

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

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 0705 73 43 66

Till
Styrelsen

Ombyggnad av bryggeribyggnad samt inrättande av nytt idrottscentrum inom Gjutmästaren 6

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar för egen del

1. Styrelsen godkänner genomförandet av ombyggnad samt inrättande av ett idrottscenter inom Gjutmästaren 6 till en total investeringsutgift om 902 mnkr
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande av genomförandet.
3. Styrelsen noterar att bolagets ingående av exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner genomförande av ombyggnad samt inrättande av ett idrottscenter inom Gjutmästaren 6 till en total investeringsutgift om 902 mnkr och att VD därför har uppdrag att teckna exploateringsavtalet under dessa förutsättningar.
4. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner genomförandet, teckna erforderliga avtal rörande genomförandet
5. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Ärendet

S:t Erik Markutveckling ABs (STEM) dotterbolag 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.

S:t Erik Markutveckling

Kaplansbacken 10
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
info@sterikmark.se
sterikmark.se

Under 2017 påbörjade Bolaget i samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoren ett planarbete för Bällsta hamn, där Gjutmästaren 6 och 9 utgör en betydande del. Den nu aktuella detaljplanen möjliggör att Gjutmästaren 6 utvecklas till en central mötesplats för idrott med inslag av kultur, kontor, handel, hotell och icke störande verksamheter i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Planen syftar även till att tillvarata och säkerställa planområdets höga kulturhistoriska värden och förbättra områdets bristfälliga kopplingar.

Det planerade idrottscentrumet med idrottsnämnden som hyresgäst möter stadens behov av lokaler för idrott såväl i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda som angränsande stadsdelar och för vissa idrotter regionalt. Med tanke på svårigheten att hitta lämplig och tillgänglig mark i västerort och särskilt i Bromma är detta projekt särskilt prioriterat. Den ersätter även anläggningar som idrottsnämnden idag hyr externt. Anläggningen kan även fungera för evakuering av hallar eller verksamheter under perioder av renovering.

Idrottscentrum omfattar totalt ca 23 500 kvadratmeter innehållande fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 400 personer. Därutöver tillskapas lokaler för bl.a. brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, dans m.m. enligt idrottsförvaltningens önskemål. Idrottscentrum kommer innehålla många funktioner och nyttor för Stockholms invånare, har potential att bli ett idrottsnav i staden och generera besöksflöden till fastigheten.

Fastigheten är idag en utpräglad industrifastighet. Industribyggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och många system har passerat sin tekniska livslängd och kräver underhåll och investeringar i tekniska system, sanering av skadliga ämnen i byggnad och mark, förbättrad dagvattenhantering mm. Dessa åtgärder kommer att genomföras samordnat med idrottsprojektet, se Bolagets bilagda tjänsteutlåtande.

Bolaget har tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat fram förslag till hyresavtal för idrottscentrum, tillsammans med SVOA ett förslag till program och inriktning för flytt av SVOAs lager med ett standardiserat hyresavtal samt ett förslag till exploateringsavtal med exploateringsnämnden. Avtalet för idrottsanläggningen har en maximal avtalstid om 25 år och preliminärt tillträde 2025-07-01.

Enligt exploateringsavtalet bekostar Bolaget merparten av de åtgärder som krävs för att möjliggöra fastighetens omvandling och utveckling. Ansvaret för att genomföra åtgärderna delas mellan staden och Bolaget. Kostnadsansvaret för vägen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen åvilar staden.

Mark är en begränsad resurs, speciellt med tanke på stadens höga bostadsbyggnadsmål, och idrottsanläggningar är mycket ytkrävande. Att ta en befintlig byggnad i anspråk för idrott innebär att behovet av nyproduktion minskar och att alternativa obebyggda fastigheter istället kan användas för annat och generera ett betydligt högre värde och en försäljningsinkomst för staden.

Ökat fokus ska läggas på cirkulärt byggande och funktionsdugliga byggnader ska av bland annat klimatskäl eller kulturhistoriska skäl inte rivras när det är ekonomiskt rimligt att bygga om och renovera. Den aktuella byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och lämpar sig utmärkt för idrottsändamål istället för att staden bygger nya hallar. Samtidigt fylls byggnaden med nytt innehåll med hänsyn till de kulturhistoriska kvaliteterna och en del av Stockholms kulturarv bevaras för framtiden.

Den sammanlagda investeringsutgiften för projekten är totalt 902 mnkr i kostnadsläge september 2022 exklusive index.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

Tjänsteutlåtande Fastighets AB G-mästaren *Ombyggnad av bryggeribygnad samt inrättande av nytt idrottscentrum inom Gjutmästaren 6*