

Dnr STEM 2021/73
Sid. 1(12)
2021-10-27

Sekretess enligt OSL 19:1, OSL 19:3 och OSL 31:16

Handläggare
Stefan Mossvall 070-573 43 66
Patrik Dahlin 08-508 299 19

Till
Styrelsen

Ombyggnation av bryggeribygnad till idrottscentrum inom Gjutmästaren 6 samt fortsatt detaljplanearbete. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar för egen del

1. Styrelsen godkänner inriktningen för ombyggnad inom Gjutmästaren 6 samt inrättande av ett nytt idrottscentrum i Ulvsunda till en total investeringsutgift om ca 665 mnkr.
2. Styrelsen godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete för ett nytt idrottscenter med en utredningsutgift om ca 29 mnkr upp till totalt ca 80 mnkr.

Styrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande

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

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Idrottsförvaltningen och S:t Erik Markutveckling AB 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.

En fördjupad förstudie i samarbete med idrottsförvaltningen under 2021 har i tre delprojekt beräknat investeringsutgiften för hyresgäst Anpassning i projekt Idrottscentrum, övriga nödvändiga åtgärder avseende infrastruktur i projekt Infrastruktur samt projekt ny Detaljplan till en total investeringsvolym ca 665 mnkr. Av totalsumman utgör ca 80 mnkr utredningskostnader, fram till ett genomförandebeslut i KF, varav ca 51 mnkr kommer att vara upparbetat fram till 2021-12-31.

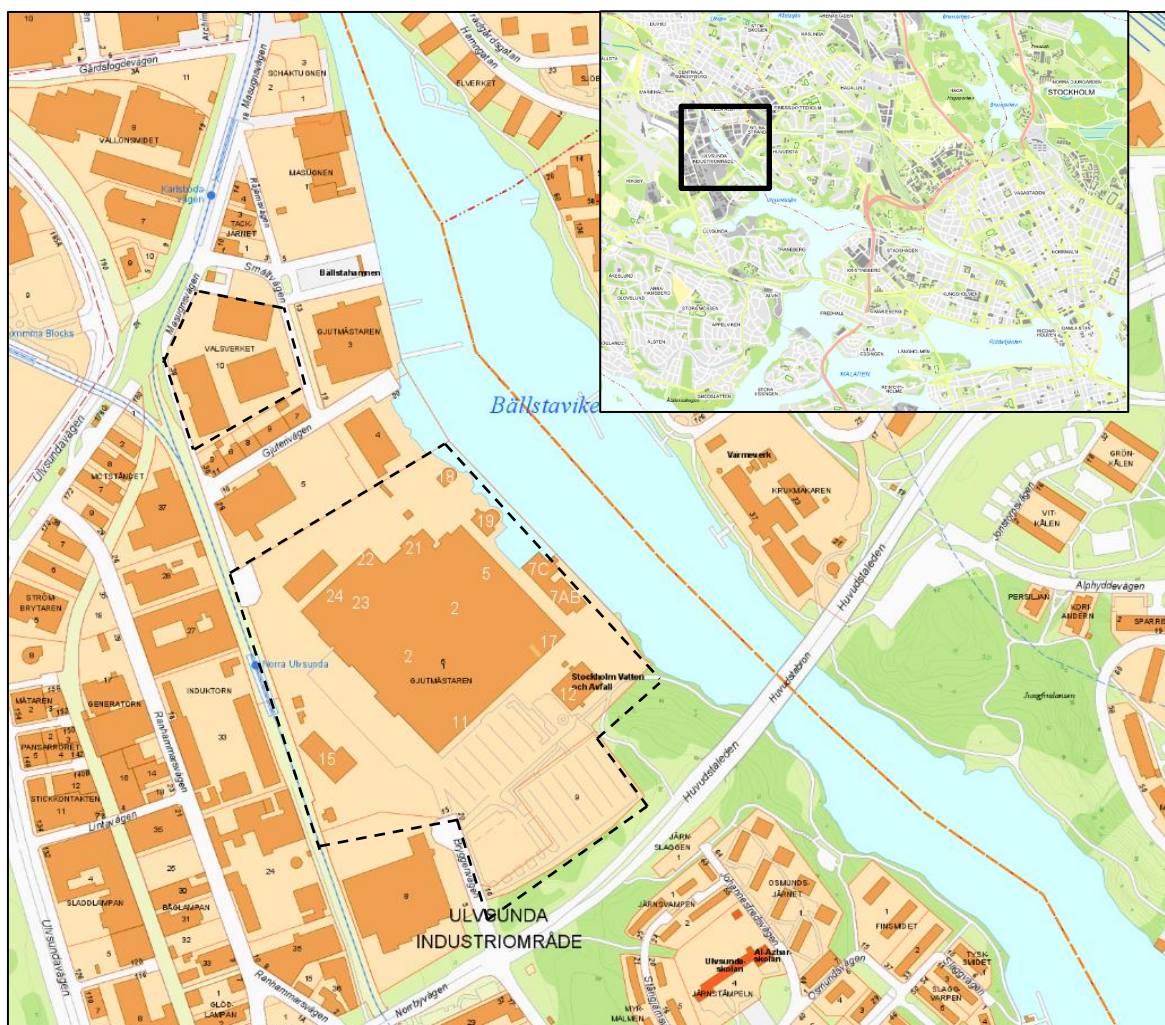
Bolaget har presenterat ett förslag till hyresavtal för idrottsförvaltningen med en maximal avtalstid om 25 år och med preliminär start 2025-01-01. Utöver bashyra bekostar idrottsförvaltningen hyresgäst Anpassningen till ett Idrottscentrum genom ett hyrestillägg, utöver de normala tilläggen såsom värme m.m. 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. brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, cheerleading m.m. enligt förvaltningens önskemål.

