

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

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 0705 73 43 66

Till
Styrelsen

Ombyggnad av bryggeribygnad 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 idrottscentrum inom Gjutmästaren 6 till en total investeringsutgift om 902 mnkr
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till moderbolaget, för vidare hantering till 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.

Sammanfattning

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.

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.

Idrottscentrumet omfattar totalt ca 23 500 kvm med fyra fullstora idrottshallar, varav en för skolidrott och en med en publikkapacitet på ca 2 400 personer. Därutöver tillskapas lokaler för brottning, boxning, bordtennis, cricket, boule, dans m.m. enligt idrottsförvaltningens önskemål. Anläggningen möter stadens behov av lokaler för idrott såväl i stadsutvecklingsområdet Ulvsunda som angränsande stadsdelar och för vissa idrotter regionalt. Den ersätter anläggningar som idrottsnämnden idag hyr externt och kan även fungera för evakuering av hallar eller verksamheter under perioder av renovering.

Fastigheten är idag huvudsakligen en industrifastighet. Byggnaderna 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.

Parterna har arbetat fram förslag till hyresavtal för idrottscentrum, ett förslag till program och inriktning för flytt av SVOAs lager med ett standardiserat hyresavtal samt ett förslag till exploateringsavtal med exploateringsnämnden. Avtalet för idrottscentrumet har en 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.

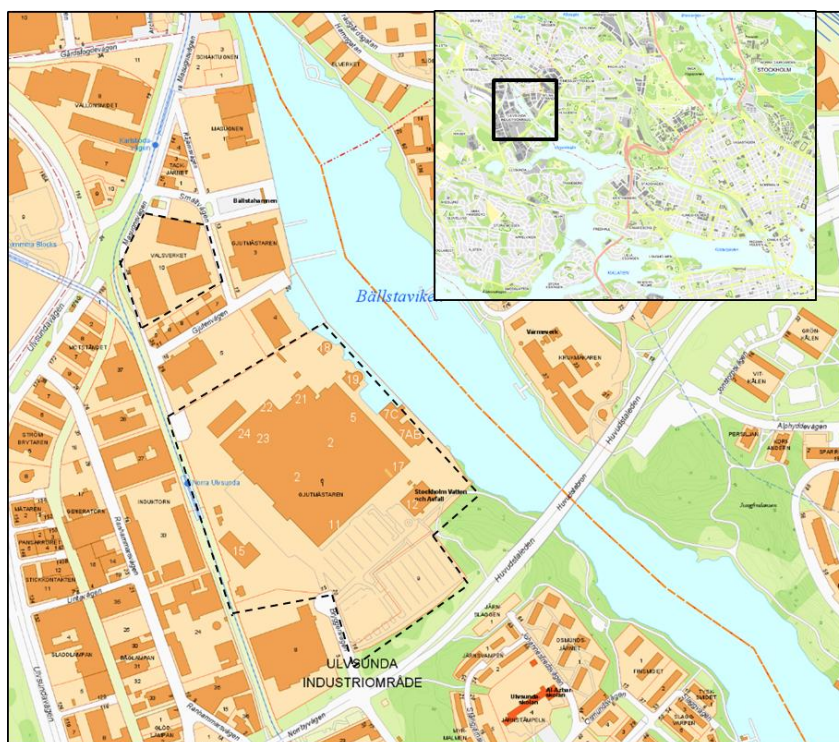
Den sammanlagda investeringsutgiften för projekten är totalt 902 mnkr i kostnadsläge september 2022 exklusive index.

Bakgrund

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.

Fastigheternas markområde motsvarar Gamla Stan i storlek och befintliga byggnadsvolymer omfattar cirka 110 000 kvm lokaler samt stora kaj- och betongkonstruktioner. De flesta byggnader är blåklassade av stadsmuseet, vilket är det högsta kulturmiljövärdet och motsvarar byggnadsminnesklass. Byggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet, har i många delar passerat sin tekniska livslängd och kräver omfattande reinvesteringar de kommande åren.

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 av lokaler för stadens verksamheter är stort. I syfte att säkra mark för framtida F-9 skola (grundskola) har STEM genom ett bolagsförvärv även förvärvat Valsverket 10. Bolagets innehav är markerat med svart streckad linje i figuren nedan.



Bolagets innehav i Ulvsunda samt dess läge i staden

Under 2017 påbörjade Bolaget i samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoren ett planarbete för Bällsta hamn, där Gjutmästaren 6 och 9 utgör en betydande del. Enligt stadsbyggnadskontorets start-PM har Ulvsunda stora stadsutvecklingsmöjligheter med inriktningen blandstad med 900-1 200 bostäder, ny grundskola, förskolor samt nya allmänna platser i parker, torg och gator.

