

**Handläggare**  
Stefan Mossvall  
Telefon: 070-5734366

**Till**  
Styrelsen 2025-12-05

## **Genomförandebeslut för delprojektet Kajgata, Gjutmästaren 6**

### **Förslag till beslut**

1. Styrelsen godkänner genomförande av delprojekt Kajgatan med en investeringsutgift om cirka 13,3 mnkr upp till totalt cirka 15,9 mnkr.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av besluten ovan.

### **Sammanfattning**

Kajgatan löper längs den östra fasaden av hus 5 nere vid Bällstaviken. Kajgatan består delvis av en brokonstruktion som är i behov av underhåll för att säkerställa dess långsiktiga funktion och framtida nyttjande.

Framkomligheten längs Kajgatan är av vikt, både under utvecklingen av fastigheten och för de befintliga hyresgäster som finns i kvarteret. Bolaget bedömer att arbetet bör genomföras så snart som möjligt och innan utgången av 2026 för att minimera framtida störningar och kommande hyresgäst Anpassningar i hus 5 och 7.

Utredningar samt projektering av bygghandlingar har skett under 2024 samt 2025 och bolaget önskar nu gå vidare med att genomföra planerade åtgärder, projektera bygghandlingar samt ta fram ett förfrågningsunderlag för en kommande upphandling.

Projektledningen bedömer investeringskostnaden till cirka 15,9 mnkr. Fram till idag har arbetet kostat cirka 2,6 mnkr och detta genomförandebeslut omfattar ytterligare cirka 13,3 mnkr.

Investeringen ligger i linje med bolagets flerårsbudget samt planerad utveckling av fastigheten.

Bolaget föreslår att styrelsen godkänner genomförande av delprojektet Kajgatan och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet.

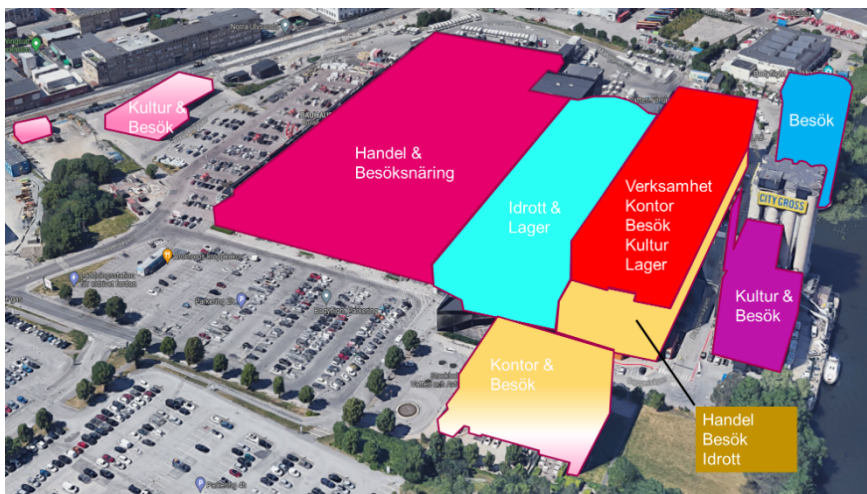
### **Bakgrund**

S:t Erik Markutveckling ABs (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 2024 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.

En övergripande programhandling för fastighetens framtida infrastruktur har tagits fram 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 med fler). 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 etappindeldad 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 framtagna plan.

Kajgatan, som löper längs den östra fasaden på hus 5, är konstruerad som en bro har påvisat skador i sin betongkonstruktion. Ett utredningsbeslut togs under 2024 och ett inriktningsbeslut togs under våren 2025 för att ta fram en bygghandling och förfrågningsunderlag.

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 Kajgatans brokonstruktion. Utöver att säkerställa dess bärighet och skydd mot korrosion är det av vikt att dessa arbeten är klara innan uthyrning och anpassning av lokalerna längs Kajgatan kan ske.

Omfattning av skadorna och tillhörande kostnad för att reparera kommer att öka i takt med att åren går, om ingen åtgärd vidtas. De föreslagna åtgärderna kommer när de genomförs att påverka framkomlighet på Kajgatan, samt de intressenter som verkar i

närområdet. Det bedöms därför fördelaktigt att omhänderta dessa så snart som möjligt för att minimera påverkan för befintliga och, framför allt, framtida nya hyresgäster.

De föreslagna åtgärderna ska kunna leda till en hållbarhet i konstruktionen om cirka 50 år, vilket är det normala tid spannet reparationer för dessa typer av konstruktioner skall uppnå.

