

Handläggare
Pär Sandström
Telefon: 08-50829934

Till
Styrelsen 2025-12-05

Genomförandebeslut för etablering av skatepark, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner genomförande av åtgärder med en investeringsutgift om cirka 21,8 mnkr, i kostnadsläge september 2025 inklusive index.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av beslutet ovan.
3. VD får i uppdrag att teckna ett tioårigt hyresavtal med ett sammanlagt hyresvärde om cirka 32 mnkr.

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).

Aktivitetsgallerians utbud avser att komplettera idrottscentrets utbud.

Gallerian 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 med mera samt en större dagligvaruhandel om cirka 5 500 kvadratmeter.

Genomförandebeslutet avser hyresgäst Anpassning av lokalen för en skatepark omfattande cirka 1514 kvm varm yta samt 710 kvm kall yta, totalt 2214 kvadratmeter.

Hyresgäst Anpassningen innefattar i huvudsak istandsättning av lokalens funktioner samt kompletterande åtgärder för luftbehandling, VA, belysning och brandutrymning.

Den sammanlagda investeringsutgiften för hyresgäst Anpassningen är kalkylerad till cirka 21,8 mnkr i kostnadsläge september 2025.

Bolaget föreslår att styrelsen godkänner investeringen och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet inklusive hyresavtal.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling AB:s (STEM) dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (hädanefter 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.

Ärendet

För att hålla nere investeringen och kunna erbjuda hyresgästen en möjlighet att successivt utveckla verksamheten med rimlig hyresnivå omfattar hyresgästanpassningen i huvudsak istandsättning av lokalen, samt kompletterande åtgärder så att de tidigare lagerlokalerna ska högre personbelastning.

Tidigare beslut i ärendet

Datum	Bolag	Beskrivning
2025-03-16	G-mästaren	Utredningsbeslut
2025-09-29	G-mästaren	Beslut om fortsatt utrednings- och projekteringsarbete avs. etablering skatehall.

Medel för etablering av skatehall har lyfts fram i bolagets flerårsbudget.

Detta genomförandebeslut har föregåtts av en förstudie och programhandling samt systemhandlingsprojektering i valda delar.

Omfattning

Projektet omfattar merparten av hus 24, den tidigare godsmottagningshallen för spårbundna transporter. Tidigare infrastruktur kommer att återbrukas så långt det är möjligt, men också omfatta kompletterande åtgärder för att klara den ökade personbelastningen.

Större åtgärder som projekteras och genomförs i hyresgästanpassningen är:

- Nytt luftbehandlingsaggregat och nya teknikutrymmen.

- Anpassningar avseende brandutrymning och tillgänglighet.
- Förstärkt belysning till 800 lux.
- Nytt VA-stråk och våtgruppspaket.
- Nytt entréparti.
- Nya fönster.

Övriga åtgärder omfattar i huvudsak renovering av lastportar och igensättning av vägg mot angränsande lokal.

Risker

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Samordning mellan delprojekt.

Miljö och hållbarhet

Bolaget har lagt fast en hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten, baserad på stadens mål. Projektet har bedömts utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar.

En rad miljöundersökningar och inventeringar har utförts av både mark- och inomhusmiljö.

Bolaget har arbetat fram ett antal styrande och stödjande dokument för att kvalitetssäkra processerna inom återbruk, projektering och produktion kopplat till hållbarhetsfrågor.

Genomförande

Under hösten har omprojektering genomförts med hänsyn till begränsningen i lokalanpassningens omfattning.

Projektet kommer att upphandlas som en egen totalentreprenad, separerat från Bashus- och infraprojekten.

Hyresgästens sidoentreprenader, det vill säga uppbyggnad av ramper och andra attraktioner, kommer i den mån det är möjligt att samordnas med huvudentreprenaden.

Tidplan

Projektet initierades i februari 2024 med en förstudie som efter ett större omtag avslutades våren 2025.

Systemhandlingsprojektering utförs under hösten 2025.

Entreprenadupphandling kommer att genomföras under februari 2026, med tilldelning april samma år.

Entreprenaden bedöms kunna genomföras under perioden maj till september för att hyresgästen ska kunna tillträda i oktober 2026.

Organisation

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

Ekonomi

Förslag till genomförandebeslut för hyresgäst Anpassning av skatepark i detta tjänsteutlåtande beräknas uppgå till 21,8 mnkr i kostnadsläge september 2025, inklusive oförutsett samt risk och index.

Kostnaden är upptagen i bolagets flerårsbudget. Se bilaga 2 för en mer detaljerad översikt.

Utöver hyresgäst Anpassningen ska lokalens hyresintäkter även bära sin andel av fastighetens kostnad avseende mark- och saneringsåtgärder som bedöms uppgå till cirka 19 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därför uppgå till cirka 40,9 mnkr och den förväntade hyresintäkten till cirka 3,2 mnkr per år exklusive förbrukningsberoende kostnader och fastighetsskatt.

Givet dessa förutsättningar bedöms projektvinsten uppgå till drygt 9 procent.

Ekonomiska osäkerheter

- Kommande års kostnadsutveckling.
- Samordning mellan delprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolaget med underlag från projektledning.

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.

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 och ger VD i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet inklusive hyresavtal.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Ritning
2. Projektkalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-11-28