I det planförslag som var på samråd i december 2019 föreslogs omfattande ny bebyggelse. Merparten av f.d. Prippsbryggeriets lokaler skulle bevaras av kulturmiljöskäl.

Tapphallen och underliggande våningsplan föreslogs som ett centrum för både breddidrott och smalare idrotter samt skolidrott kopplat till den planerade skolan i Valsverket 10. Stadsbyggnadskontoret har i dialog med Bolaget och exploateringskontoret tagit fram ett omarbetat detaljplaneförslag som utgör en första etapp av områdets och fastighetens utveckling, etablerar ett idrottscentrum på platsen samt möjliggör fortsatt utveckling i Bällsta hamn.

Under 2019 tecknade idrottsnämnden genom dess idrottsförvaltning en avsiktsförklaring med STEM om att gemensamt arbeta för att tillgodose delar stadens långsiktiga behov av lokaler för idrott inom fastigheten Gjutmästaren 6.

Den 21 februari 2022 fattade KF inriktningsbeslut (KS 2021/1356) gällande ombyggnation av del av fastigheten till ett Idrottscentrum samt reinvesteringar i grundläggande infrastruktur för framtida omvandling av fastigheten i övrigt.

Parterna har fortsatt utreda och arbeta igenom förutsättningarna för anläggningen i ett fördjupat programarbete. Såväl konstruktiva som ekonomiska möjligheter att tillgodose idrottsförvaltningens behov samt bedömning av investeringens omfattning har utretts. Parterna har även arbetat fram ett förslag till hyresavtal för idrottscentrumet. Bolaget har även analyserat och börjat hantera de risker som är kopplade till projektgenomförandet. Projekt- och byggkalkylerna är uppdaterade och reviderade utifrån den fördjupade programhandlingen samt de risker som föreligger.

Det nya idrottcentrumet förutsätter en flytt av det lager som Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) hyr i byggnaden. Parterna har funnit en lösning och ett nytt lager för SVOA kommer att iordningställas inom fastigheten.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd/bolag	Beskrivning
2017-12-14	SBN	Startpromemoria för planläggning av Masugnen 1, Ulvsunda 1:10 (Bällsta Hamn), Gjutmästaren 3, 4, 6 och 9 samt Valsverket 10 i Mariehäll
2019-09-24	G-mästaren	Rapport om detaljplaneprocess och försäljning (Avsiktsförklaring IdN och STEM)
2020-03-19	SBN	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheterna Gjutmästaren 6 och 9 m.fl. i stadsdelen Ulvsunda Industriområde (ca 450 bostäder)

2020-05-13	STEM	Försäljning av Fastighets AB G-mästaren - uppdrag att avbryta försäljningsarbetet
2021-03-31	G-Mästaren	Idrottsanläggning inom kv. Gjutmästaren 6 i Ulvsunda – utredningsuppdrag
2021-11-03	G-mästaren	Ombyggnad av bryggeribyggning till idrottscentrum inom Gjutmästaren 6 samt fortsatt detaljplanarbete. Inriktningsbeslut
2021-11-23	IDN	Inhyrning av idrottslokaler i Gjutmästaren 6, Ulvsunda
2022-03-08	G-mästaren	Föravtal till exploateringsavtal för Gjutmästaren 6
2022-02-21	KF	S:t Erik Markutveckling ABs ombyggnation av bryggeribyggning till idrottscentrum inom fastigheten Gjutmästaren 6. Inriktningsbeslut

Ärendet

Det första steget i utvecklingen av Gjutmästaren 6 är att bygga det nya idrottscentrumet och etablera idrottsnämnden i fastigheten som långsiktig hyresgäst och idrottscentrum som målpunkt. Fastigheten kommer att knytas samman med omgivningen genom tillgängliga gång- och cykelstråk och nya parker och området öppnas upp. Detta är också nödvändiga förutsättningar för fortsatt planering och genomförande av Bällsta hamn.

Projektet är organiserat och styrs av STEM/Fastighets AB G-mästaren genom en styrgrupp. Styrgruppen bemannas av vice VD vid Stadshus AB, Bolagets VD, förvaltningschefen vid idrottsförvaltningen, Bolagets controller vid Stadshus AB samt Bolagets projektledare.

Projektet är uppdelat i sex delprojekt. Delprojekten är beroende av varandra och genomförs till viss del parallellt:

1. Idrottscentrum
2. Infrastruktur
3. Flytt av SVOAs lager
4. Detaljplan
5. Mark
6. Park

1. Idrottscentrum

Projektet avser byggande av ett idrottscentrum genom ombyggnad och hyresgäst Anpassning av tre våningsplan varav det övre inkluderar Tapphallen och entréfunktioner för idrottscentrum.

