

Handläggare
Susanne Olsson
Telefon: 08-50828426

Till
Idrottsnämnden
2024-12-17

Lägesrapport inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6

Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner lägesrapporten och föreslagen inriktning.

Sammanfattning

I april 2023 fattade nämnden ett genomförandebeslut för inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6 av S:t Erik Markutveckling AB. Gjutmästaren 6 är en del av det före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde.

Beräknad hyra i genomförandebeslutet uppgick till 54,8 mnkr beräknat på en investering om 536 mnkr. På det senaste ekonomimötet som idrottsförvaltningen hade med S:t Erik Markutveckling AB erhöles uppdaterade uppgifter. Ny beräknad hyreskostnad är cirka 59,2 mnkr baserad på den nuvarande indexerade investeringsprognosen om cirka 583,4 mnkr. Projektet inryms inom beslutad budget av kommunfullmäktige.

I budgetunderlaget för 2025 angav förvaltningen att beräknade utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, lås-/passagesystem med mera uppskattades till cirka 40 mnkr istället för 26,7 mnkr som angavs i genomförande beslutet.

Den ökade investeringsutgiften medför ökade kapitalkostnader om cirka 0,9 mnkr och beräknad tillkommande nettokostnad blir därmed cirka 14,7 mnkr istället för 13,9 mnkr som angavs i tidigare beslut.

I projektet projekterades inledningsvis för att ett LED-golv skulle läggas i Tapphallen med kapacitet för 2400 personer. Golvet medger en mycket flexibel användning då linjering kan ändras efter behov. Beräknad utgift för LED-golvet är cirka 18,7 mnkr att jämföra med cirka 3,8 mnkr för en alternativ golvlösning.

Förvaltningen ser att LED-golvet är en långsiktigt mycket mer ekonomisk lösning. Den alternativa golvlösningen skulle kräva fyra byten och vid sidan av det ge ytterligare ökade kostnader samt minskade intäkter under hyrestiden.

Bakgrund

I april 2023 fattade nämnden ett genomförandebeslut för inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6 av S:t Erik Markutveckling AB. Gjutmästaren 6 är en del av det före detta Prippsbryggeriet i Ulvsunda industriområde.

Den stora tapphallen i anläggningen utfördes som en fribärande bågkonstruktion med 50 meters spännvidd. På så sätt skapades ett pelarfritt och flexibelt utrymme med stora möjligheter att förändra utrustningen efter nya krav. Sammantaget innebär det att det var lämpligt att bevara tapphallens stora volym och en anpassning av denna för idrottsändamål innebär att en byggnad av högt kulturhistoriskt värde också kan ges en i högsta grad samhällsnyttig användning.

S:t Erik Markutveckling AB genomför hyresgäst Anpassningar i aktuell fastighet.

Ärendet

Den höga kostnadsutveckling som varit kopplat till investeringsutgifter samt det osäkra ekonomiska läget i omvärlden som fortfarande råder innebär att staden tydligt och målmedvetet behövt prioritera och revidera investeringsprojekt. Idrottscentrumet i Ulvsunda ej undantaget. Eftersom framförallt vissa ekonomiska förutsättningar har ändrats under tiden projektet pågått jämfört med genomförandebeslutet anser förvaltningen att det är viktigt att nämnden informeras om ändringar och inriktning framåt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen tillsammans med avdelningen för idrottsverksamhet inomhus och planeringsenheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I genomförandebeslutet 2023 framgick att i framtaget förslag för Gjutmästaren möjliggörs fyra fullstora idrottshallar, varav en av dessa anpassas särskilt för skolidrottens behov med installation av fasta redskap som exempelvis bommar, ringar och ribbstolar. Även övriga idrottshallar, vilka planeras utifrån idrottsförvaltningens standard för idrottshallar och därmed primärt anpassas för föreningsidrott, kommer kunna nyttjas för skolundervisning.

Detsamma gäller även stora delar av de övriga idrottslokalerna som bör kunna användas för skolidrott på dagtid.

Med hänsyn till byggnadsvolymen planerades en av idrottshallarna för en publikkapacitet på cirka 2 400 åskådare.

I genomförandebeslutet beskrevs möjlig evakuering av verksamhet från Vällingby sim- och idrottshall i samband med att denna renoveras och byggs om som en möjlighet. Planeringen för upprustning och ombyggnation av Vällingby sim- och idrottshall har fortgått under perioden och nuvarande tidplan innebär att anläggningen preliminärt kommer vara stängd 2025-2028. Som planeringen ser ut nu är evakuering till Gjutmästaren inte ett huvudalternativ. När Gjutmästaren öppnar, preliminärt hösten 2026, finns likväl möjlighet att förlägga verksamhet till anläggningen på ett sätt som medför att de negativa effekter som en temporär stängning av Vällingby sim- och idrottshall innebär kan minskas.

Sedan ärendet har detaljplanen för området vunnit laga kraft, något som skedde i oktober 2023. I fortsatt projektering har behovet av en konstruktionsmässig förändring i byggnaden identifierats i syfte att säkerställa godkänt frimått för vad gäller takhöjd för arenarummet i tapphallen. Önskade åtgärder har medfört en målkonflikt med hänsyn till planbestämmelser i detaljplanen. En ansökan om bygglov för att få göra uttag i invändig balk och konstruktionsmässigt ersätta denna med en utanpåliggande takbalk har beviljats av stadsbyggnadsnämnden under 2024.

