

**Handläggare**  
Pär Sandström  
Telefon: 076-122 99 34

**Till**  
Styrelsen

## **Inriktningsbeslut avseende etablering av trampolinpark, Gjutmästaren 6**

### **Förslag till beslut**

1. Styrelsen godkänner inriktningen avseende etablering av trampolinpark inom Gjutmästaren 6 med en bedömd investeringsutgift om ca 30,2 mnkr, i kostnadsläge augusti 2025 inklusive index.
2. Styrelsen godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete inom ramen för tidigare beslut.
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 trampolinparken även etablera lekland, skatepark, inomhusgolf m.m. samt en större dagligvaruhandel om ca 5 500 kvadratmeter.

Inriktningsbeslutet avser utrednings- och projekteringsarbete avseende hyresgäst Anpassning för en trampolinpark omfattande ca 2500 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.

I juni 2023 fattade KF ett genomförandebeslut som innefattade idrottscentrum, mark och dagvattenåtgärder samt ett initialt infrastrukturprojekt för att säkerställa försörjningen till det kommande idrottscentret.

Programhandlingen för den infrastruktur som betjänar idrotten har sedan legat till grund för hur infrastrukturen ska byggas ut för att betjäna hela fastigheten.

### Ärendet

Ärendet avser explicit investering i hyresgäst Anpassning för trampolinparken, men har föregåtts av beslut om utredning och förstudie avseende ny lokalstruktur i det tidigare byggvaruhuset (Bashus 1 och 23) samt utredning av lokalernas försörjning (Infra 3).



*Illustrationer: C.F. Møller Architects*

### Omfattning

Hyresobjektets omfattning framgår i bifogad ritning, [bilaga 1](#) och [2](#). Merparten av lokalen består av öppen yta för ”trampolinparken”, som hyresgästen bygger upp med övergolv och ett stort antal olika trampolinattraktioner.

Utöver ”trampolinparken” iordningställs lokalen med bl.a. entréhall, beredningskök, caféytor, kalasrum, våtgrupper och personalytor.

Lokalen förses med klimat och kraft från undercentraler och ventilationsutrymmen centralt placerade i aktivitetsgallerian.

### **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 Anpassning 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 alternativt Q1 2026.

Genomförandebeslut för HGA Trampolinpark förutsätter att genomförandebeslut har fattats avseende delprojekten Bashus 1+23 samt Infrastruktur 3.

### **Tidplan**

Programhandling HGA	2025-04 –25-09
Inriktningsbeslut HGA	2025-09
Projektering HGA	2025-09 –2025-12
Genomförandebeslut	2025-12
Upphandling	2026-02 –2026-03
Entreprenad	2026-04 – 2027-07
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 trampolinpark beräknas uppgå till cirka 30,2 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 ny mediaförsörjning (infra 3) och markåtgärder (mark 1 och 2) samt Bashus 1+23, dvs gemensamhetsytor inom aktivitetsgallerian som kalkylerats till totalt cirka 42 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därför uppgå till cirka 72 mnkr och den förväntade hyresintäkten till cirka 5,6 mnkr/år exkl. förbrukningsberoende kostnader och fastighetsskatt.

Givet dessa förutsättningar bedöms projektvinsten uppgå till närmare 20 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 trampolinpark överensstämmer med bolagets övergripande plan för hur fastigheten ska utvecklas.

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. Ritning
2. Kalkylsammanställning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2025-09-16