

**Utlåtande Rotel I + VI (Dnr KS 2021/1356)**

**S:t Erik Markutveckling AB:s ombyggnation av bryggeribyggnad till idrottscentrum inom fastigheten Gjutmästaren 6**

Framställan från Stockholms Stadshus AB  
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom fastigheten Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Karin Ernlund** anför följande.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Bolaget förvärvades 2004 med avsikt att möjliggöra en stadsutveckling i området. Totalt uppgår lokalarean till cirka 100 000 kvadratmeter.

Bolaget och idrottsnämnden har genomfört en förstudie i syfte att kunna gå upp med ett inriktningsärende för Idrottscentrum i fastigheten. Det aktuella förslaget omfattar totalt ca 23 000 kvadratmeter och fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300 personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottning, boxning, bordtennis,

cricket, boule, cheerleading m.m. enligt avsiktsförklaringen mellan Bolaget och idrottsnämnden.

Förutom investeringen i ett idrottscentrum har Bolaget två ytterligare delprojekt kopplade till fastigheten som inte påverkar hyresavtalet med idrottsnämnden. Totalt uppgår investeringen till 665 mnkr.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret anser att det aktuella projektet är ett bra exempel på hur staden genom samverkan, mellan bolag och förvaltningar, kan skapa nytta för stockholmarna. Genom S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av det gamla bryggeriet möjliggörs ett Idrottscentrum i enlighet med målsättningarna i det idrottspolitiska programmet.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret anser att det är fördelaktigt att förstudiearbetet har varit omfattande då det är ett komplext projekt. Det är avgörande att Bolaget och idrottsnämnden inför genomförandebeslutet har fortsatt fokus på effektiv projekt- och kostnadsstyrning. I det fortsatta arbetet ska Bolaget och idrottsnämnden fastställa utformningen, gränssnitten för den avtalade ytan, ansvarsfördelning och finansiering av drift och underhåll gällande Idrottscentrum samt hyresmodellen för bashyran respektive verksamhetsanpassningen och långsiktigt hållbara avtalsvillkor för hyresförhållandet.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar slutligen att fastigheten ska utvecklas med andra aktörer och att det finns stor potential till utveckling av idrottsverksamhet också tillsammans med externa aktörer. I det fortsatta arbetet ska Bolaget i dialogen med kommande hyresgäster ha ett koncerntänk som syftar till att minska stadens framtida driftkostnader för idrottsverksamheten i fastigheten, samtidigt som idrottsnyttan för stockholmarna stärks.

## Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Våra synpunkter

Stockholm är en fantastisk idrottsstad för alla åldrar och engagerar såväl ungdoms-, som bredd- och elitidrottare. Stadens nuvarande utbud av idrottsanläggningar gör att vi klarat av att säkerställa flera stora internationella idrottsevenemang och har säkrat handbolls-VM 2023 och ishockey-VM 2025. Samtidigt finns det i en växande stad ett skriande behov av ytterligare idrotts-

och träningsanläggningar för olika idrotter. Vi ser därför mycket positivt på S:t Erik Markutveckling AB:s projekt i Ulvsunda som innebär att ytterligare fyra fullstora idrottshallar kommer att finnas i Stockholm 2025. Det aktuella förslaget omfattar totalt 23 000 kvadratmeter och fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på 2 300 personer. Dessutom skapas lokaler för exempelvis brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule och cheerleading. Anläggningen är unik i sitt slag och stora mervärden skapas när flera idrotter kan nyttja samma anläggning samtidigt. Därutöver möjliggör hallen för Stockholm att stå värd för större cuper och turneringar vilket kommer stärka Stockholm som idrottsstad. Ett riktigt idrottskluster kommer skapas och driva stadsutvecklingen i området framåt.

I projektet finns det stor potential till utveckling av idrottsverksamhet också tillsammans med externa aktörer. Det är viktigt att bolaget i dialogen med kommande hyresgäster upprätthåller ett koncerntänk i syfte att minska stadens framtida driftkostnader för idrottsverksamheten i fastigheten, samtidigt som idrottsnyttan för stockholmarna stärks.

Vi ser mycket positivt på att miljöaspekter som exempelvis energieffektivitet, digitalisering, laddmöjligheter och möjligheten att ta tillvara solenergi tas vidare i projektet och tycker att det i övrigt vore intressant att beakta möjligheterna för återanvändning av byggmaterial i ombyggnadsfasen enligt stadens nya handlingsplan för cirkulärt byggande.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Fastighets AB G-mästaren tjänsteutlåtande
3. Projektkalkyl – sekretess enligt OSL 19:1, OSL 19:3 och OSL 31:16
4. Protokoll från Fastighets AB G-mästaren styrelsemöte 3 november 2021

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Delvis godkänna föredragande borgarrådets förslag till beslut
2. Ge kommunstyrelsen och koncernstyrelsen i uppdrag att pröva möjligheten att göra en värdeöverföring av fastigheten till fastighetsnämnden från S:t Eriks markutveckling
3. Därutöver anför följande

I likhet med det ställningstagande som vi har gjort i idrottsnämnden ställer vi oss positiva till förslaget att utveckla fyra nya fullstora idrottshallar i den så kallade tapphallen i det gamla bryggeriet i Ulvsunda. Hallbristen är som bekant omfattande i Stockholms stad och därför är det mycket välkommet att fler hallar tillkommer och att projektet tillgodoser mer än det bedömda behovet i området.

