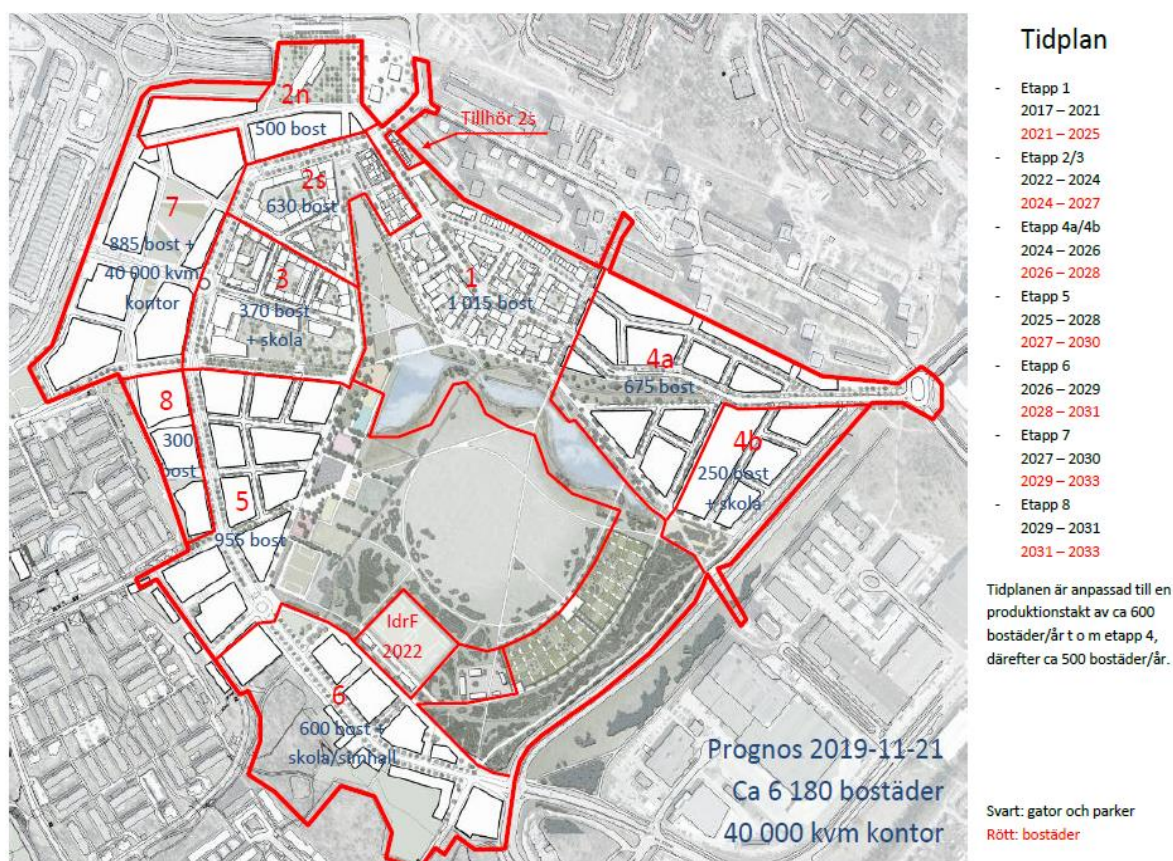
Uthyrningsarbetet med den vakanta lokalen om 720 kvm går trögt eftersom lokalen har en svår entrélösning. Det har resulterat i en pop-up-uthyrningar.

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 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 2032. 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 2020. Planen innehåller fem kvarter med 630 lägenheter, lokaler för service och butiker samt två förskolor. Byggstart kan tidigast ske 2023/2024 med inflyttning tidigast 2024.
- Detaljplan för *etapp 2 norra* beräknas gå ut på granskning hösten 2020 och antas av kommunfullmäktige i slutet av 2020. Planen innehåller 500 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 2020 och antas av kommunfullmäktige i slutet av 2020. Byggstart tidigast 2023/2024 med inflyttning tidigast år 2024.
- 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 2026.



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

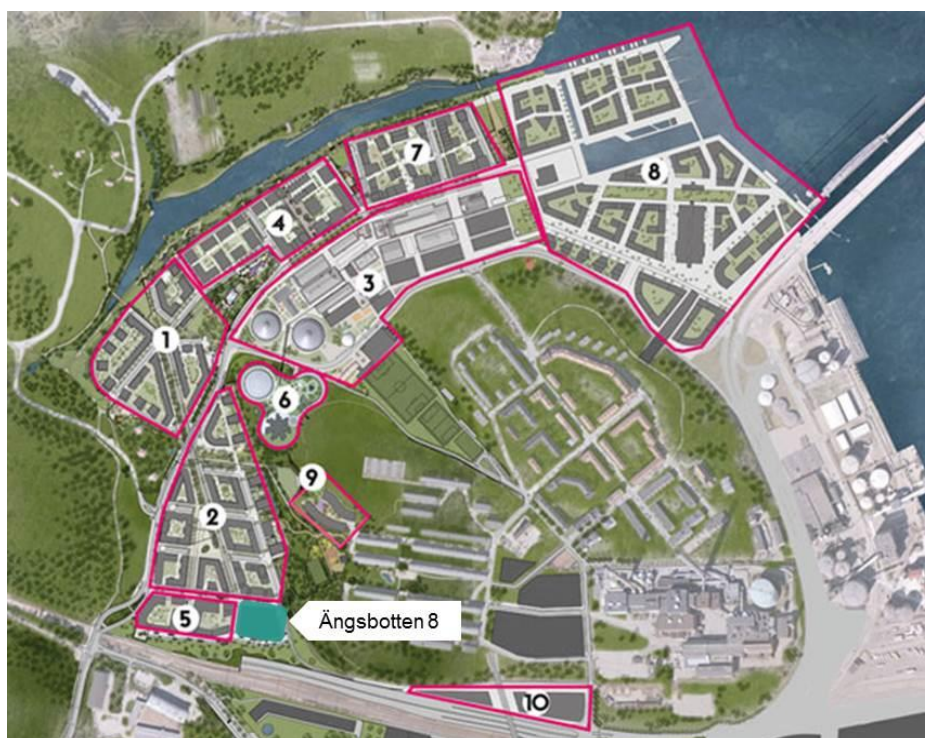
har vi anpassat alla hyresavtal till våren 2023 för att kunna börja byggnationer 2024. I november 2018 ändrade exploateringskontoret sina tidplaner. Man planer nu för en byggstart av etapp 7 tidigast 2027, dvs flera års förskjutning av den tidplan som bolaget hittills förhållit sig till. Den nya tidplanen 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. Nära dialog förs med exploateringskontoret kring den fortsatta utvecklingen av området samt vilka avtalsstider 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.