Projekten Idrottscentrum, Infrastruktur och Detaljplan är startskott till ett omfattande utvecklingsprojekt för både fastigheten och en stadsutveckling i ett större område. Idrottscentrum kommer innehålla många funktioner och nyttor för Stockholms invånare och fortsätta generera besöksflöden till fastigheten. Området och dess vattenkontakt öppnas upp och tillgängliggörs med nya parker och del av en strandpromenad längs med Bällstaviken.

Bakgrund

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, detta 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. Nya bostäder innebär att mark och lokaler måste reserveras för bl.a. skol-, kultur- och idrottslokaler i Ulvsunda och Mariehäll där behovet är stort. Med anledning därav har S:t Erik Markutveckling genom ett bolagsförvärv även förvärvat Valsverket 10 i syfte att säkra mark för framtida F-9 skola (grundskola). Bolagets innehav är i figuren nedan markerat schematiskt med svart streckad linje.



Bolagets innehav i Ulvsunda samt dess läge i staden

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 2019-05-16 att fram en strategi för att sälja fastigheten.

I det planförslag som var på samråd december 2019 föreslogs omfattande ny bebyggelse och att merparten av f.d. Prippsbryggeriets lokaler bevaras av kulturmiljöskäl. Tapphallen och underliggande våningsplan föreslogs 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 och Bolaget den 26 maj 2020 att avbryta försäljningsprocessen respektive gav Bolaget i uppdrag att utreda ny inriktning för det fortsatta detaljplanarbetet.

Intresset från idrottsförvaltningen av att etablera en anläggning på platsen kvarstod. Bolaget genomförde därför en fördjupad dialog med stadsbyggnads- och exploateringskontoren om ett omarbetat detaljplaneförslag, som skulle utgöra en första etapp av områdets och fastighetens utveckling och omvandling, etablera idrottsanläggningen på platsen och främja fortsatt planering i Ulvsunda.

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

Ärendet

Ett naturligt första steg för Bolaget i den fortsatta utvecklingen av Gjutmästaren och Ulvsunda blir att etablera idrottsförvaltningen i fastigheten som långsiktig hyresgäst och målpunkt. I samband med etableringen kommer fastigheten att knytas samman med sin omgivning genom tillgängliga gång och cykelstråk, nya parker och området öppnas upp. Detta är också nödvändiga förutsättningar för fortsatt planering och genomförande i norra Bällsta hamn.

