

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

Upphandling ny förvaltare

Upphandling av ny förvaltare har avslutats och tilldelningsbeslutet skickades ut 31 januari 2017. Newsec Asset Management AB vann upphandlingen. Totalt fick vi in tre stycken anbud.

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 120.000 kvm.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Kylhuset 15

- Upprustning av entrén till Livdjursgatan 4, som bland annat är entré för Arbetsmarknadsförvaltningen, är klart. Beslut har tagits om att komplettera projektet med att byta belysning i entré och trapphus till LED-belysning.

- Val av entreprenör för utförandet av upprustning av utomhusmiljön har gjorts. Arbetet kommer att påbörjas inom kort (röjning) för att sedan slutföras under kvartal 2 2017.
- Utredning av ventilationen, el samt stammar i två av huskropparna (hus A och hus B) pågår inför att hyresgäst eventuellt vill göra om från cellkontor till öppet landskap.
- Energicentrum varit på plats för att utreda om det finns något potentiellt energisparprojekt i fastigheten som är lämpligt att delta i EU-projektet GrowSmarter. De har identifierat byte av ventilationsaggregat samt solceller och utreder detta vidare innan beslut tas.

Hjälpslaktaren 9

- Sanering av PCB i fogmassa påbörjas i februari.

Dikesrenen 18

- Byte av panel på skärmtak utförts då det var uttjänt.
- Ny värmekabelanläggning för fastighetens häng och stuprännor har åtgärdats.

Isterbandet 6

- Diskussion pågår med ägaren (Ellevio) till grannfastigheten Isterbandet 5 samt med exploateringskontoret kring byggnation på Isterbandet 5 och dess påverkan på vår fastighet.

Palmfelt Center (Sandhagen 10)

- Entreprenaden avseende utökad ventilationskapacitet pågår enligt plan. Såväl tidplan (driftsatt anläggning 2017-09-01) som slutkostnadsprognos ligger fast.
- Entreprenad avseende hyresgästanpassning om 1.685 kvadratmeter kontor är upphandlad och preliminärt tillträdesdatum är satt till den 1 november 2017.

Hammarby Sjöstad

- Underhållsprojekt avseende utbyte av kylmaskiner är avslutat och slutbesiktigat.

Uthyrning och hyresgäster

Nuvarande lediga lokaler i Slakthusområdet, Västberga och Hammarby Sjöstad uppgår till ca 7.800 kvm av totalt ca 120.000 kvm, d.v.s. 6,5 % vakans, varav merparten i Palmfelt Center.

Sandstuhagen 3

Överenskommelse med hyresgäst om 1.529 kvadratmeter om förlängning 1 år i taget från 170101 har gjorts.

Isterbandet 6

Diskussion pågår med hyresgäst kring framtiden.

Palmfelt Center

Bolaget fokuserar på uthyrningen av datahallar. För närvarande pågår förhandling om uthyrning av datahall med kylkapacitet om ca 50 kW.

Som tidigare redovisats kommer cirka 8.000 kvadratmeter kontorslokaler bli lediga för uthyrning fr.o.m. halvårsskiftet 2017. Uthyrningsarbetet har påbörjats och avsiktsförklaring har tecknats med två hyresgäster avseende förhyrning om cirka 4.500 respektive 1.850 kvadratmeter med planerad inflyttning september 2018. Utöver ovanstående avsiktsförklaringar pågår förhandling avseende kontorslokaler om ca 920 respektive 2.900 kvadratmeter. Under förutsättning att dessa avtal tecknas så är kontorsytorna i Palmfelt Center fullt uthyrda.

Hyresavtal har tecknats med hyresgäst avseende kontorslokal om 1.685 kvadratmeter. Lokalerna kommer att genomgå en total ombyggnation och tillträde är planerat till november 2017.

Hammarby Sjöstad

En kontorslokal har sagts upp för avflyttning fr.o.m. 2016-12-31. Förhandling pågår med ny hyresgäst.

Arbetet med uthyrning av den vakanta lokalen om 943 kvadratmeter fortgår.

Dikesrenen 18, Västberga

Hyresgäst om totalt 250 kvm har avflyttat och lokalerna har hyrts ut till tre hyresgäster varav en befintlig.

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 ca 3-4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Programsamrådet avslutades 1 februari 2016. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet 2 februari 2017. De första markanvisningarna planeras till kvartal 2 2017. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper med start under 2017. 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. Genomförandebeslut för Larsboda togs av

fastighetsnämnden i januari 2017. Besluten är viktiga led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- programsamråd	8 dec 2015 – 1 feb 2016
- godkänt program (stadsbyggnadsnämnden)	2 februari 2017
- Inriktningsbeslut (exploateringsnämnden)	2 februari 2017
- Dp-Start, första markanvisning	Q2 2017
- Exploatering tillträder StM-tomträtter	31 mars 2017
- Genomförandebeslut första dp	2018/2019
- Tidigast dp-antagande	2018/2019
- Byggstarter	efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelföretag Larsboda	Q4 2020/2021
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflytt första bostäderna	2022/23
- Tunnelbana öppnar	2025
- Området färdigutbyggt	2030

• *Tunnelbanan*

Projektet avseende tunnelbanans utbyggnad fortgår med avisering från FUT om viss försening.

• *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden. Möten hålls i informella arbetsgrupper med fastighets- och exploateringskontoren.

