

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen 2025-12-05

Genomförandebeslut för delprojektet Fasad hus 5, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner genomförande av delprojekt Fasad hus 5 med en investeringsutgift om cirka 35,3 mnkr, inklusive tidigare utrednings och inriktningsbeslut.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av besluten ovan.

Sammanfattning

Delprojekt Fasad hus 5 initierades i september 2024. Fasaden är av tegel och till delar i dåligt skick med risk för ras samt i behov av underhåll. Fastigheten är kulturminnesmärkt.

Utredningar kring skick, omfattning av åtgärder samt metodval har utretts. För att anpassa kostnaderna till den budgetram som finns gjordes en alternativ utredning i slutet av våren 2025.

Renoveringen planeras att handlas upp och genomföras i två etapper, där den andra etappen är en option. Detta för att under den första etappen säkerställa omfattning samt metodval.

Bedömningen är att den totala projektkostnaden är cirka 35,3 mnkr. Under den upphandling som nu genomförs, vilken är villkorad av detta genomförandebeslut, hoppas vi på att säkerställa denna projektkostnad och allra helst kunna reducera den.

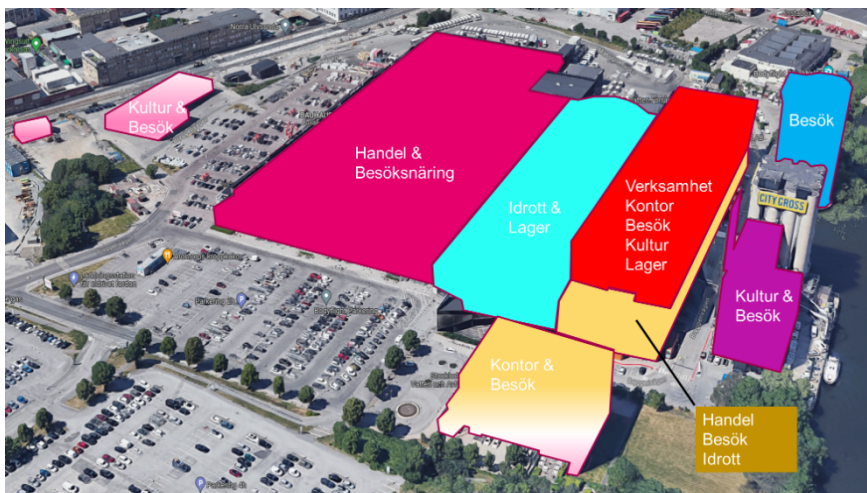
Bolaget föreslår att styrelsen godkänner genomförande av delprojekt Fasad hus 5 och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (hädanefter bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, med populärnamnet Bryggeriet i Bromma. Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna när flygtrafiken på Bromma avvecklats.

Markområdet motsvarar Skeppsholmen i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvm lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner.

Merparten av byggnaderna är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och har i många delar passerat sin tekniska livslängd. Bolagets planerade utveckling av fastigheten kräver omfattande reinvesteringar de kommande åren.



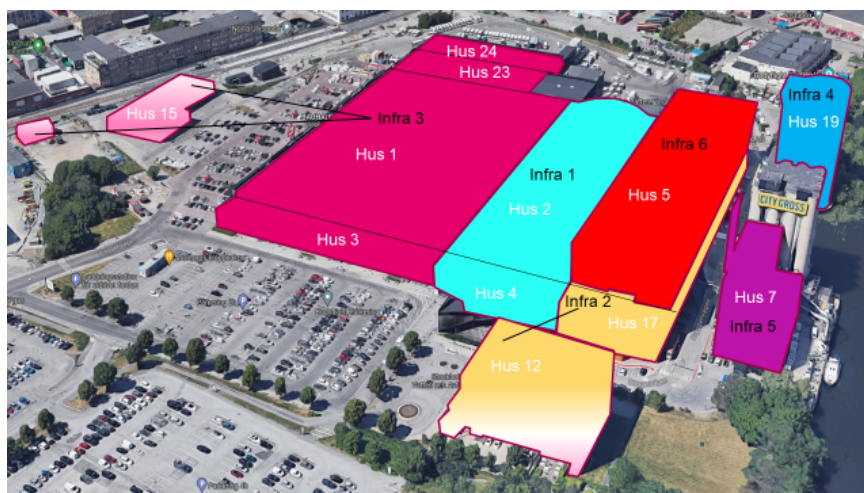
Övergripande typ av verksamhet för fastighetens olika delar, enligt framtaget koncept.

Kommunfullmäktige fattade den 19 juni 2023 ett genomförandebeslut som innefattade ett idrottscentrum, mark- och dagvattenåtgärder för att öppna fastigheten för allmänheten och ett initialt infrastrukturprojekt (Infra 1) för att säkerställa långsiktig vatten-, avlopps-, el-, värme- och kylkapacitet för kommande idrottscentrum. Beslutet blev startskottet för den fortsatta utvecklingen av fastigheten.

