

Handläggare
Johanna Magnusson, 08-50829762

Till
Koncernstyrelsen

Lägesrapport ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6

Koncernledningens förslag till beslut.

Koncernstyrelsen beslutar följande

1. Anmälan av lägesrapport avseende ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6, maj 2024, godkänns.
2. Lägesrapport avseende ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Gjutmästaren 6, maj 2024, överlämnas till kommunstyrelsen för kännedom.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2023 om genomförandet av ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscenter i Bromma. Projektet beviljades 902 miljoner kronor i investeringsutgift.

Lägesrapporten beskriver framdriften i projektet. Projektets ekonomiska utfall och slutkostnadsprognos följer kommunfullmäktiges beslut. De risker som finns i projektet är bland annat miljöskulder i byggnader och mark samt påbyggnad och förstärkning av balk för att få fri höjd i idrottshallen.

Koncernledningen konstaterar att projektet aktivt arbetar med att hålla budget, tidplan och kvalitet.

Bakgrund

Projekt med en investeringsbudget över en miljard kronor eller av särskilt intresse ska lämna lägesrapport till koncernstyrelsen. Ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av idrottscenter i Gjutmästaren är ett av projekten som koncernledningen anser är av särskilt intresse och som därför redovisas särskilt för koncernstyrelsen.

Fastighets AB G-mästaren, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, äger och förvaltar fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde. Idrottscentrumet

kommer att omfatta cirka 23 500 kvadratmeter. Anläggningen utformas för många olika hallidrotter, till exempel basket, handboll och innebandy. Det kommer även att finnas ytor anpassade för bland annat bordtennis, boule, brottning, cricket, dans, fäktning och judo.

Kommunfullmäktige beslutade om genomförandebeslut för Gjutmästaren 6 den 19 juni 2023 (Dnr KS 2023/331). Den sammanlagda investeringsutgiften för projekten är totalt 902 miljoner kronor i kostnadsläge september 2022, exklusive index.

För ombyggnationen av bryggeribyggnaad samt inrättande av nytt idrottscenter finns en styrgrupp som består av representanter från S:t Erik Markutveckling AB, Idrottsförvaltningen och Stockholms Stadshus AB. Styrgruppens uppdrag är att säkerställa att projektets budget, tidplan och kvalitet hålls. Styrgruppen får löpande rapporter om framdrift, ekonomi, risker, återbruk med mera.

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2023 om genomförandet av ombyggnad av bryggeribyggnaad samt inrättande av nytt idrottscenter i Bromma. Projektet beviljades 902 miljoner kronor. Koncernledningen anser att projektet är av särskilt intresse och lämnar en lägesrapport om investeringsprojektet till koncernstyrelsen.

Miljöundersökningar har genomförts i alla de lokaler som omfattas av de initiala projekten. PCB, asbest och andra miljöstörande ämnen har identifierats och bolaget har beslutat att initiera rivnings- och saneringsarbeten för att kunna planera och förbereda kommande arbeten.

Aktuella lokaler samt mark har inventerats med hänsyn till återbruk. Flera produkter bedöms kunna återbrukas i samtliga 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 miljöförvaltningen.

Projektledningen jobbar löpande med risker, både på en övergripande nivå och på detaljnivå. Riskanalyser och åtgärder följs löpande upp med entreprenören. De tre största riskerna som kan inverka på projektets tid och ekonomi är miljöskulder i byggnader och mark, förstärkning av balk för att erhålla fri höjd i idrottshallen och stomkomplettering och installationer. Riskerna rapporteras löpande till styrgruppen och bolagets styrelse.

Delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras löpande till en styrgrupp med representanter från S:t Erik Markutveckling AB, Idrottsförvaltningen och Stockholms Stadshus AB. Styrgruppens uppdrag är att säkerställa att projektets budget, tidplan och kvalitet hålls. Styrgruppen ges i den löpande rapporteringen möjlighet att agera och fatta beslut om det krävs för att säkerställa projektets ekonomi, kvalitet och/eller tidplan.

Nedan följer en kort rapport om projektets olika delprojekt. För mer information hänvisas till tjänsteutlåtandet från S:t Erik Markutveckling AB, som återfinns i bilaga 1.

Detaljplanen

Den nya detaljplanen har vunnit laga kraft och delprojektet är avslutat.

Idrottscentrum

Hösten 2023 reviderades systemhandlingen för idrottscentrumet som en följd av den ekonomiska kostnadsutvecklingen. Lokalytorna minskades till en mer effektiv användning, utan att göra avkall på funktioner. Den minskade ytan leder även till lägre hyreskostnader för hyresgästen (Idrottsförvaltningen).. Arbete med återbruk sker, bland annat har läktarstolar från Avicii Arena tagits om hand och kommer att installeras i idrottshallen. Sanering av miljöstörande ämnen pågår.

Infrastruktur 1

Under hösten 2023 reviderades systemhandlingen som en följd av den ekonomiska kostnadsutvecklingen. Besparingsåtgärder utreds löpande. Dialog med Ellevio och Norrenergi kring el- och kylleverans pågår. Sanering av miljöstörande ämnen pågår.

Markprojekt

Bygghandlingsprojektering beställdes i februari 2024. Start av markåtgärder är planerad till kvartal 1 2025.

Parkprojektet

Parkprojektet avser överföring av mark som ska vara allmän plats till exploateringsnämnden samt anläggningsåtgärder inom allmän plats. Parkupprustningen beräknas starta kvartal 2 2025 och ombyggnad av Bryggerivägens gång- och cykelväg beräknas starta 2026.

Stockholm Vatten och Avfalls lager

Den beslutade ändringen i planlösning och omfattning av delprojekt Idrottscentrum medför att Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) lager inte behöver flyttas. Dialog pågår med SVOA om ett nytt hyresavtal och eventuella hyresgästanpassningar.

Projektet har till och med maj 2024 upparbetat 158 miljoner kronor. Projektets beviljade budget uppgår till 902 miljoner kronor, exklusive index. Index beräknas idag till 38 miljoner kronor, vilket ger en slutkostnad på 940 miljoner kronor. För att hålla den beslutade ekonomiska ramen jobbar projektledningen aktivt med att ta fram besparingsförslag. De besparingar som redan är genomförda samt de föreslagna besparingarna bedöms som tillräckliga för att hålla den av kommunfullmäktige fastställda budgeten. Besparingar som eventuellt påverkar funktionen beslutas gemensamt av projektet och respektive hyresgäst.

Projektets ekonomiska utfall och prognos är i linje med kommunfullmäktiges beslutade budget.

Koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen följer projektet på nära håll och koncernledningen är representerad i projektets styrgrupp. Koncernledningen konstaterar att projektledningen arbetar aktivt för att budget, tid och kvalitet ska hållas.

Koncernledningen fortsätter att följa projektet och ser fram emot att idrottscentret börjar användas av stadens idrottsföreningar 2026.

Koncernledningen påminner om att projektets beviljade budget inte får överskridas. Koncernledningen menar att det kunde framgått tydligare i tjänsteutlåtandet från S:t Erik Markutveckling AB att slutkostnaden inte kommer att överstiga den beviljade budgeten. Koncernledningen noterar att de besparingar som föreslås behöver genomföras för att hålla budget. Koncernledningen ser positivt på att projektet löpande utvärderar olika alternativ för att säkerställa att den beviljade budgetramen hålls, samtidigt som kvaliteten bibehålls.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från S:t Erik Markutveckling AB
2. Protokollsutdrag från S:t Erik Markutveckling AB

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>