S:t Erik Markutveckling och Exploateringskontoret har kommit överens om köpeavtal gällande överlåtelse av bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader till exploateringskontoret. Överlåtelse sker 31 mars 2017. Det är fastställt vilka byggnader det gäller. Parterna har även tagit fram förslag på intentionsavtal gällande överlåtelse av del av Sandhagen 10.

Hyresavtalens 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 har förskjutits. Ett antal av dessa potentiella hyresgäster är bolagets hyresgäster och en nära dialog sker mellan oss och Fastighetskontoret kring detta.

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, möbelvaruhuset EM samt Stockholm Vatten.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Arbetet med uppförande av miljöhus för Stockholm Vatten pågår. Det nya miljöhuset som ligger i direkt anslutning till kontorshuset är klart att tas i bruk. Återstår utvändiga arbeten med fasadputs och sedumtak vilket färdigställs senare i vår när temperaturen tillåter.

Diskussioner med Svensk Biogas har återupptagits. Ny placering utreds för en biogasstation vid infarten till området. Hyresgästen har informerats om att fastighetsägaren inte har möjlighet att teckna 10-årigt arrendavtal och att möjlig avtalslängd kommer att fastställas under februari.

Uthyrning och hyresgäster

Uthyrningsarbete avseende de lagerlokaler om ca 2.000 kvm som pågår. Diskussioner pågår med en intressent som har sitt kontor i närområdet. Även ytterligare två prospekts har anmält intresse.

Befintlig butikshyresgäst önskar mer kontorsyta och diskussion förs gällande vakant lokalen om 465 kvadratmeter alternativt kontorsyta om 609 kvadratmeter som hyrs av annan hyresgäst idag (som har aviserat att de vill minska sin yta).

Framtid och utveckling

Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har under våren 2016 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. Bolaget har genomfört en marknads- och platsanalys. Syftet är att ta fram förslag på mer permanenta lösningar som stämmer överens med en mer långsiktig utveckling i området.

Eftersom nuvarande markanvändning med nu gällande detaljplan inte är möjlig långsiktigt avser bolaget att under februari lämna in en ansökan om planändring (se bilaga). I den ovan

nämnda marknads- och platsanalysen ges förslag på intressanta inriktningar för bolaget att arbeta vidare med i den kommande planprocessen.

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

Uppgradering av belysning i korridorer till LED-belysning har påbörjats och kommer att slutföras kvartal 1 2017.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 2

En förfrågan har inkommit från hyresgäst om ett av deras hyreskontrakt innehållandes en lageryta om totalt ca 15.000 kvadratmeter. Vi har gett tillåtelse att hyra ut del av ytan i andra hand. Ny förfrågan om att hyra ut resterande del har inkommit och i detta fall rör det sig om ändrad verksamhet.

Vasslan 4

Diskussioner med hyresgäst om en upprustning av lokalen (både utvändigt och invändigt) och därmed nytt hyresavtal fortgår. Tidsplanen för att teckna nytt hyreskontrakt har skjutits och beräknas ske under februari 2017 följt av omedelbar projektstart.

Ängsbotten 8

Hyresgäst om 720 kvadratmeter har tidigare sagt upp sig för villkorsändring. Nu har uppsägning för avflytt per 30 juni 2017 inkommit.

Framtid och utveckling Årstafältet

Baserat på gällande program kommer Årstafältet att 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. Årstafältet planeras i flera etapper. Detaljplanerna för

etapp 1 och parken antogs vid årsskiftet 2015/2016, båda planerna har dock överklagats. Detaljplanen för etapp 2 var på samråd hösten 2015. Nästa steg är granskning som troligen blir under första kvartalet 2017. Detaljplanen för etapp 3 skickas ut på samråd våren 2017.

I det fall Stockholm stad inkommer med en OS-ansökan kommer Årstafältet anges som en möjlig plats för en OS-by. Om Stockholm skulle få OS kommer de södra delarna av Årstafältet att börja byggas tidigare så att de är klara till OS 2026. Det är alltså permanenta bostäder som inledningsvis kommer att användas som bostäder i OS-byn. I övrigt blir det en del tillfälliga byggnader och anläggningar som tas bort efter OS så att fältet kan färdigställas som planerat.

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 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.

S:t Erik Markutvecklings fastighet Ängsbotten 8 ingår inte i något planarbete idag. På sikt kommer även denna fastighet att planläggas, eventuellt redan under 2017. Fastigheten ligger i direkt anslutning till etapp 5 (kallat kvarteret Ängsbotten) 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 har nyligen varit ute för granskning, ett omtag av en tidigare framtagen och antagen detaljplan för kvarteret. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2014-02-17 men upphävdes till allra största delen av länsstyrelsen med det huvudsakliga skälet att man befarade att den aktuella bebyggelsen skulle vara utsatt för externt industribuller från rangering på Värtans västra bangård, och därmed kunna utgöra ett hot mot trafikplaneringen som är av riksintresse. Byggstart för kvarteret kan komma att ske som tidigast kvartal 4 2018 med första inflyttning 2020/2021. Nära dialog förs med Exploateringskontoret kring utvecklingen i området, bl.a. vilka avtalstider vi har att förhålla oss till.

Bilaga: Ansökan om planbesked avseende Gjutmästaren 6 (del av) och Gjutmästaren 9, februari 2017.