

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen 2025-09-26

Ombyggnad samt byggande av bl.a. nytt idrottscentrum på Gjutmästaren 6

Lägesredovisning 15

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner lägesrapporten

Ärendet

Ärendet avser lägesrapport för delprojekten Detaljplan, Markprojekt, Parkprojekt, SVOA Lager, Infrastruktur 1 samt Idrottscentrum, vars genomförandebeslut godkändes av Kommunfullmäktige den 19 juni 2023.

Delprojekten är de första delprojekten i utvecklingen av fastigheten Gjutmästaren 6 som skall knytas samman och med kringliggande fastigheter och den utveckling som sker i Bällsta Hamn.

Miljöundersökningar har genomförts i alla de lokaler som omfattas av de initiala projekten, efter det att hyresgästerna flyttat ut under våren 2023. PCB, Asbest och andra miljöstörande ämnen har identifierats och succesiva rivnings- och saneringsarbeten pågår i alla lokaldelar.

Utgångspunkten för de arbeten som bedrivs och planeras är att de skall stödja utvecklingen av fastigheten som helhet samt stadens planer för området.

Aktuella lokaler samt mark har inventerats med hänsyn till återbruk. Produkter bedöms kunna återbrukas både i aktuella och framtida delprojekt. Bolaget har utöver de aktuella delprojekten iordningställt samt organiserat ett internt återbrukslager för fastigheten. Lagret drivs i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och den kunskap som erhålls kring processen och genomförande av återbruk kommuniceras till miljö- samt serviceförvaltningen med anledning av aktuellt budgetuppdrag.

Delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras löpande till en styrgrupp med representanter från S:t Erik Markutveckling, Idrottsförvaltningen samt Stockholm Stadshus AB.

Omfattning

Detaljplan

Detaljplanen har nu vunnit laga kraft och bolaget har avslutat delprojektet.

Idrottscentrum

Projektet är i full produktion och slutskedet, som startar under hösten -25, planeras. Planering av produkter som skall återbrukas i Idrottscentrum har initierats. Restaurering av stolarna från Globen pågår med stöd av Arbetsmarknadsförvaltningen. Ca 1000 st är nu klara. Ytterligare möjligheter utreds och värderas för att säkerställa delprojektets budgetram.



Bordtennislokalen i Ulvsunda Idrottscentrum

Infrastruktur 1

Sanering är i slutskedet parallellt med produktion av nya driftutrymmen. Nytt högspänningsställverk har driftsatts. Avtal är tecknat med Ellevio och Norrenergi. Ny el och fjärrkyla är indraget i fastigheten, men ännu ej driftsatt.

Mark 1

Markentreprenaden startade i februari -25. Genomförande samordnas med Idrottscentrums genomförande, Infrastruktur 1 samt övriga i fastigheten pågående projekt.



Ny gång och cykelväg på fastigheten inom ramen för Markprojektet

Parkprojekt

Parkprojektet avser överföring av mark som ska vara allmän plats till exploateringsnämnden samt anläggningsåtgärder inom allmän plats som bolaget enligt exploateringsavtal ska betala.

Exploateringsnämnden har under hösten 2023 startat ett projekt och skapat en organisation för projektering av åtgärderna.

Genomförandet samordnas med bolagets markprojekt samt övriga pågående inomhusprojekt under 2025 och 2026. Ombyggnation av Bryggerivägens gång- och cykelbana har startat. Bolaget erhåller numer kvartalsvis prognostiserade kostnader från exploateringskontoret.

SVOA-Lager

Nytt avtal har tecknats med SVOA gällande ett lager som i stora delar utgår från befintligt lager, där befintlig struktur bibehålls.

Bygghandlingsprojekteringen har startat i slutet av augusti -25.

Projektet planeras vara klart strax efter årsskiftet 2026/2027 och samordning sker med de i fastigheten övrigt pågående delprojekten.

Tidplan

Nedan följer tider för milstolpar i delprojekten ovan.

2025

- Q2 Start arbeten Bryggerivägen.
Q3 Start bygghandling SVOA Lager

2026

- Q2 Staden startar upp renovering av ”kontorsparken”
Q3 Etappvis inflyttning Idrottscentrum samt invigning.
Q3 Finplanering av Markprojekt avslutas

2027

- Q1 Preliminärt tillträde SVOA lager.
Q1 Preliminärt projektavslut Idrottscentrum, Infrastruktur 1, Markprojekt och Parkprojekt

Ekonomi

Ekonomisk redovisning nedan är per 2025-08-26, dock är upparbetade kostnader per 2025-07-26.

Upparbetat för de i genomförandebeslutet ingående delprojekten är i slutet av april ca 539,4 mnkr, varav ca 54,7 mnkr avser delprojekt Detaljplan som är klar. Indexerad budget om ca 961,6 mnkr är ursprunglig budget med hänsyn tagen till index, i enlighet med genomförandebeslutet.

Projekt	Beslut i KF	Indexerad budget	Slutkostnads prognos	Upparbetat
Nuläge	902 mnkr	961,6 mnkr	977,2 mnkr	539,4 mnkr
Föregående rapport	902 mnkr	956 mnkr	965 mnkr	393 mnkr

Slutkostnadsprognosen är i skrivande stund bedömd till ca 977,2 mnkr i dagens penningvärde, vilket är ca 1,6% över (ca 1,0 % över vid senaste rapporteringen) den indexerade budgeten.

Slutkostnadsprognosen innehåller poster för risk och oförutsett, vilka ännu inte bedöms kan tas bort.

Den ökade slutkostnadsprognosen beror främst på ökade slutkostnadsprognoser i delprojekten SVOA Lager samt Parkprojektet.

Åtgärder pågår inom alla delprojekten för att nå en slutkostnad som ligger inom budgetramen.

Risker

Projektledningen och bolaget arbetar löpande med delprojektens risker. Det sker både på övergripande nivå, men även mer i detalj med entreprenören kopplat till genomförandet av svåra moment samt säkerhet och arbetsmiljö. Den övergripande riskanalysen för Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras och följs upp i styrgruppen.

För delprojekt inom ramen för aktuellt genomförandebeslut finns just nu ett antal övergripande och större risker, vilka projektledningen aktivt arbetar med, som kan inverka på projektens tidplan och ekonomiska utfall. Dessa är:

- Samordning av projektering och produktion av alla (19) i fastigheten pågående delprojekt.
- Miljösulder i byggnader och mark. Dels från byggmaterial från åren då byggnaderna uppfördes och dels från den verksamhet bryggeriet har bedrivit samt verksamheter på kringliggande fastigheter. Utöver den ekonomiska risken finns även risk kopplat till tidplanen i det fall produktionsstopp uppstår om arbetsmiljön för entreprenörerna behöver säkras upp.
- Eventuellt strömavbrott i fastighetens ställverk som har uppnått sin tekniska livslängd där det i stora delar är svårt att finna reservdelar på marknaden.
- Säkerheten kring arbetsområde för markprojektet och skador på 3:e man.

Daniel Roos
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-09-10