I ärendet framkommer att S:t Erik Markutveckling förutom investeringen i ett idrottscentrum har två ytterligare delprojekt kopplade till fastigheten. Dessa ska i och för sig inte påverka hyresavtalet med idrottsnämnden men samtidigt framkommer att det finns stor potential i byggnaden att inrymma även lokaler för idrotter vars lokalbehov staden kan ha svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar. Bland annat nämns mindre utrymmeskrävande idrotter som dans, kampsport, boxning, brottning samt cricket m.fl.

Det faktum att det tidigare bryggeriet har en stor potential att utvecklas till ett idrottskluster talar enligt vår mening starkt för att fastigheten bör överföras till fastighetsnämnden för den vidare utvecklingen. Vi är därför förvånade över att det är S:t Erik Markutveckling AB som fortsatt är projektägare och byggherre och inte fastighetskontoret som är stadens fastighetsförvaltande resurs för idrottsfastigheter. Rimligtvis har inte bolaget idag den projektorganisation som krävs för att hantera ett utvecklingsprojekt av den här storleken och vi har svårt att se att majoriteten tänkt att bolaget själv ska ansvara för driften av fastigheten på lång sikt. Vi vill i sammanhanget också påtala bristen på insyn från oppositionen i och med att S:t Erik Markutveckling har en tjänstemannastyrelse, och att det därmed endast är majoriteten som har politisk insyn i bolaget vars verksamhet har stor betydelse för stadens utveckling.

Det är viktigt att majoritetens upplägg för utvecklingen av hallarna inte används för att i ett senare skede sälja projektet till en extern aktör, vilket framskymtar som ett alternativ i ärendet. Istället bör i första hand prövas om en värdeöverföring kan göras till fastighetsnämnden för att sköta driften av idrottsfastigheten långsiktigt. I annat fall bör det utredas om S:t Erik Markutveckling kan få i uppdrag av kommunfullmäktige att även långsiktigt förvalta idrottsfastigheter samtidigt som bolaget istället för en tjänstemannastyrelse får en politiskt vald styrelse.

Kommunalt ägande bör ligga i linje med det som föredragande borgarråd anför om koncerntänk i dialogen med kommande hyresgäster i syfte att minska framtida driftskostnader för idrottsverksamheten i fastigheten. Dessutom bidrar det till att minska stadens hyreskostnader i ett livscykelperspektiv, vilket även majoriteten emellanåt säger sig värna om, och därmed stärks idrottsnyttan för stockholmarna.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi ställer oss positiva till förslaget att utveckla ett idrottscentrum med fyra fullstora idrottshallar i det gamla bryggeriet i Ulvsunda. Hallbristen är som bekant omfattande i Stockholms stad och därför är det mycket välkommet att fler hallar tillkommer och att

projektet tillgodoser mer än det bedömda behovet i området.

Det är viktigt att rådande upplägg för utvecklingen av hallarna inte används för att i ett senare skede sälja projektet till en extern aktör. Istället bör en värdeförflyttning göras till fastighetsnämnden som kan äga och sköta driften av fastigheten långsiktigt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för S:t Erik Markutveckling AB:s dotterbolag Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom fastigheten Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr godkänns.

Stockholm den 19 januari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Karin Ernlund

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

S:t Erik Markutveckling AB äger och förvaltar genom dotterbolaget Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna till blandstad när Bromma flygplats avvecklats.

Idrottsförvaltningen och Bolaget utreder inom ramen för en tecknad avsiktsförklaring förutsättningarna för en större idrottsanläggning inom Gjutmästaren 6. Syftet är att säkerställa stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott i ett expansivt stadsutvecklingsområde.

### Området

Fastighets AB G-mästaren (Bolaget) äger och förvaltar fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9, f.d. Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde. Bolaget förvärvades 2004 i avsikt att utveckla fastigheterna till blandstad när flygtrafiken på Bromma avvecklats. Fastigheternas markområde motsvarar Gamla Stan i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 100 000 kvm samt stora kaj- och betongkonstruktioner. Merparten av byggnaderna är blåklassade av Stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass. Den del av byggnadskomplexet som under bryggeriperioden användes för buteljering av dryck, den s.k. tapphallen, är ett till sin karaktär unikt utrymme. En cirka 10 000 kvm stor lokal (motsvarar ungefär en fullstor fotbollsplan) med bågformat bärverk utan pelare med en takhöjd upp till 12 meter. Lokalen har sin huvudentré i nivå med omgivande mark utanför byggnaden i väster och söder. Även i planet under är takhöjden hög och stora delar är pelarfria.

