

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

- Arbetet med att rusta upp utomhusmiljön framför personalentrén till Stadsdelsförvaltningen är slutfört. Platsen har röjts från stora, höga buskage samt kompletterats med ny och mer omfattande belysning. Utöver detta har plantering av nya växter och blommor skett.
- Projektet GrowSmarter fortgår. De åtgärder som planeras är byte av tak på huskropp A och B inklusive isolering, placering av solceller på huskropp A och B samt utbyte av ventilationsaggregat huskropp A. Se ytterligare information i separat investeringsbeslut.

Isterbandet 6 - Slakthusområdet

- I samband med att ägaren till grannfastigheten Isterbandet 5, Ellevio, ska riva byggnad och bygga nytt så har befintligt officialservitut för in- och utfart upphört att gälla och nytt servitutsavtal tecknats för infarten för Isterbandet 6. Ellevio är i full gång med rivningen och nybyggnationen och kommunikation med vår fastighet fungerar bra.

Sandhagen 10 ("Palmfelt Center") - Slakthusområdet

- Entreprenaden avseende utökad ventilationskapacitet är slutbesiktigad och godkänd (2017-06-22). Anläggningen är klar att driftsättas.
- Entreprenaden avseende hyresgäst Anpassning om 1.685 kvadratmeter kontor försenades pga. överprövning med cirka 2 månader. Förseningen innebär att inflyttningsdatum flyttats fram till 2018-01-01. Entreprenaden fortlöper utan avvikelser enligt den nya tidplanen.
- Entreprenaden avseende hyresgäst Anpassning om 4.554 kvadratmeter har påbörjats med rivningsarbeten och löper enligt plan med planerat inflyttningsdatum 2018-10-01.
- Entreprenaden om 930 kvadratmeter har påbörjats. Rivningsarbetet är avslutat och arbetet löper enligt plan med planerat inflyttningsdatum 2018-04-01.
- Entreprenaden om 2.038 kvadratmeter ligger under upphandling. Tilldelning beräknas ske vecka 38, med beräknad entreprenadstart under första hälften av oktober 2017. Lokalerna skall vara färdigställda för inflyttning 2018-09-01.
- Demontering av fastighetens fasadpersienner avslutades under tertiäl 2.

Godsfinkan 1 – Hammarby Sjöstad

- De underhållsåtgärder som var planerade för tertiäl 1, bl.a. fasad- och fönstertvätt, kommer att utföras under tertiäl 3.

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. Förhandling pågår nu med en intressent avseende datahallar med en sammanlagd kylkapacitet om ca 130 kW, samt ytterligare ytor för utbildning och lab-verksamhet.

Uthyrningsarbetet avseende den sista kontorslokalen (ca 1.650 kvadratmeter) som ledigställdes i och med att Bankgirot och BancTec avflyttade pågår.