Under framtagandet av systemhandlingen har det konstaterats att arbetet behöver ske i etapper för att klara tillgänglighet för räddningsfordon och befintliga hyresgäster. Bärighetsberäkning på brokonstruktionen har visat att brokonstruktionen förmår att bära last från ett tyngre utryckningsfordon.

I samband med renoveringen av Kajgatan genomför bolaget förberedande arbeten för en ny gång- och cykelbana som staden i framtid ska ta över. Åtgärderna är i form av en bredare trottoar inklusive bredd för cykelbana samt nya broräcken och fundament för framtida belysning.

**Tidigare beslut i ärendet**

Datum	Bolag	Beskrivning
2024-02-22	G-mästaren	Utredningsbeslut av VD om program- och systemhandlingsprojektering
2025-03-28	G-mästaren	Inriktningsbeslut av Styrelsen om framtagande av bygghandlingar samt förfrågningsunderlag

**Omfattning**

Delprojekt Kajgatan omfattar del av Kajgatan som består av en brokonstruktion, vilken löper längs den östra fasaden av hus 5. Brokonstruktionen har en utbredning mellan hus 19 och hus 8. Se bilaga 1.

Aktuella större åtgärder som nu ska bygghandlingsprojekteras är:

- Kloridsanera brons kördäck och kulvertas överyta genom vattenbildning, ny pågjutning, tätskikt och en ny beläggning.
- Reparation av spjälkskador på brons underdel.
- Demontering av gamla bryggeriinstallationer.
- Sanering av miljöstörande ämnen.
- Försegling av anslutningar och tätning av dilatationsfogar, för att minska risk för nedträngande fukt.
- Skyddsimpregnering av kantbalkar.
- I samband med åtgärderna utförs en uppdaterad bärighetsberäkning utföras för att klarlägga lastkapaciteten på konstruktionen.

## Risker

De största riskerna är:

- Samordning av genomförande med pågående och planerade delprojekt kan påverka den totala tiden och kostnaderna.
- Samordning av omfattning och genomförande med befintliga hyresgäster.
- Hantering av lakvatten.

## 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.

Inom delprojekt hanterar vi lakvatten i samband med bilning av befintlig betongkonstruktion. Lakvattnet behöver hanteras och rapporteras.

## Genomförande

### Genomförandebeslut

Ett genomförandebeslut för delprojekt Kajgata innebär att avtal tecknas men upphandlad entreprenör med efterföljande produktion. Avtal tecknas av VD.

### Tidplan

2025-11 – 2025-12	Upphandling entreprenör
2025-12	Genomförandebeslut
2026-02	Start entreprenad
2026-10	Slutbesiktning
2026-12 (prel.)	Projektavslut

### Organisation

- Projektägare: Stefan Mossvall.
- Huvudprojektledare: Jonas Karlsson.
- Projektledare: Stefan Grundtman.

Kajgatan 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

Upparbetad investering fram till genomförandebeslut är cirka 2,6 mnkr, dock är inte allt arbete slutfakturerat än. Bedömd investering för fortsatt projekteringsarbete om cirka 13,3 mnkr, till totalt cirka 15,9 mnkr, inklusive avsättning för risk, oförutsett och index. Bedömningen av investeringskostnaden vid tillfället för inriktningsbeslutet bedömdes då till cirka 16,2 miljoner. Projektledningen har gjort nya bedömningar, utifrån den kunskap som nu finns, för kostnader kopplade till rivning och sanering, projektledning, byggherreadministration samt oförutsedda kostnader som resulterat i en reducerad kalkyl med cirka 300 000kr.

Se bilaga 2 för en mer detaljerad översikt.

### Fastighetsekonomi

Under 2020-talet kommer bolaget att investera cirka 2 800 mnkr i ny infrastruktur, markarbeten samt hyresgästanpassningar, 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

- Fastighetens miljöskuld.
- Samordning mellan delprojekt.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget med underlag från projektledningen.

### Synpunkter och förslag

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

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. Varje etapp har ett infrastrukturprojekt kopplat till sig med åtgärder rörande fastighetens infrastruktur såsom bl.a. vatten, avlopp, el, värme, kyla, brand, säkerhet, logistik, avfall samt styr och reglerteknik.

Att nu renovera Kajgatans brokonstruktion är av vikt för att dels säkerställa dess långsiktiga funktion men även för att undvika ökade kostnader och hinder i framtiden när fler hyresgäster har flyttat in i fastigheten.

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

Bolaget föreslår att styrelsen godkänner genomförande av delprojektet Kajgatan och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet.

Daniel Roos  
VD

## **Bilagor**

1. Bilaga 1 – Omfattning
2. Bilaga 2 – Kalkylsammanställning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Daniel Roos, VD

**Datum**

2025-11-21