Ulvsunda industriområde har enligt översiktsplanen mycket stora möjligheter till stadsutveckling med tät blandstad närmast Bällstaviken och även mark och lokaler för bl.a. skol-, kultur- och idrottslokaler behöver reserveras. Med anledning av detta har S:t Erik Markutveckling AB genom ett bolagsförvärv även förvärvat Valsverket 10 i syfte att säkra mark för framtida grundskola. Bolagets innehav är i figuren nedan markerat schematiskt med svart streckad linje.



*(Streckade områden är bolagets innehav i området)*

## **Bakgrund**

Under 2017 påbörjade Bolaget i samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoren planarbete för Bällsta hamn, där Gjutmästaren 6 och 9 utgör en betydande del. Bolaget har tecknat planavtal med stadsbyggnadskontoret och föravtal med exploateringskontoret. Enligt stadsbyggnadskontorets start-PM bedöms Ulvsunda ha stora stadsutvecklingsmöjligheter med inriktningen blandstad med 900 - 1 200 bostäder, ny grundskola, förskolor samt nya allmänna platser i parker, torg och gator. Inför samråd beslöt Bolaget vid styrelsemöte 16 maj 2019 att ta fram en strategi för att sälja fastigheten.

I det planförslag som var på samråd i december 2019 föreslogs omfattande ny bebyggelse och att merparten av f.d. Prippsbryggeriets lokaler bevaras av kulturmiljöskäl. Tapphallen och underliggande våningsplan utvecklas till ett centrum för både breddidrott och smalare idrotter samt skolidrott kopplat till en planerad skola i Valsverket 10.

Under 2019 tecknade idrottsnämnden genom dess idrottsförvaltning en avsiktsförklaring med S:t Erik Markutveckling AB för att gemensamt arbeta för att tillgodose delar stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten Gjutmästaren 6.

Bolaget genomförde 2020 en fördjupad ekonomisk analys av planförslaget. Den visade att det mot bakgrund av förslagets begränsningar saknades ekonomiska förutsättningar att genomföra det i sin helhet. Därför beslutade styrelserna i S:t Erik Markutveckling AB och Bolaget den 26 maj 2020 att avbryta försäljningsprocessen respektive gav Bolaget i uppdrag att utreda ny inriktning för det fortsatta detaljplanarbetet.

Bolagets styrelse beslutade den 31 mars 2021 att Bolaget skulle genomföra en fördjupad förstudie tillsammans med idrottsnämnden i syfte att fortsätta utreda förutsättningarna för en större idrottsanläggning i fastigheten och ta fram underlag till ett inriktningsbeslut.

En fördjupad förstudie i samarbete med idrottsförvaltningen under 2021 har i tre delprojekt beräknat investeringsutgiften för hyresgästanpassning i projekt Idrottscentrum

Bolaget har presenterat ett förslag till hyresavtal för idrottsförvaltningen med en maximal avtalstid om 25 år och med preliminär start 1 januari 2025. Förslaget är ännu inte slutförhandlat.

Lokalerna omfattar totalt ca 23 000 kvadratmeter och fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 300



personer. Därutöver tillskapas ett antal lokaler för bl.a. brottnig, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. enligt Bolagets och idrottsnämndens avsiktsförklaring.

Projektet i sin helhet är uppdelad i tre projekt, där endast Idrottscentrum påverkar hyresavtalet med idrottsnämnden:

- **Infrastruktur**

Projektet omfattar följdinvesteringar i fastighetens stomme och infrastruktur m.m. som kommer att utredas och i vissa fall genomföras i samband med entreprenaden för projekt Idrottscentrum. Bolagets beslut att tillsvidare inte sälja fastigheten innebär också ett behov av reinvestering i fastighetsgemensam infrastruktur och system som uppnått eller passerat teknisk livslängd.

- **Idrottscentrum**

Projektet avser ombyggnad och hyresgäst Anpassning av två våningsplan varav det övre inkluderar Tapphallen och entréfunktioner för idrottsförvaltningens idrottsanläggning.

- **Detaljplan**

Projektet avser den ändring av nuvarande detaljplan som är en förutsättning för ett långt hyresavtal samt stadens fortsatta planering av norra Bällsta hamn.

Den pågående utvecklingen av Ulvsunda kommer att få inverkan på vilken typ av verksamhet som fastigheten kan nyttjas till. De nya projekt som föranleds av förändrad hyresgästmix eller upprustning av interna system, men inte är kopplade till inrättandet av ett Idrottscentrum, kommer hanteras som separata projekt som beslutas i vanlig ordning.

### **Projekt infrastruktur**

Fastigheten omfattar ca 100 000 kvm lokalarea, varav 23 000 kvm planeras för Idrottscentrum. Idrottsanläggningen blir starten på fortsatt utredning av förutsättningar för fastighetensutveckling.

