

Handläggare
Pär Sandström
Telefon: 076-122 99 34

Till
Styrelsen

Inriktningsbeslut avseende etablering av skatepark, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner inriktningen avseende etablering av skatepark inom Gjutmästaren 6 med en bedömd investeringsutgift om ca 21,6 mnkr, i kostnadsläge september 2025 inklusive index.
2. Styrelsen godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete om ca 1 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av besluten ovan.

Sammanfattning

För att ta nästa steg i utvecklingen av fastigheten planeras nu etablering av en aktivitetsgalleria inom de lokaler som tidigare i huvudsak förhyrdes av Bauhaus (byggnad 1, 23 och 24).

Aktivitetsgallerian omfattar cirka 22 000 kvadratmeter och är belägen i markplan med fasad som vänder upp mot tvärspårvägens hållplats "Norra Ulvsunda".

Inom aktivitetsgallerian avser bolaget att utöver skateparken även etablera lekland, trampolinpark, inomhusgolf m.m. samt en större dagligvaruhandel om ca 5 500 kvadratmeter.

Inriktningsbeslutet avser utrednings- och projekteringsarbete avseende hyresgäst Anpassning för en skatepark omfattande ca 1514 kvm varm yta samt 710 kvm kall, totalt 2214 kvadratmeter.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling ABs (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9. Bolaget förvärvades i november 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Markområdet motsvarar Skeppsholmen i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvadratmeter lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner. Merparten av byggnaderna är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass.

Byggnaderna som uppfördes i slutet av 1960-talet har i många delar passerat sin tekniska livslängd och är heller inte anpassad för en framtida hållbar driftsekonomi. Bolagets planerade utveckling av fastigheten kräver därför omfattande reinvesteringar de kommande åren.



Illustrationer: C.F. Møller Architects

Ärendet

Ärendet avser explicit investering i hyresgäst Anpassning för skateparken. Lokalen (Hus 24) utgjorde under Prippstiden spårhall för tågtransporter till bryggerianläggningen. Vid omgörningen till handelsplats 2005-2007 anpassades lokalen med nytt bjälklag för att utgöra godsmottagning och lager för Citygross.

Initialt tog utredningen sikte på en premiumanläggning, med kompletterande faciliteter för event/konferensytor, co-working, lounge etc. Det konstaterades tidigt att hyresgästen inte skulle klara en hyresnivå som den utformningen innebar.

Projekteringsgruppen fick då i uppdrag att i samråd med hyresgästen ta fram en produkt som enbart skulle facilitera en skatehall med det nödvändiga (kraft och VA) samt återbruka ventilationsaggregat och belysningsarmaturer.

På så vis ges hyresgästen möjlighet att etablera skatehallen till en rimlig kostnad och därefter i takt med att kassaflödet stärks på egen hand addera ytterligare funktioner för att utveckla verksamheten.

Omfattning

Hyresobjektets omfattning framgår i bifogad ritning, bilaga 1 och 2. Merparten av lokalen består av öppen yta där hyresgästen bygger upp skateparken med ramper osv.

Utöver den öppna ytan iordningställs lokalen med ny våtgrupp och förstärkt belysning och ventilation med återbrukade armaturer och aggregat, samt kraftmatning för framtida försörjning av containerkök i den kalla delen.

Miljö och hållbarhet

Bolaget har tagit fram en hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten, baserad på stadens mål. Delprojekten i fastigheten bedöms utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar för att finna aktiviteter till hur varje delprojekt kan bidra till att nå Bolagets och stadens miljö- och hållbarhetsmål.

En rad miljöundersökningar och inventeringar har utförts för att säkerställa inomhusmiljöns kvalitet.

Under projekteringen av delprojekten Idrottscentrum och Infra 1 har bolaget arbetat fram ett antal styrande och stödjande dokument för att kvalitetssäkra processerna inom återbruk, projektering och produktion kopplat till hållbarhetsfrågor. Bolaget har inom ramen för förstudien av aktivitetsgallerian och dess hyresgäst Anpassningar genomfört en återbruksinventering samt tagit fram en återbruksplan.

Genomförande

Inriktningsbeslutet för hyresgäst Anpassningar innebär fortsatt utredning och projektering av planerade åtgärder, för säkerställande av omfattning samt noggrannare kalkylering av kostnaderna.

Bolaget avser återkomma till styrelsen med ett förslag till genomförandebeslut vid styrelsemöte Q4 2025.

Tidplan

Programhandling HGA	2025-04 –25-09
Inriktningsbeslut HGA	2025-09
Projektering HGA	2025-09 –2025-10
Genomförandebeslut	2025-12
Upphandling	2026-01 –2026-02
Entreprenad	2026-03 – 2026-07
Inflyttning	2027-08

Organisation och entreprenadform

Projektet kommer övergripande att drivas av den organisation som handlats upp i det andra generalkonsultavtalet (GK2).

Projektet avses att upphandlas som totalentreprenad, med väl genomarbetade systemhandlingar för att säkerställa kvalitet, ekonomi och en effektiv konkurrensutsättning.

Ekonomi

Förslaget till inriktningsbeslut för hyresgäst Anpassning skatehallen beräknas uppgå till cirka 21,6 mnkr i kostnadsläge september 2025, inklusive oförutsett, ej kalkylerade delar samt risk och index.

Utöver hyresgäst Anpassningen ska lokalens hyresintäkter även bära sin andel av kostnader för mark och saneringsåtgärder (mark 1 och 2) som kalkylerats till totalt cirka 19,1 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därför uppgå till cirka 40,7 mnkr och den förväntade hyresintäkten till cirka 3,2 mnkr/år exkl. förbrukningsberoende kostnader och fastighetsskatt.

Givet dessa förutsättningar bedöms projektvinsten uppgå till närmare 5 procent.

Ekonomiska osäkerheter

- Kommande års kostnadsutveckling
- Samordning mellan delprojekt
- Konjunkturutveckling kopplat till hyresgästens initiala betalningsförmåga
- Förhandlad hyresnivå med aktuell hyresgäst

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Bolaget med underlag från projektledningen.

Bolagets sammanfattande bedömning

Fastigheten är idag en utpräglad industrifastighet. Byggnader, konstruktioner och installationer är i stora delar mer än 50 år och i behov av renovering och uppgradering.

Den explicita uthyrningen till skatehall överensstämmer med bolagets övergripande plan för hur fastigheten ska utvecklas.

Bolaget är medveten om att projektvinsten kan anses låg. Men efter att ha prövat alternativen att hyra ut lokalen som lager alternativt tomställa den är förslaget med skatepark med god marginal mest fördelaktigt.

Investeringen ligger i linje med och har reserverats i Bolagets flerårsplan. Den totala investering Bolaget planerar för i fastigheten bedöms som lönsam.

Bolaget föreslår därför att styrelsen godkänner investeringen.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Planritning
2. Kalkylsammanställning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-09-19