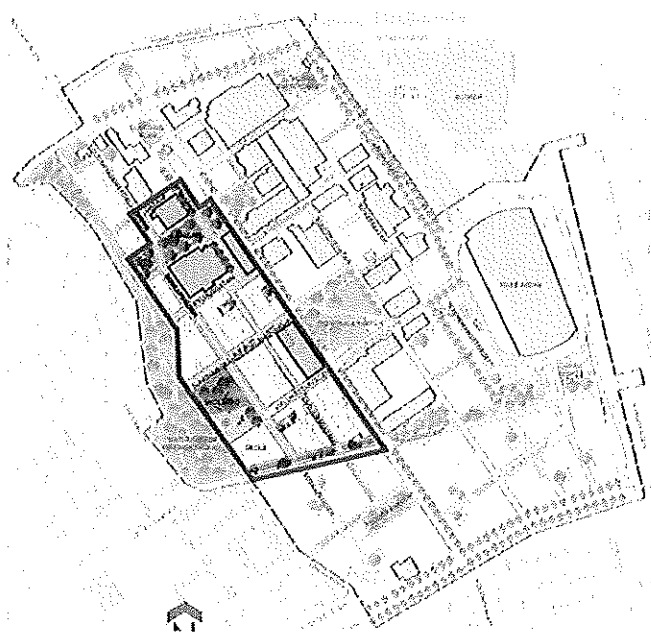
Godsfinkan 1 - Hammarby Sjöstad

Under tertiäl 2 tecknades kontrakt avseende en lokal om 228 kvadratmeter, med tillträde 2017-09-01. Slutförhandling pågår avseende den återstående lediga lokalen om 943 kvadratmeter och bedömningen är att kontrakt kommer att tecknas under oktober, med beräknad inflyttning första kvartalet 2018. Därefter är fastigheten fullt uthyrd.

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 4 000 nya bostäder, en lång rad olika verksamheter och nya offentliga mötesplatser. Stadsbyggnadsnämnden godkände programmet 2 februari 2017. 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. Den 25 januari 2016 godkände kommunfullmäktige inriktningsbeslutet om Larsboda livsmedelscentrum. Genomförandebeslut för Larsboda togs av fastighetsnämnden i januari 2017 och kommunfullmäktige 30 april 2017. Besluten gällande Larsboda är viktiga led i att kunna förverkliga planerna på Slakthusområdet.

Aktuell tidsplan

Senaste preliminära tidsplanen:

- godkänt program (stadsbyggnadsnämnden)	2 februari 2017
- Inriktningsbeslut (exploateringsnämnden)	2 februari 2017
- Dp-Start	Q4 2017/Q1 2018
- Genomförandebeslut första dp	2020
- Tidigast dp-antagande	2020
- Byggstarter	tidigast 2020 och efter antagna detaljplaner
- Flytt livsmedelföretag Larsboda	Q4 2020/2021
- Byggstart T-bana	2020-21
- Inflytt första bostäderna	2022/23
- Tunnelbana öppnar	2025
- 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 genomföras.

• *Internt samarbete*

S:t Erik Markutveckling deltar i styrgruppen för Söderstaden.

S:t Erik Markutveckling har enligt plan överlåtit 11 tomträtter (bolagets exploateringsbara tomträttsmark och byggnader) till exploateringskontoret per 31 mars 2017. Parterna har även tagit fram förslag på intentionsavtal gällande överlåtelse av del av Sandhagen 10.

I och med försäljningen av de 11 tomträtterna äger nu bolaget renodlade kontorsbyggnader som ska ägas långsiktig och fortsätter därför bevaka utvecklingen i området med hänsyn tagit till 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 kvadratmeter uthyrningsbar yta är 45.000 kvadratmeter handel. Stora hyresgäster är Bauhaus, Citygross, ÖoB, Andys Lekland, möbelvaruhuset EM samt Stockholm Vatten och Avfall.

Teknisk förvaltning och byggprojekt

Diskussioner med Svensk Biogas avslutade på grund av att de önskade längre arrende än vad vi kunde medge (längst t.om. 2025).

Planering för mindre upprustningsprojekt är påbörjat ("fastighetsutveckling light") med bland annat tydligare gångstråk från tvärbanan, upprustning av utemiljö (nya bänkar, skyltar, papperskorgar etc), eventuellt mini-food court, säkrare utemiljö mm.

Utbyggnad av tvärbanan (Kista-grenen) närmar sig. Planerad byggstart början av 2018, dialog med SL pågår.

Uthyrning och hyresgäster

Avtal tecknat avseende lagerlokaler om ca 2.000 kvadratmeter. Inflytt augusti 2017. Omförhandling med butikshyresgäst genomförd.

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 har samordnat framtagandet av ny fastighetsutvecklingsplan med förvaltningarnas utredningsarbete. Bolaget har under våren 2017 genomfört en fördjupad fastighetsanalys och förstudie inför den kommande planändringen. Syftet med fastighetsanalysen är att presentera förslag på mer permanenta lösningar som stämmer överens med en mer långsiktig utveckling i området, dvs "Med vid vilket innehåll och på vilket sätt kan f.d. Prippsbryggeriet bli en resurs i den framtida stadsdelen Ulvsunda".

