

Handläggare
Pär Sandström
Telefon: 08-50829934

Till
Styrelsen 2025-12-05

Inriktningsbeslut för etablering av Leos Lekland, Gjutmästaren 6

Förslag till beslut

1. Styrelsen godkänner inriktningen avseende etablering av Leos lekland inom Gjutmästaren 6 med en bedömd investeringsutgift om cirka 1,4 mnkr, i kostnadsläge september 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 leklandet även etablera trampolinpark, skatepark, inomhusgolf med mera samt en större dagligvaruhandel om cirka 5 500 kvadratmeter.

Inriktningsbeslutet avser utrednings- och projekteringsarbete avseende hyresgäst Anpassning för ett lekland omfattande cirka 5525 kvadratmeter.

Bolaget föreslår därför att styrelsen godkänner investeringen för etablering av Leos lekland inom Gjutmästaren. Vidare föreslår bolaget även att styrelsen godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete inom ramen för tidigare beslut samt att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av besluten.

Bakgrund

S:t Erik Markutveckling ABs (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.

I juni 2023 fattade kommunfullmäktige 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 leklandet, 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 och investeringsekonomi redovisas i bilaga 1 och 2. Stora delar av lokalen består av öppen yta för leklandet, där hyresgästen bygger upp ett stort antal olika lekattraktioner.

Utöver lekytan iordningställs lokalen med bland annat entréhall, restaurangkök, receptions- och 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 kvartal 1 2026.

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

Tidplan

Programhandling HGA	2025-04 –25-11
Inriktningsbeslut HGA	2025-12
Projektering HGA	2025-12 –2026-03
Genomförandebeslut	2026-03
Upphandling	2026-03 –2026-04
Entreprenad	2026-06 – 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 lekland beräknas uppgå till cirka 84 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, det vill säga gemensamhetsytor inom aktivitetsgallerian som kalkylerats till totalt cirka 74 mnkr.

Den totala investeringen beräknas därför uppgå till cirka 158 mnkr och den förväntade hyresintäkten till cirka 12,2 mnkr per år exklusive förbrukningsberoende kostnader och fastighetsskatt.

Givet dessa förutsättningar bedöms projektvinsten uppgå till drygt 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.

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 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 för etablering av Leos lekland inom Gjutmästaren. Vidare föreslår bolaget även att styrelsen godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete inom ramen för tidigare beslut samt att VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av besluten.

Daniel Roos
VD

Bilagor

1. Bilaga 1A – Ritning
2. Bilaga 1B - Ritning
3. Bilaga 2 - Projektkalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-11-21