Industribyggnaderna är uppförda i slutet av sextiotalet och många system har passerat sin tekniska livslängd. Bolagets beslut att utveckla fastigheten i egen regi innebär nya förutsättningar kring drift, underhåll och reinvestering de kommande åren. Därför avser Bolaget revidera affärs- och utvecklingsplanen och återkomma till styrelsen med förslag till följdinvesteringar inom projektet Infrastruktur.

Hittillsvarande utredningar och kunskapen om fastighetens tekniska skick och ålder har visat att det finns ett antal frågor, utöver Idrottscentrum, som

behöver utredas och flera entreprenader som kan behöva genomföras dels för att säkerställa Idrottscentrums funktion, dels för att vissa åtgärder blir svåra att genomföra i ett senare skede eller skulle leda till stora störningar vid ett senare genomförande.

Aktuella åtgärder kan exempelvis vara, men är inte begränsade till:

- trapphus och access till övriga lokaler för att möjliggöra fortsatt utveckling av övriga uthyrningsbara delar
- stomkompletteringar för att effektivt kunna nyttja övriga ytor i fastigheten
- underhåll eller reinvestering av basinstallationer såsom vatten, avlopp och värme
- val av nivå och inriktning på funktioner för den framtida fastigheten och dess förvaltning såsom system och nivå av digitalisering
- sanering av miljöstörande ämnen och kvarlämnad processutrustning
- genomföra och/eller förbereda åtgärder kopplat till stadens miljöprogram och klimathandlingsplan.

Investeringarna kopplade till projekt Infrastruktur finns närmare specificerade i bilaga 3. Projektet föreslås fortsätta utredas i ett parallellt projekt till det fördjupade programarbetet avseende Idrottscentrum.

### **Projekt Idrottscentrum**

Den planerade omfattningen av Idrottscentrum har utgått från den tecknade avsiktsförhandlingen mellan parterna. Det planeras för fyra fullstora idrottshallar, varav en centercourt med plats för cirka 2 300 åskådare och en skolidrottshall. Utöver de behov av fullstora hallar anläggningen kan tillgodose, finns det i byggnaden möjligheter att inrymma lokaler även för idrotter vars lokalbehov staden kan ha svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar. Idrottsnämnden har uppgivit behov av lokaler för mindre utrymmeskrävande idrotter som dans, kampsport, boxning, brottning, cricket m.fl. Anläggningen kan delvis komma att ersätta andra utrymmen som förvaltningen idag hyr av extern part för smalare idrotter samt att ett antal andra planerade projekt kan komma att utgå. Med hänsyn till detta bedöms det tidigare bryggeriet ha stor potential att utvecklats till ett idrottskluster och en mötesplats där många olika idrotter kan inrymmas. Anläggningen kräver också omfattande omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, personallokaler, lärarum, föreningslokaler, en servering m.m.

Den nya anläggningen ska fungera för såväl skolidrott, breddidrott som elitidrott. Anläggningens flerfunktionella disposition skapar förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre. Den flexibla lösningen möjliggör större publikevenemang samtidigt som löpande verksamhet i övriga delar av byggnaden.



*(Visionsbild centercourt med åskådarläktare för cirka 2 300 personer, White arkitekter)*

Läget för ett idrottscentrum är strategiskt bra med hög tillgänglighet via kollektiva färdmedel, vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Behovet av idrottslokaler i västerort är stort och kommer att öka med utvecklingen av Bällsta hamn.

Parterna har sedan beslutet i mars 2021 fortsatt utreda förutsättningarna för en idrottsanläggning i en fördjupad förstudie. Såväl konstruktiva som ekonomiska möjligheter att tillgodose idrottsnämndens behov samt bedömning av investeringens omfattning har utretts.

Entreprenaden för Idrottscentrum kommer att omfatta bl.a. avveckling av vissa senare tillförda sidobyggnader för att möjliggöra inlastning och passage, rivning av bjälklag och installationer men även uppbyggnad av nya bjälklag. Den nya anläggningen behöver ny infrastruktur såsom ventilation, värme, kyla, vatten, sanitet och nya ytskikt. Det innebär också exteriört att fasader delvis kan återställas till sitt ursprungliga utseende, vilket är positivt ur kulturmiljösynpunkt.

Arbetena kommer genomföras i olika faser med hänsyn till kvarsittande hyresgäster och verksamheter.

## **Detaljplan**

Parallellt och samordnat med den fördjupade förstudien tillsammans med idrottsnämnden bedrivs ett arbete med ny detaljplan. Ett stort antal frågor har utretts bl.a. rörande mark- och inomhusmiljö, kulturhistoriska värden och konsekvenser, konstruktioners skick och bärighet, dagvattenhantering, miljökonsekvensbeskrivning, framtida effektbehov avseende el och fjärrvärme, trafik och parkering, riskanalyser etc.

