

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen 2025-12-05

Lägesredovisning för idrottscentrum, Gjutmästaren 6

Lägesredovisning 16

Förslag till beslut

Styrelsen godkänner lägesrapporten.

Ärendet

Ärendet avser lägesrapport för delprojekten Detaljplan, Markprojekt, Parkprojekt, SVOA Lager, Infrastruktur 1 samt Idrottscentrum, vars genomförandebeslut godkändes av Kommunfullmäktige den 19 juni 2023.

Delprojekten är de första delprojekten i utvecklingen av fastigheten Gjutmästaren 6 som ska knytas samman och med kringliggande fastigheter och den utveckling som sker i Bällsta Hamn.

Miljöundersökningar har genomförts i alla de lokaler som omfattas av de initiala projekten, efter det att hyresgästerna flyttat ut under våren 2023. PCB, Asbest och andra miljöstörande ämnen har identifierats och succesiva rivnings- och saneringsarbeten pågår i alla lokaldelar.

Utgångspunkten för de arbeten som bedrivs och planeras är att de ska stödja utvecklingen av fastigheten som helhet samt stadens planer för området.

Aktuella lokaler samt mark har inventerats med hänsyn till återbruk. Produkter bedöms kunna återbrukas både i aktuella och framtida delprojekt. Bolaget har utöver de aktuella delprojekten iordningställt samt organiserat ett internt återbrukslager för fastigheten. Lagret drivs i samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen och den kunskap som erhålls kring processen och genomförande av återbruk kommuniceras till miljö- samt serviceförvaltningen med anledning av aktuellt budgetuppdrag.

Delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras löpande till en styrgrupp med representanter från S:t Erik Markutveckling, Idrottsförvaltningen samt Stockholm Stadshus AB.

Omfattning

Detaljplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft och bolaget har avslutat delprojektet.

Idrottscentrum

Projektet är i full produktion och slutskedet har initierats.

Restaurering av stolarna från Globen pågår med stöd av Arbetsmarknadsförvaltningen. Cirka 1500 stycken är nu klara.

Fokus är samordning med övriga delprojekt för att minska på eventuella störningar och därmed reducera risker med påföljande kostnader.



Bordtennislokalen i Ulvsunda Idrottscentrum

Infrastruktur 1

Sanering är i slutskedet parallellt med produktion av nya driftutrymmen. Nytt högspänningsställverk har driftsatts, men ännu inte kopplats in i det nya lågspänningsställverket. Avtal är tecknat med Ellevio och Norrenergi. Ny el och fjärrkyla är indraget i fastigheten och driftsatts nu i slutet av året.

Mark 1

Markentreprenaden startade i februari 2025. Genomförande samordnas med pågående projekt i fastigheten, bland annat Idrottscentrums genomförande och Infrastruktur 1. Stor mängd förorenade massor har upptäckts och omhändertagits. Första delarna av entreprenaden tas över av fastighetsägaren under december.



Ny gång och cykelväg på fastigheten inom ramen för Markprojektet.

Parkprojekt

Parkprojektet avser överföring av mark som ska vara allmän plats till exploateringsnämnden samt anläggningsåtgärder inom allmän plats som bolaget enligt exploateringsavtal ska betala.

Genomförandet samordnas med bolagets markprojekt samt övriga pågående inomhusprojekt under 2025 och 2026. Ombyggnation av Bryggerivägens gång- och cykelbana beräknas bli klart till årsskiftet. Renovering av den så kallade Fornminnesparken har startat. Bolaget erhåller numer kvartalsvis prognostiserade kostnader från exploateringskontoret och har frekventa avstämningar med dess projektledning.

SVOA-Lager

Nytt avtal har tecknats med SVOA gällande ett lager som i stora delar utgår från befintligt lager, där befintlig struktur bibehålls. Bygghandlingsprojekteringen har startat i slutet av augusti -25. Projektet planeras vara klart under våren 2027 och samordning sker med de i fastigheten övrigt pågående delprojekten.

Tidplan

Nedan följer tider för milstolpar i delprojekten ovan.

2025

- | | |
|----|--------------------------------|
| Q2 | Start arbeten Bryggerivägen. |
| Q3 | Start bygghandling SVOA Lager |
| Q3 | Start arbeten Fornminnesparken |

2026

- | | |
|----|--|
| Q1 | Bryggerivägen klart |
| Q2 | Staden startar upp renovering av ”kontorsparken” |

- Q3 Etappvis inflyttning Idrottscentrum samt invigning.
Q3 Finplanering av Markprojekt avslutas

2027

- Q1 Preliminärt tillträde SVOA lager.
Q1 Preliminärt projektavslut Idrottscentrum, Infrastruktur 1, Markprojekt och Parkprojekt.

Ekonomi

Ekonomisk redovisning nedan är per den 18 oktober 2025, dock är upparbetade kostnader per den 30 september 2025.

Upparbetat för de i genomförandebeslutet ingående delprojekten är i slutet av september cirka 589,8 mnkr, varav cirka 54,7 mnkr avser delprojekt Detaljplan som är klar. Indexerad budget om cirka 962,7 mnkr är ursprunglig budget med hänsyn tagen till index, i enlighet med genomförandebeslutet.

| Projekt | Beslut i KF | Indexerad budget | Slutkostnads prognos | Upparbetat |
|--------------------|-------------|------------------|----------------------|------------|
| Nuläge | 902 mnkr | 962,7 mnkr | 972,0 mnkr | 589,8 mnkr |
| Föregående rapport | 902 mnkr | 961,6 mnkr | 977,2 mnkr | 539,4 mnkr |

Slutkostnadsprognosen är i skrivande stund bedömd till cirka 972,0 mnkr i dagens penningvärde, vilket är cirka 1,0 procent över (ca 1,6 procent över vid senaste rapporteringen) den indexerade budgeten. Slutkostnadsprognosen innehåller poster för risk och oförutsett, vilka ännu inte bedömts kunnat tas bort. Den minskade slutkostnadsprognosen beror främst minskade slutkostnadsprognoser i Mark- och Parkprojekten.

Aktiviteter pågår inom alla delprojekten för att nå en slutkostnad som ligger inom budgetramen.

Risker

Projektledningen och bolaget arbetar löpande med delprojektens risker. Det sker både på övergripande nivå, men även mer i detalj med entreprenören kopplat till genomförandet av svåra moment samt säkerhet och arbetsmiljö. Den övergripande riskanalysen för Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras och följs upp i styrgruppen.

För delprojekt inom ramen för aktuellt genomförandebeslut finns just nu ett antal övergripande och större risker, vilka projektledningen aktivt arbetar med, som kan inverka på projektens tidplan och ekonomiska utfall. Dessa är:

- Samordning av projektering och produktion av alla (21) i fastigheten aktiva delprojekt.
- Miljösulder i byggnader och mark. Utöver den ekonomiska risken finns även risk kopplat till tidplanen i det fall produktionsstopp uppstår om arbetsmiljön för entreprenörerna behöver säkras upp.
- Eventuellt strömbrott i fastighetens ställverk som har uppnått sin tekniska livslängd där det i stora delar är svårt att finna reservdelar på marknaden. Denna risk har ökat efter upptäckt av att befintligt ställverk blivit utsatta för skadegörelse och stöld. Befintligt ställverk försörjer fortsatt hela fastigheten till dess att det nya ställverket har driftsatts.
- Säkerheten kring arbetsområde för markprojektet och skador på 3:e man.

Daniel Roos
VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Daniel Roos, VD

Datum

2025-11-21