Bolaget delar upp utvecklingen av fastigheten i tre projekt:

- **Idrottscentrum**
Projektet avser ombyggnad och hyresgäst Anpassning av två våningsplan varav det övre inkluderar Tapphallen och entréfunktioner för idrottsförvaltningens idrottsanläggning
- **Infrastruktur**
Projektet omfattar följdinvesteringar i fastighetens stomme och infrastruktur mm 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.
- **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.

Idrottscentrum

Den planerade omfattningen av Idrottscentrum är tre fullstora idrottshallar, varav en centercourt med plats för cirka 2 300 åskådare och därutöver en skolidrottshall. Utöver de behov av fullstora hallar anläggningen kan tillgodose, så finns det i byggnaden möjligheter att inrymma lokaler även för idrotter vars lokalbehov staden kan ha svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar. Det finns ett stort 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. 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, lärarrum, föreningslokaler, en servering mm.

Den nya anläggningen ska fungera för såväl breddidrott som elitidrott. Anläggningens flerkonfunktionella 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. Anläggningen bedöms även kunna betjäna intilliggande stadsdelar samt för smalare idrotter samt centercourt med publikkapacitet ett regionalt behov.

Parterna har sedan beslutet i mars 2021 fortsatt utreda förutsättningarna för en idrottsanläggning i en fördjupad förstudie. Såväl konstruktiva som ekonomiska möjligheter att tillgodose idrottsförvaltningens 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.

Infrastruktur

Den planerade idrottsanläggningen kommer vara en betydande del, ca 20 %, av fastighetens uthyrningsbara lokalyta många år framöver. Fastigheten omfattar dock ytterligare ca 80 000 kvm lokalyta. Idrottsanläggningen blir därför start på fortsatt utredning av fastighetens utvecklingsförutsättningar.

Industribyggnaderna är uppförda i slutet av sextioalet 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 utvecklingsplan 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 Miljöprogram och Klimathandlingsplan.

Investeringarna kopplade till projekt Infrastruktur finns närmare specificerade i bilaga 1. Projektet föreslås fortsätta utredas i ett parallellt projekt till det fördjupade programarbetet avseende Idrottscentrum.

Detaljplan

Parallellt och samordnat med den fördjupade förstudien 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 överläts till staden. Norra och södra fasaderna föreslås i stort återställas till ursprungligt utseende genom avveckling av vissa byggnadsdelar och utnyttjande av därigenom återvunnet tegel.

Det föravtal som tecknats har gått ut då exploateringsavtal inte är tecknat inom föreskriven tid och inte heller avses tecknas mot bakgrund av att planarbetet nu har en ny inriktning jmf med det planförslag som avtalet avsåg. Exploateringskontoret önskar därför teckna nytt föravtal. Bolaget avser återkomma till styrelsen med ett förslag till föravtal när detta är slutförhandlat.



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 eller 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 bolag 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 anlåtats 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 kostnads-effektiva åtgärder för att fördröja och rena dagvatten från markparkeringarna.

I det fortsatta planerings och projekteringsarbetet för Idrottscentrum kommer utredas förutsättningarna 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.

Utöver ovannämnda delar kommer Bolaget även överväga en miljöcertifiering, infrastruktur för laddning, digitalisering av fastighetens styr och reglersystem samt ambitionsnivå kopplat till stadens mål för energiförbrukning.

Projektekonomi

Investeringsutgifter

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

Kalkylen för Idrottscentrum är baserad på idrottsförvaltningens kravspecifikation och vision för 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.

En översiktlig kalkyl för markarbeten med anledning av detaljplanens genomförande slutar på ca 18 mnkr. Till detta ska läggas utgifter för anläggandet av den s k Kontorsparken i exploateringskontorets regi; på ca 9 mnkr. 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 d.v.s. 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 1.

Hyresavtal Idrottscentrum

Det förslag till hyresavtal som Bolaget har arbetat fram är standardiserat, där hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i "befintligt" skick. Utöver bashyran kommer hyresgästen erlägga ett hyrestillägg för hyresgäst Anpassningen samt ersättning för värme, el, kyla, moms m.m. som tillägg till hyran.