Ny plan är en förutsättning för ändrad användning av fastigheten från industri till idrotts- och besöksändamål och en mångårig upplåtelse till idrottsnämnden. Idrottscentrum inklusive skolidrottslokaler förutsätter god tillgänglighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik genom området samt till och från kollektiva förbindelser vid tvärbanestation Norra Ulvsunda och Norrbyleden. Enligt stadsbyggnadskontoret utgör också nuvarande industrianvändning ett hinder för fortsatt planering i norra Bällsta hamn. Förslaget till ny plan omfattar därför hela fastigheten och introducerar förutom nya parker och gång- och cykelstråk, användningen verksamhetsområde som inte är störande i stället för industri. Därutöver föreslås ett flertal nya användningar för olika byggnadskroppar för att medge flexibilitet i framtida användning: kontor, hotell, kultur, besöksanläggning samt handel.

En stor del av byggnadsbeståndet är blåmarkerat av stadsmuseet av kulturmiljöskäl och planen behöver därför införa vissa varsamhets- och skyddsbestämmelser. Eftersom planprocessen bedrivs parallellt med projekt Idrottscentrum kommer samordning ske mellan skydds- och varsamhetsbestämmelser och behoven att anpassa byggnaderna för de nya användningarna.

Det nuvarande förslaget till detaljplan introducerar gång- och cykelvägar genom området där staden ansvarar för drift och underhåll. Vidare föreslås smärre dagvattenåtgärder som tar om hand vatten huvudsakligen från större markparkeringar. Mindre åtgärder för att komplettera gång- och cykelvägssystemet på stadens mark tillkommer i Norrbyskogen och längs med Bryggerivägen. Två parker i anslutning till stadens mark i söder kommer att överlåtas till staden. Norra och södra fasaderna föreslås i stort återställas till ursprungligt utseende genom avveckling av vissa byggnadsdelar och utnyttjande av därigenom återvunnet tegel.



*Visionsbilder på norra sekundära entrén till idrottsanläggningen samt gång och cykelstråket längs södra fasaden, Brunnberg & Forshed arkitekter*

Slutligt ställningstagande till anläggningskostnaderna kommer föreläggas styrelsen i samband med genomförandebeslut och förslag till exploateringsavtal med exploateringsnämnden. Det förväntas ske i samband med att detaljplanen ska godkännas i stadsbyggnadsnämnden under 2022. Detaljplanen ska slutligt antas av kommunfullmäktige samordnat med genomförandebeslut för Idrottscentrum.

## Risker

Det gamla bryggeriet är uppfört 1970 och har under lång tid nyttjats för industri. Delar av anläggningen har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Projekten innebär ingrepp i en befintlig komplex konstruktion där det på förhand inte är möjligt att förutse samtliga komplikationer. Ett flertal utredningar kopplat till fastighetens skick, miljöbelastning och kulturmiljövärden har genomförts och planeras. Omfattningen av hur detta påverkar projekt Idrottscentrum och den övriga utvecklingen av fastigheten behöver hanteras inom ramen för projektet innehåller dock fortfarande osäkerheter i detta tidiga skede.

En översiktlig riskanalys har identifierat följande risker i projektet:

1. Byggnaderna är blåklassade och kommer få skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Det medför osäkerhet kring vilka möjliga förändringar som kan göras främst inom bevarandevärda byggnadsdelar utöver Idrottscentrum samt möjliga framtida intäkter inom dessa delar.
2. Byggnadernas ålder, över 50 år, med miljöskulder i mark, byggnad, kvarstående processutrustning och konstruktiva begränsningar kan påverka tid, kostnader och lönsamhet.
3. Långa ledtider från utredning till genomförande ger en osäkerhet i kostnadsutveckling.
4. Samordningen av beslut inom Stockholms stads nämnder och bolagsstyrelser parallellt med detaljplanens genomförande. Risk till försening av projektet.
5. Eventuellt överklagande av entreprenadupphandling och/eller detaljplanen med åtföljande tids- och kostnadskonsekvenser.

För att bearbeta risk nr 1 har antikvarisk sakkunnig anlitas dels vid utredningarna inom planprojektet, dels vid analys av föreslagna planbestämmelser. Antikvariskt sakkunnig ska också anlitas under fortsatt projektering.

För att bearbeta risk nr 2 har omfattande inom- och utomhusmiljöutredningar genomförts bl. a i planprocessen. Ett kontrollprogram för inomhusmiljön bedöms nödvändigt.

För att bearbeta risk nr 4 har en samordnad beslutsprocess initierats under våren 2021 där detta ärende är ett led i en fortsatt samverkan mellan kontor, förvaltningar och bolag.

Inför nästa beslutsskede avser Bolaget göra en fullständig riskanalys av ingående projekt med åtföljande handlingsplaner.

### **Miljö och hållbarhet**

Miljöundersökningar har utförts av både mark- och inomhusmiljöer inom den egna fastigheten. Underlaget har utgjort del av exploateringskontorets övergripande utredningar för hela Bällsta hamn. Förorenad mark förekommer i Gjutmästaren 6 norra del men källan är lokaliserad utanför fastigheten. Kvarlämnad processutrustning har i vissa fall asbestinnehåll som kräver särskilda åtgärder vid rivning och bortforsling. Föroreningsförekomsten innebär att ett kontrollprogram för inomhusmiljöerna behövs under fortsatt planering och projektering.