Eftersom nuvarande markanvändning med nu gällande detaljplan inte är möjlig långsiktigt har bolaget i februari 2017 lämnat in en ansökan om planändring. Planbesked erhöles 2017-05-23, se Bilaga 1. I avvaktan på Stadsbyggnadskontorets upprättande av Start-PM pågår det förberedande arbetet inför den kommande planprocessen för fullt.

Årsta, Norra Djurgårdsstaden

Bolaget äger fyra 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

Postgården 2 - Årsta

Utbyte av kylanläggning från ammoniak till CO2 är genomförd och bolaget står för del av investering.

Vasslan 4 - Årsta

Hyresgäst genomför omfattande ombyggnadsprojekt som fortlöper enligt tidsplan och planeras vara avslutat 1 oktober 2017. Bolaget bevakar ombyggnationen bland annat via projektledare samt platsbesök av extern arbetsmiljöingenjör.

Uthyrning och hyresgäster

Postgården 5 - Årsta

Diskussion pågår med befintlig hyresgäst om att förlänga avtal.

Ångsbotten 8 – Norra Djurgårdsstaden

Lokal om 720 kvadratmeter vakant sedan 170701. Uthyrningsarbete påbörjat.

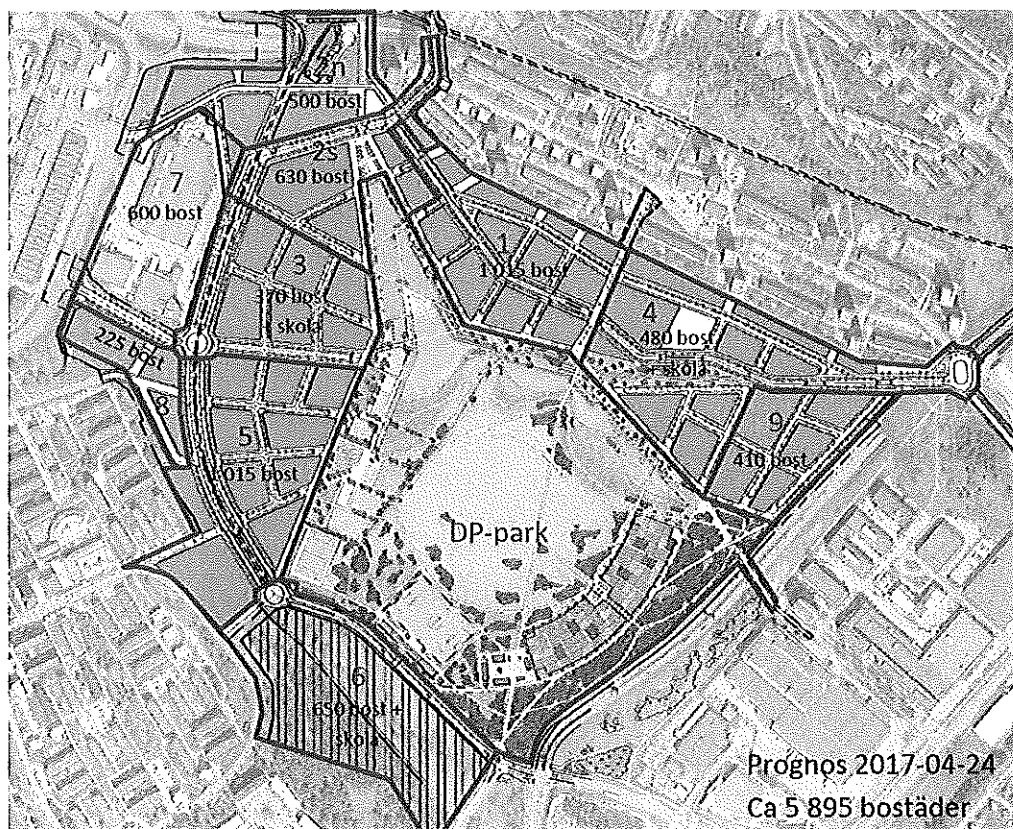
Framtid och utveckling Årstafältet

Baserat på gällande program kommer Årstafältet att byggas ut i etapper med möjligt utbyggnadstakt om 300-400 lägenheter per år med första byggstart 2020/2021 och färdigställt 2030. Bebyggelsen beräknas omfatta totalt ca 6.000 lägenheter och 130.000 kvadratmeter verksamhetslokaler, kontor och service med ca 2.600 arbetsplatser.