Investeringsutgiften för Idrottscentrum kommer att läggas som ett hyrestillägg utöver bashyra och ovannämnda tillägg. Tillägget beräknas genom att den slutliga investeringsutgiften amorteras med lika stora belopp per år under hyrestiden samt en ränta för återstående belopp. Hyrestiden är satt till 25 år. Den årliga amorteringen samt ränta på återstående belopp utgör hyrestillägget i enlighet med den självkostnadsprincip som följer av stadsledningskontorets anvisningar "Lokalkostnader 2021".

Investerings storlek är preliminär och beräknad på underlag från utredningsfasen. Den slutliga investerings storlek som ska ligga till grund för hyrestillägg kommer framgå slutligt först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Hyresgästen har vid två tillfällen under den initiala 25-årsperioden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid med 18 månaders uppsägningstid. Uppsägning kan ske 15 och 20 år efter tillträde. I det fall hyresgästen säger upp hyresavtalet ska hyresgästen erlägga återstående del av investeringen som en engångsersättning vid avflyttning. Om uppsägning inte sker förlängs avtalet med 5 år. Preliminärt tillträde är satt till 2025-01-01. Definitivt tillträde skall meddelas senast 6 månader i förväg.

Ansvar avseende investering, underhåll och drift har fördelats mellan parterna på ett för fastighetsbranschen standardiserat sätt. Det betyder att fastighetsägaren övergripande hanterar fastighetens skal (tak, fasader m.m.) samt fastighetsgemensamma installationer. Hyresgästen å sin sida ansvarar för underhåll och drift av delarna tillhörande lokalen samt sina egna investeringar, t ex inredning och sportutrustning.

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.

Hyresavtalets giltighet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande, att den nya detaljplanen som möjliggör idrottsändamål antas samt att startbesked lämnas.

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

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 resurssättning, upphandling av både projektledning och entreprenör, efter beslut av entreprenadform. Ytterligare moment är att utreda vilka förberedelser och aktiviteter som bör genomföras för att möta stadens miljöprogram och klimathandlingsplan samt fördjupad riskanalys.

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 i Bolagets styrelse samt beslut om inriktningsärende i idrottsnämnden föreslås fattas i november 2021. Efter behandling i Stockholms Stadshus ABs styrelse i december kan inriktningsärendena behandlas i kommunfullmäktige under Q1 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 och 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
Investerings- och inriktningsbeslut i KF	feb 2022
Programarbete, utredningar & affärsplan	nov 2021 – mars 2022
Genomförandebeslut i styrelse och nämnd	april 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

Ärendets beredning

Samråd har skett med Stockholm Stadshus AB.

Ärendet har beretts av Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, stadsledningskontoret, Stadshus AB, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret m fl. I miljöinventeringsarbetet har samråd skett med miljöförvaltningen.

Under förutsättning av beviljade utredningsmedel avser Bolaget återkomma till styrelsen med förslag till genomförandebeslut under våren 2022.

Bolagets bedömning

Projektet Idrottscentrum, Infrastruktur och Detaljplan utgör startskottet till en omfattande stadsutveckling i ett större område. Idrottscentrum kommer innehålla många funktioner och nyttor för stockholmarna och fortsätta generera besöksflöden till fastigheten efter att dess nuvarande tidsbegränsad funktion som handelsplats upphört.

Projektet stödjer kommunfullmäktiges mål om att Stockholm har ett rikt, brett och varierat idrottsliv. Projektet stödjer även översiktsplanens mål om en växande stad genom att säkra tillgången på idrottsmöjligheter i västerort framöver samt möjliggöra fortsatt planering av norra Bällsta hamn.

Genom att fylla en kulturhistoriskt intressant byggnad med nytt innehåll med hänsyn till de kulturhistoriska kvaliteterna i området bevaras en del av Stockholms kulturarv för framtiden.

Inför genomförandebeslut avser Bolaget återkomma till styrelsen med underlag i form av en affärsplan för hela fastighetens uthyrbara lokalytor samt belysa konsekvenser och ekonomisk påverkan av den föreslagna inriktningen.

SLUT

Bilagor

1. Kalkylsammansättning (SEKRETESS)