S:t Erik Markutveckling AB har, genom sitt dotterbolag Fastighets AB G-mästaren tecknat ett samverkansavtal med Skanska Sverige AB. Idrottsförvaltningen deltar aktivt i kravställning och prioritering inom ramen för samverkansentreprenaden. Det är ett omfattande arbete som pågår. Målet är att hålla nere investeringsutgiften samtidigt som viktiga funktioner och tidplanen behålls.

Det finns alltid en osäkerhet när en äldre befintlig byggnad ska byggas om. Detta och prisutvecklingen sedan beslutet togs har gjort att beräknade utgifter ökat och medfört att idrottsförvaltningen tillsammans med S:t Erik Markutveckling AB varit tvungna att arbeta med åtgärder som håller nere projektutgiften.

För ombyggnationen av bryggeribygnad 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.

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. S:t Erik Markutveckling AB 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.

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). Arbetet med återbruk sker, bland annat har läktarstolar från Avicii Arena tagits om hand och kommer att installeras i idrottshallen. Sanering av miljöstörande ämnen pågår.

Ekonomiska förutsättningar

Jämfört med vad som angavs i idrottsnämndens genomförandebeslut har flera ekonomiska förutsättningar ändrats.

Beräknad hyra i genomförandebeslutet uppgick till 54,8 mnkr baserat på en investering om 536 mnkr. Hyreskostnaden på 54,8 mnkr baserades på en internränta om 2,3 procent. På det senaste ekonomimötet som idrottsförvaltningen hade med S:t Erik Markutveckling AB erhöles uppdaterade uppgifter. Ny beräknad hyreskostnad är cirka 59,2 mnkr baserad på den nuvarande indexerade investeringsprognosen om cirka 583,4 mnkr och en

internränta på 3,1 procent. Projektet inryms inom beslutad budget av kommunfullmäktige.

I budgetunderlaget för 2025 angav förvaltningen att beräknade utgifter för verksamhetsanknutna inventarier, lås-/passagesystem med mera uppskattades till cirka 40 mnkr istället för 26,7 mnkr som angavs i genomförandebeslutet. Projektet är upphandlat som en samverkansentreprenad av S:t Erik Markutveckling AB.

Gemensamma ansträngningar görs i projektet för att under rådande förutsättningar klara projektets investeringsnivå, kvalitet och tidplan. Eftersom inte alla förutsättningar var kända vid beslutet var det då inte möjligt för idrottsförvaltningen att uppskatta kostnaden för det som idrottsnämnden står för. Projekteringen efter beslutet har visat på större behov av investeringsmedel för idrottsnämnden.

För att hinna bli klara i tid behöver idrottsförvaltningen inom kort beställa de inventarier med mera som ska direktfinansieras.

Den ökade investeringsutgiften medför ökade kapitalkostnader om cirka 0,9 mnkr och beräknad tillkommande nettokostnad blir därmed cirka 14,7 mnkr istället för 13,9 mnkr som angavs i tidigare beslut.

I projektet projekterades inledningsvis för att ett LED-golv skulle läggas i Tapphallen. LED-golvet beräknas kosta cirka 18,7 mnkr, att jämföra med en uppskattad investering för ett fast PVC golv och ett mobilt trägolv på cirka 3,8 mnkr totalt. Det mobila trägolvet krävs för att kunna ha evenemang. Det vill säga LED-golvet innebär en ökad investering om cirka 14,7 mnkr, som projektet inte kan bära. Förvaltningen ser att LED-golvet är en långsiktigt mycket mer ekonomisk lösning för idrottsnämnden och staden under sin livscykel. Golvet medger en mycket flexibel användning då linjering kan ändras efter behov. Golvet skulle bli det första LED-golvet i Sverige och utgör en innovation jämfört med golven i övriga idrottshallar.

När det gäller den alternativa golvlösningen uppskattar leverantören att fyra golvbyten skulle behöva göras under hyrestiden, vilket totalt ger en investering (inklusive byten) om cirka 19,0 mnkr. Vid sidan av det beräknas personalkostnader för att lägga ut och bort trägolvet till cirka 46,0 mnkr totalt under hyrestiden, förlorade intäkter för tiden då golvet ska skiftas till cirka 15,6 mnkr och ökad hyra för förvaring av golvet till cirka 1,6 mnkr. Därutöver förloras över tid mycket verksamhetstid då mycket tid kommer gå åt till golvbyten.

Då LED-golvet inte kan inrymmas inom projektet så anser förvaltningen att sett till de stora verksamhetsmässiga och

ekonomiska vinsterna ett LED-golv skulle ge över tid, så skulle en möjlig finansiering av LED-golvet kunna vara att medel förs över till idrottsnämndens investeringsbudget från den långsiktiga investeringsramen för idrottsinvesteringar inom fastighetsnämndens budget. Förvaltningen kommer att ta upp detta i budgetunderlag inför 2026.

Marina Högländ
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Marina Högland, Idrottsdirektör

Datum

2024-12-11