Projektleddningen har tagit fram en övergripande programhandling för fastighetens framtida infrastruktur, inom ramen för delprojekt Infra 1. Den ligger till grund för hur infrastrukturen ska byggas ut för fastigheten inom de olika områdena (vatten, avlopp, värme, kyla, el m.fl.). Programhandlingen samt utgångspunkten för projektering och genomförande är en sammanhållen och effektiv disposition av lokaler och infrastruktur. Hänsyn tas även till beslutet om att, där så är lämpligt och möjligt, förbereda byggnaderna och dess infrastruktur för en framtida möjlig uppdelning i flera fastigheter.

Bolaget har i uppdrag att fortsätta planera för fastighetens utveckling avseende etappindelning, koncept, resurser och tidsplanering. Fastighetens installationer har passerat sin tekniska livslängd samt är konstruerade för en industriverksamhet som varken är anpassad för den framtida användningen eller en hållbar driftsekonomi.

På fastigheten finns ett flertal byggnader med olika förutsättningar vilket påverkat deras möjliga framtida användning. Omfattningen gör en etappindelad utveckling motiverad. Varje etapp avser dels rivning, sanering samt basal infrastruktur ("Infra-projekten"), dels framtida hyresgäst Anpassningar och förhyrningar. Etappindelningen gör det möjligt att anpassa de initialt stora investeringarna i infrastruktur till den takt kalkylerbara hyresintäkter kan påräknas.



Övergripande etappindelning av byggnaderna enligt framtagen plan.

Fasaden på hus 5 är i stort behov av underhåll. Byggnaden är i stora delar utan uppvärmning och efter det att produktionen upphörde har många delar varit ouppvärmda. Detta har påskyndat underhållsbehovet. Fasaden har för cirka 20 år sedan säkrats upp och under 2024 säkrade bolaget upp ytterligare delar av fasaden, samt byggde upp säkerhetstäckning för personskydd längs med kajgatan.

De nu planerade delprojekten för fastigheten återfinns i bolagets flerårsbudget som succesivt revideras med fastighetens utveckling.

Ärendet

För att ta nästa steg i utvecklingen av fastigheten planeras nu för renovering av fasaden på hus 5. Fasaden är cirka 32 meter hög mot Bällstaviken och cirka 400 meter i omkrets.

Utredning startades upp i slutet av 2024 och har pågått fram till sommaren 2025 och bolaget planerar nu för att åtgärda fasaden.

Fasaden på hus 5 är, som fastigheten i övrig, kulturminnesmärkt. Detta tillsammans med att bolaget har pågående ombyggnationer och verksamheter i byggnaden har gjort att projektledningen undersökt olika metoder, arbetssätt och etappindelningar för att minimera risk och kostnader.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Bolag	Beskrivning
2024-09-02	G-mästaren	Utredningsbeslut, fattat av VD.
2025-09-26	G-mästaren	Inriktningsbeslut, fattat av Styrelsen

Omfattning

Uppdraget omfattar renovering av fasaden på hus 5. Utredning har genomförts för att finna både en lämplig etappindelning, utifrån pågående delprojekt samt hyresgästers verksamheter. Utredningen har visat att delar av fasaden behöver plockas ner och muras upp igen. Generellt behöver cirka 2 meter, från takkrönet räknat, plockas ner och muras upp runt hela byggnaden. På vissa ställen mycket mer. Den höga höjd som arbetet ska ske på försvårar metodval och ökar kostnader för säkerhet. Den metod som initialt föreslogs pekade på en kostnad som var cirka 50 procent högre än den uppskattade kostnaden som finns med i bolagets flerårsbudget.

En annan konsult anlitas under våren, för att försöka finna en alternativ lösning för genomförandet, vilket nu lett fram till aktuell lösning och kostnadsuppskattning. Fasadens storlek innebär att det är svårt att utreda vilka åtgärder som behövs på de olika delarna, varpå projektet delas upp i två etapper. Genom den första etappen kan projektet dra lärdomar om den bakomliggande konstruktionen och fasadens behov av reparation. Projektledningen bedömer att vi på det sättet kan genomföra mer precisa åtgärder, där behovet finns, istället för en generell lösning för hela fasaden.

Risker

Riskerna arbetas in i bolagets övergripande riskhantering för utvecklingsprojektet.

De största riskerna som identifierats är:

- Samordning av genomförande med pågående och planerade delprojekt, framförallt i hus 5, kan påverka den totala tiden och kostnaderna.
- Samordning av omfattning och genomförande med befintliga hyresgäster.
- Säkerhet för 3:e man, personer som rör sig längs fasaden på gatan.
- Ekonomiska risker med anledning av fasadens skick.
- Arbetsmiljö med anledning arbete på hög höjd.

Miljö och hållbarhet

Bolaget har 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 mål.

En rad miljöundersökningar och inventeringar har utförts av inomhusmiljöer.

Bolaget har under projekteringen av de pågående delprojekten Idrottscentrum och Infra 1 arbetat fram ett antal styrande och stödjande dokument för att kvalitetssäkra processerna inom återbruk, projektering och produktion kopplat till hållbarhetsfrågor.