Bällstaviken har sedan några år ett lokalt åtgärdsprogram för att förbättra vattenkvaliteten. Fastighetens dagvattensystem leder idag till största delen direkt ut mot Bällstaviken. En befarad källa till föroreningar är hårdgjorda ytor med motorfordonstrafik som avvattnas mot vattenområdet. I samband med anläggningsarbeten för att koppla ihop fastigheten med omgivande gång- och cykelvägnät inom projekt Detaljplan föreslås därför ett antal kostnadseffektiva åtgärder för att fördröja och rena dagvatten från markparkeringarna.

I det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet för Idrottscentrum kommer förutsättningarna utredas för att ta om hand avrinnande takdagvatten på ett mer miljövänligt sätt.

Bolaget har gjort en första bedömning av vilka av stadens strategier och mål för byggande som är tillämpliga. Det avser både projekt- och produktkrav kopplade till entreprenader men även val av systemlösningar inför nästa skede. Hur och i vilken omfattning stadens miljöprogram och klimathandlingsplan ska hanteras i delprojekten kommer utredas i den fortsatta planeringsfasen och omfattar bl.a. energieffektivitet, digitalisering, tillgänglighet, klimatsäkring av fastighet, elektrifieringen av transporter och möjligheten att ta tillvara solenergi.

### *Ekonomi*

Den totala investeringen för de tre projekten bedöms till ca 665 mnkr.

Kalkylen för Idrottscentrum är baserad på avsiktsförklaringen tecknad mellan Bolaget och idrottsnämnden. Idrottscentrum omfattar ca 23 000 kvm idrottslokaler samt det utkast till hyresavtal med tillhörande ritningar, beskrivningar och kalkyler som parterna har tagit fram i samarbete under utredningsfasen. Parterna fortsätter arbetet med att fastställa de slutliga handlingarna inför genomförandeärendet. Idrottsnämndens inriktningsärende

*Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda, dnr 3.1/2021/2629, behandlades under nämndsammanträdet den 23 november 2021.*

Totalt summerar anläggningsåtgärderna i mark inom projekt Detaljplanen till ca 27 mnkr.

Fram till och med 2021 kommer de två pågående projekten Idrottscentrum och Detaljplanen ha upparbetat ca 51 mnkr i beslutade utredningsmedel. Bolaget föreslår fortsatt utredning under 2022, omfattande fördjupat programarbete, framtagande av förfrågningsunderlag, upphandling och projektering, fram till genomförandebeslut inom båda projekten med ca 5 mnkr i projekt Detaljplan och ca 24 mnkr i Idrottscentrum dvs. totalt ca 29 mnkr upp till totalt ca 80 mnkr.

Investering för Idrottscentrum, Detaljplan samt Infrastruktur	ca 665 mnkr
varav utredningskostnader för projekt Detaljplan	ca 53 mnkr
varav utredningskostnader projekt Idrottscentrum	ca 27 mnkr

Den kalkylerade utgiften inkluderar ett påslag på ca 98 mnkr avseende risk och oförutsett samt indexjustering från dagens kostnadsnivå då projektet i många delar kommer att genomföras med start först sommaren 2023.

Ytterligare ca 38 mnkr har avsatts som beredskap för att under kommande skeden bedöma omfattningen av och dimensionera åtgärder kopplade till stadens och bolagets mål och ambition kring miljö- och klimat.

Fördelning av projektets utgifter mellan delprojekten samt risk och oförutsett m.m. framgår av bifogad kalkylsammansättning, bilaga 3.

### **Hyresavtal Idrottscentrum**

Det förslag till hyresavtal som Bolaget hittills har arbetat fram tillsammans med idrottsnämnden är utformat enligt ett för fastighetsbranschen standardiserat sätt. Detta innebär bland annat att hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i ”befintligt” skick. Utöver bashyran kommer hyresgästen erlägga ett hyrestillägg för hyresgästanpassningen samt ersättning för värme, el, kyla, m.m. som tillägg till hyran. Hyresmodellen och det slutliga hyresavtalets villkor kommer att fastställas under parternas fortsatta arbete inför genomförandeärendet.

Vid en eventuell försäljning av fastigheten till extern part kommer hyresavtalet ingå. Mottaget hyresförslag baseras på stadens internränta. Ett hyresavtal som följer med till en extern hyresvärd bör inte baseras på stadens internränta. Det finns flera alternativa lösningar, beroende på vilken säkerhet



kring hyresnivå som önskas. Villkor för reglering av räntesatsen kommer att fastställas inför genomförandeärendet.

Hyrestiden är satt till 25 år och om det inte sägs upp i tid förlängs det med 5 år. Parterna förhandlar också om möjlighet för hyresgästen till förtida frånträde genom uppsägning vid fastställda tillfällen samt villkoren och förutsättningarna för detta. Preliminärt tillträde är satt till 1 januari 2025. Definitivt tillträde ska meddelas senast 6 månader i förväg.