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. Hösten 2017 ska staden upphandla entreprenör för de förberedande markarbetena (bygga ledningar, gator och torg samt flytta ev. befintliga verksamheter). Markarbetena beräknas ta ca 2-2½ år. Därefter, ca 2020/2021, börjar byggherrarna sitt arbete med att bygga de nya kvarteren. Första inflyttning kan ske tidigast år 2022. Detaljplanen för etapp 2 södra delen väntas antas av kommunfullmäktige början av 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 2020/2012 med inflytt tidigast år 2022.

S:t Erik Markutvecklings fastigheter Postgården 2, 4 och 5 och Vasslan 4 ingår inte i något planarbete idag. Dock ligger Postgården 2, 4 och 5 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 (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

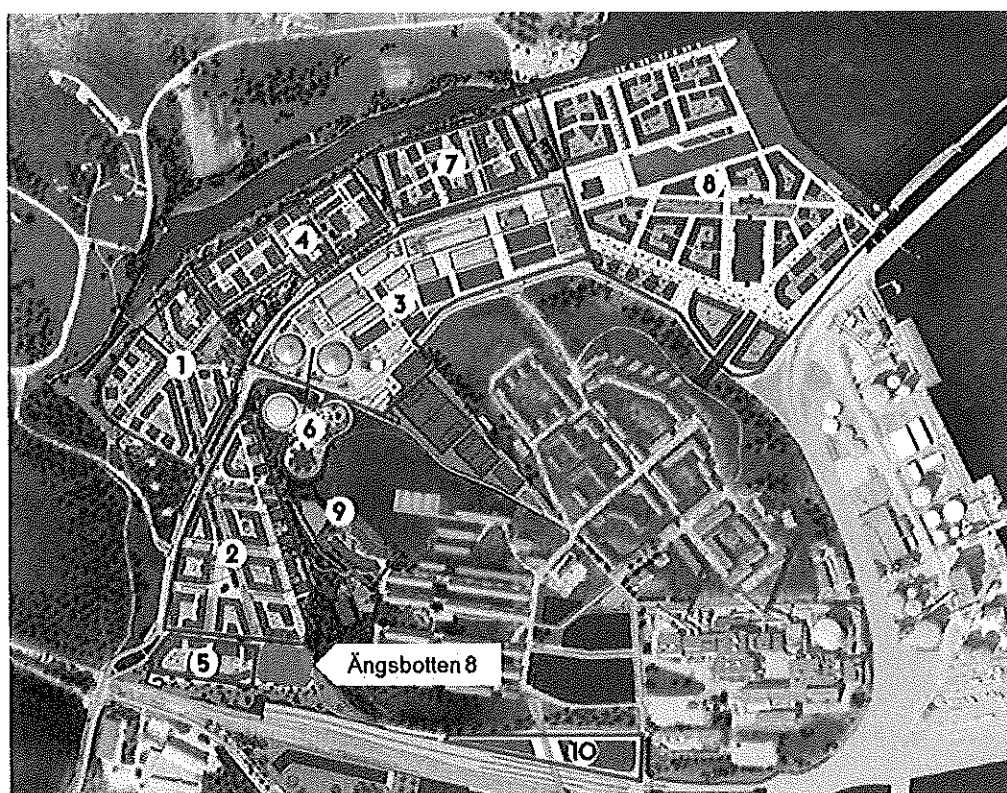
Etappindelning Årstafältet per april 2017

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. 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. Nuvarande detaljplanarbete är 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 trafikanläggningen som är av riksintresse. 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.



Etappindelning Norra Djurgårdsstaden