Aktuella hållbarhetsfrågor i detta projekt berör framförallt bevarandet av de kulturhistoriska fasaderna samt viss sanering av PCB.

Genomförande

Genomförandebeslut

Ett genomförandebeslut för delprojekt Fasad hus 5 innebär att ett avtal tecknas med upphandlad entreprenör. Entreprenaden är planerad att delas upp i två etapper (1 och 2). Etapp 1 avser den västra och norra fasaden. Etapp 2 avser den östra och södra fasaden.

Förfrågningsunderlaget är utformat på sådant sätt att entreprenörerna lämnar pris på både etapp 1 och etapp 2 där etapp 2 är en option vilken bolaget har rätt, men inte skyldighet, att ropa av.

Projektledningen bedömer att bolaget måste genomföra etapp 1 under 2025, för att ha en säker miljö för verksamheterna och dess besökare.

Tidplan

Delprojektet initierades i september 2024 med utredningar och framtagande av åtgärdsförslag. Omtag gjordes under våren 2025 med anledning av de, i förhållande till flerårsbudget, höga kostnaderna.

2024-11 – 2025-06	Utredning och åtgärdsförslag
2025-05 – 2025-09	Bygghandling och FFU
2025-09	Inriktningsbeslut
2025-10 – 2025-12	Upphandling
2025-12	Genomförandebeslut
2026-01	Start etapp 1 (preliminärt)
2026-09	Start etapp 2 (preliminärt)
2027-06	Projektavslut (preliminärt)

Organisation

- Projektägare: Stefan Mossvall
- Huvudprojektledare: Jonas Karlsson

- Projektledare/byggledare: Robert Montan

Delprojektet Fasad hus 5 kommer att administreras, följas upp och rapporteras på samma sätt som övriga pågående delprojekt. Rapporteringen kommer ske till styrelsen för bolaget i samband med ordinarie rapportering.

Ekonomi

Projektekonomi

I flerårsbudgeten hade bolaget initialt 30 mnkr avsatt för åtgärdande av fasad på hus 2. Efter den initiala undersökningen och åtgärdsförslaget kalkylerade projektledningen en kostnad om cirka 46 mnkr. Ett omtag för att söka alternativa åtgärder och metodval för genomförandet resulterade i aktuell etappindelning och kostnads kalkyl.

Kostnadsbedömningen för delprojekt Fasad hus 5 är cirka 35,3 mnkr, inklusive kostnader för risk, oförutsett och index.

Utredningsbeslutet om cirka 2,02 mnkr samt inriktningsbeslutet om ytterligare cirka 1,73 mnkr är i sin helhet inräknade i kalkylen för etapp 1. I kostnaderna för utrednings- och inriktningsbeslutet igår kostnader för skyddstäckning, för skydd för 3:e man, fram till genomförandebeslut.

Risk och oförutsett är relativt högt satt i detta delprojekt med anledning av att fasadens skick kraftigt kan variera.

Se bilaga 1 för en mer detaljerad översikt.

Fastighetsekonomi

Under 2020-talet kommer bolaget att investera cirka 2 800 mnkr i ny infrastruktur, markarbeten samt hyresgäst Anpassningar, för att utveckla fastigheten i enlighet med den nya detaljplanens inriktning samt stadens mål för Ulvsunda industriområde.

Den övergripande lönsamhetskalkylen som bland annat omfattar bolagets planerade investeringar enligt flerårsbudgeten, uthyrningsbara areor, bolagets framtagna koncept och bedömda hyresnivåer, kalkylräntor med mera pekar på att den plan som är lagt är lönsam.

Utvecklingsprojektet av Gjutmästaren 6 är dock i ett tidigt skede, varpå det finns osäkerheter i lönsamhetskalkylen avseende både framtida hyresnivåer samt avkastningskrav med mera.

Ekonomiska osäkerheter

- Fasadens skick i bakomliggande konstruktion

- Samordningsproblem mellan delprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget med underlag från projektledningen.

Synpunkter och förslag

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.

Bolaget har en övergripande plan för hur fastigheten etappvis ska renoveras och fyllas med nya hyresgäster och verksamheter. Byggnaderna har delats in i 6 etapper, kopplat till olika huskroppar och den infrastruktur som behöver förberedas för framtida hyresgästanpassningar.

Att nu initiera delprojekt Fasad hus 5 är av vikt för att säkerställa den kulturminnesmärkta fasaden, samt minimera den risk som idag finns för nedfallande stenar. Det är även av vikt att detta genomförs innan bolaget påbörjar arbeten med att hyra ut de vakanta lokalerna i hus 5.

Den totala investering bolaget planerar för i fastigheten bedöms som lönsam.

Bolaget föreslår att styrelsen godkänner genomförande av delprojekt Fasad hus 5 och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet.

Daniel Roos
VD

Bilaga

Bilaga 1 – Kalkylsammanställning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-11-21