Investeringens storlek är preliminär och beräknad på underlag från utredningsfasen. Den slutliga investeringens storlek kommer framgå slutligt först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Enligt de etappmål som staden har i sin klimathandlingsplan har parterna för avsikt att tillsammans finna en gemensam ambition kring miljöfrågor och arbeta fram en grön bilaga till hyresavtalet.

Det framtida hyresavtalets giltighet kommer att vara villkorat av kommunfullmäktiges godkännande av det kommande genomförandeärendet, att den nya detaljplanen som möjliggör idrottsändamål antas samt att startbesked lämnas. Hyresgästens inhyrning behöver också godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Avtalet kommer att justeras och förtydligas parallellt med det programarbete som planeras de kommande månaderna, som en del av den fortsatta utredningen och förhandlingen.

### **Fortsatt arbete**

Parallellt med processen för inriktningsbeslutet föreslår Bolaget fortsatt framdrift av projektet i nästa fas. I planeringsfasen kommer ett fördjupat programarbete genomföras för att kvalitetssäkra projektkalkylen samt analys av idrottsförvaltningens behov och dess påverkan. Vidare kommer projektet även planera för organisation och resursättning, upphandling av både projektledning och entreprenör, efter beslut av entreprenadform.

Samtidigt som projekt Idrottscentrum går in i programfas och projektet Infrastruktur påbörjas avser Bolaget påbörja ett utredningsarbete för byggnadens övriga lokaler. Det bör ske både för att säkerställa fastighetens framtida totala behov och tillförsel av el, värme kyla m.m. och att utreda hur lokalerna i övrigt ska nyttjas och till vad, för att korta ner vakanstider samt hantera befintliga hyresgäster. Med dessa utredningar som underlag tar Bolaget fram en utvecklings- och affärsplan fram för fastigheten, med tillhörande ekonomisk analys.

Projektering av systemhandlingar genomförs för de planerade projekten efter det att genomförandebeslut har tagits i Bolagets styrelse under våren 2022.

### **Tidplan**

Under våren 2021 har Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, stadsbyggnads- och exploateringskontoren lagt fast en gemensam tidplan för samordnad beredning av de beslut i nämnder, styrelser och kommunfullmäktige som projektet förutsätter. Inriktningsbeslut fattades i Bolagets styrelse den 3 november 2021 och beslutet i idrottsnämnden fattades i november 2021. Målsättningen är att inriktningsbeslut fattas i kommunfullmäktige första kvartalet 2022.

Under förutsättning att inriktningsbeslut och tidplan godkänns planeras genomförandebeslut i Bolagets styrelse och idrottsnämnden under april 2022. Samtidigt planeras detaljplanen kunna godkännas av stadsbyggnadsnämnden.

Genomförandebeslut för projekten ska enligt tidplanen föreläggas kommunfullmäktige hösten 2022, samtidigt med idrottsnämndens beslut om förhyrning, godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott samt antagande av den nya detaljplanen.

Preliminär tidplan:

Förstudie	april 2021 – okt 2021
Investerings- och inriktningsbeslut i styrelse och nämnd	okt-nov 2021
Investerings- och inriktningsbeslut i SSAB	dec 2021
Inriktningsbeslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott (idrott)	feb 2022
Investerings- och inriktningsbeslut i KF	feb 2022
Programarbete, utredningar & affärsplan	nov 2021 – mars 2022
Genomförandebeslut i styrelse och nämnd	april 2022
Genomförandebeslut i kommunstyrelsens ekonomiutskott (idrott)	maj 2022
Genomförandebeslut i SSAB	maj 2022
Projektering och upphandling	maj 2022 – dec 2022
Detaljplanen godkänns i stadsbyggnadsnämnden	juni 2022

Genomförandebeslut och antagande av detaljplan i KF	nov 2022
Produktion	q1 2023 – q4 2024
Inflyttning	q1 2025

## Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Stockholms Stadshus AB

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* anfördes av Thomas Ehrnström (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det aktuella projektet är ett bra exempel på hur staden genom samverkan, mellan bolag och förvaltningar, kan skapa nytta för stockholmarna. Genom S:t Erik Markutvecklings förvärv av det gamla

bryggeriet möjliggörs nu ett Idrottscentrum i enlighet med målsättningarna i det idrottspolitiska programmet.

Koncernledning och stadsledningskontoret anser att det är fördelaktigt att förstudiearbetet har varit omfattande då det är ett komplext projekt. Det är avgörande att S:t Erik Markutveckling och idrottsnämnden inför genomförandebeslutet har fortsatt fokus på effektiv projekt- och kostnadsstyrning. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att det kommande hyresavtalet behöver hantera stadens risktagande på ett tydligt sätt. Det behöver ske en reglering kring risker som kan uppstå som till exempel vid fördyring eller vid en försäljning. Den hyresmodell som fastställs av parterna behöver kunna hantera sådana risker. Koncernledningen och stadsledningskontoret har en dialog med Bolaget respektive förvaltningen om hyresavtalet för Idrottscentrum till exempelvis kan kopplas till en takprisoffert rörande verksamhetsanpassning av Idrottscentrum. Vidare ska räntan för hyrestillägget, i det fall fastigheten säljs till extern part, tydliggöras i hyresavtalets villkor för att säkerställa de ekonomiska förutsättningarna.

I det fortsatta arbetet ska Bolaget och idrottsnämnden fastställa utformningen, gränssnitten för den avtalade ytan, ansvarsfördelning och finansiering av drift och underhåll gällande Idrottscentrum samt hyresmodellen för bashyran respektive verksamhetsanpassningen och långsiktigt hållbara avtalsvillkor för hyresförhållandet. Det är avgörande att löpande ha en tät dialog mellan de berörda parterna inom projektet för att utan dröjsmål kunna hantera risker och vid behov prioritera inom projektets budget vid eventuella avvikelser.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar slutligen att fastigheten ska utvecklas med andra aktörer och att det finns stor potential till utveckling av idrottsverksamhet också tillsammans med externa aktörer. I det fortsatta arbetet ska Erik Markutveckling AB i dialogen med kommande hyresgäster ha ett koncept som syftar till att minska stadens framtida driftkostnader för idrottsverksamheten i fastigheten, samtidigt som idrottsnyttan för Stockholmarna stärks.

Mot denna bakgrund föreslår kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB att kommunfullmäktige godkänner inriktningen för Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr.

Vidare föreslås att koncernstyrelsen för egen del godkänner inriktningen för Fastighets AB G-mästarens fortsatta planarbete samt ombyggnad och inrättande av ett nytt idrottscenter m.m. inom Gjutmästaren 6, Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr.

## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

1. Delvis godkänna koncernledningens förslag till beslut
2. Ta erforderliga initiativ för att överlåta fastigheten till fastighetsnämnden
3. Därutöver anföra följande

I likhet med det ställningstagande som vi har gjort i idrottsnämnden ställer vi oss positiva till förslaget att utveckla fyra nya fullstora idrottshallar i den så kallade tapphallen i det gamla bryggeriet i Ulvsunda. Hallbristen är som bekant omfattande i Stockholms stad och därför är det mycket välkommet att fler hallar tillkommer och att projektet tillgodoser mer än det bedömda behovet i området.

I ärendet framkommer att S:t Erik Markutveckling förutom investeringen i ett idrottscentrum har två ytterligare delprojekt kopplade till fastigheten. Dess ska i och för sig inte påverka hyresavtalet med idrottsnämnden men samtidigt framkommer att det finns stor potential i byggnaden att inrymma även lokaler för idrotter vars lokalbehov staden kan ha svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar. Bland annat nämns mindre utrymmeskrävande idrotter som dans, kampsport, boxning, brottning samt cricket m.fl.

Det faktum att det tidigare bryggeriet har en stor potential att utvecklas till ett idrottskluster talar enligt vår mening starkt för att fastigheten ska överföras till fastighetsnämnden för den vidare utvecklingen. Vi är därför förvånade över det är S:t Erik Markutveckling AB som är projektägare och byggherre och inte fastighetskontoret. Rimligtvis har inte bolaget den projektorganisation som krävs för att hantera ett utvecklingsprojekt av den här storleken och vi har svårt att se att det är tänkt att bolaget själv ska ansvara för driften av fastigheten på lång sikt.

Vi vill i sammanhanget också påtala bristen på insyn från oppositionen i och med att S:t Erik Markutveckling har en tjänstemannastyrelse, och att det därmed endast är majoriteten som har politisk insyn i bolaget vars verksamhet har stor betydelse för stadens utveckling. Det är viktigt att majoritetens upplägg för utvecklingen av hallarna inte används för att i ett senare skede sälja projektet till en extern aktör, vilket framskymtar som ett alternativ i ärendet. Istället bör en värdeöverföring göras till fastighetsnämnden som har kompetensen att äga och sköta driften av fastigheten långsiktigt. Dessutom bidrar kommunalt ägande till att minska stadens hyreskostnader i ett livscykelperspektiv, vilket även majoriteten emellanåt säger sig värna om, och därmed stärks idrottsnyttan för stockholmarna.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S) enligt följande.

Vi ställer oss positiva till förslaget att utveckla ett idrottscentrum med fyra fullstora idrottshallar i det gamla bryggeriet i Ulvsunda. Hallbristen är som bekant omfattande i

Stockholms stad och därför är det mycket välkommet att fler hallar tillkommer och att projektet tillgodoser mer än det bedömda behovet i området. Det är viktigt att rådande upplägg för utvecklingen av hallarna inte används för att i ett senare skede sälja projektet till en extern aktör. Istället bör en värdeförflyttning göras till fastighetsnämnden som kan äga och sköta driften av fastigheten långsiktigt.