Idrottscentrumet omfattar totalt ca 23 500 kvadratmeter. Det innehåller fyra/fem idrottshallar, varav en arena med plats för ca 2 400 åskådare och en hall anpassad för skolidrott. Anläggningen innehåller även lokaler för smalare idrotter och idrotter vars lokalbehov staden har svårt att tillgodose i mer traditionella anläggningar, såsom dans, kampsport, boxning, brottning, cricket, boule och bordtennis.

Anläggningen ersätter andra externt förhyrda lokaler som idrottsförvaltningen disponerar. Det tidigare bryggeriet har stor potential att utvecklats till ett idrottskluster och en mötesplats för många olika idrotter. Med anläggningen följer behov av omklädningskapacitet, förrådsutrymmen, personallokaler, föreningslokaler mm.

Idrottscentrumet ska fungera för såväl breddidrott som elitidrott. Anläggningens flerfunktionella disposition skapar förutsättningar för ändamålsenliga lokaler för såväl de stora hallidrotterna som många mindre.



Visionsbild över arena med åskådarläktare för cirka 2 400 personer, White arkitekter

Den flexibla lösningen möjliggör större publikevenemang samtidigt som verksamhet pågår i övriga delar av byggnaden. 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 kommer även att betjäna intilliggande stadsdelar och arenan med hög publikkapacitet fyller ett regionalt behov. Arbetena kommer genomföras i olika faser med hänsyn till kvarsittande hyresgäster och verksamheter. Delprojektet beräknas pågå till hösten 2025.

2. Infrastruktur

Industribyggnaderna är uppförda i slutet av 1960-talet och försörjningssystemens tekniska livslängd är i vissa fall slut och i behov av reinvestering då många system har passerat sin tekniska livslängd. Utvecklingen av fastigheten innebär nya förutsättningar kring drift, underhåll och reinvestering de kommande åren. Idrottscentrum utgör ca 20 % av fastighetens uthyrningsbara lokalyta. Fastigheten omfattar ytterligare ca 85 000 kvm lokalyta som är i behov av underhåll. Idrottscentrum blir starten på fortsatt utveckling av fastigheten.

Hittillsvarande utredningar, det fördjupade programarbetet samt kunskapen om fastighetens tekniska skick och ålder har visat att det krävs underhåll och reinvesteringar i byggnadens stomme och fastighetsgemensam infrastruktur för att säkerställa byggnadens generella skick och funktioner.

Aktuella åtgärder är bl. a:

- Ny huvudundercentral för värme och kyla
- Nytt högspänningsställverk
- Nyanslutning av el och kyla till fastigheten
- Sanering av miljöstörande ämnen i byggnader samt planering av hållbarhetsrelaterade åtgärder.
- Passage, styr och brand anpassat till ny inriktning och disponering.
- Nytt lastfar för logistik samt avfallshantering till byggnaderna.
- Planering och delvis uppbyggnad av ny digital infrastruktur för att möjliggöra digitalisering av drift och nyttjande av fastighetens lokaler.

Det är fördelaktigt att genomföra dessa åtgärder samordnat med det stora ombyggnadsprojektet för idrottsanläggningen. Vissa åtgärder genomförs eller tidigareläggs eftersom det dels är kostnadseffektivt att genomföra dem samordnat med den stora entreprenaden, dels för att undvika att störa hyresgästen med ombyggnader i ett senare skede.

Arbetena kommer genomföras i olika faser med hänsyn till kvarsittande hyresgäster och verksamheter. Delprojektet beräknas pågå till slutet av 2025.

3. Flytt av SVOAs lager

En förutsättning för idrottscentrum är att SVOAs befintliga lager i byggnaden flyttar. Tidigare hade SVOA för avsikt att flytta sin lagerverksamhet från fastigheten, men i samband med förstudie och programarbete framkom möjligheten att behålla lagret i byggnaden, fast på en ny plats.

SVOA är positiva till lösningen och har tillsammans med Bolaget arbetat fram ett program för ett nytt lager. SVOAs nya lager motsvarar hyresgästens krav på effektivitet och behov i ett modernt lager och för att utveckla sin verksamhet kommande år. Delprojektet beräknas pågå till sommaren 2024.

4. Detaljplan

Gällande detaljplan med industrianvändning utgör ett hinder för fortsatt planering i Bällsta hamn. Genom att industrianvändningen begränsas till icke störande verksamheter och en allmän gata möjliggörs mellan Masugnsvägen och Bryggerivägen möjliggör planen fortsatt planering och genomförande från stadsbyggnads- och exploateringskontorens sida i Norra Bällsta hamn. Ny detaljplan är en förutsättning även för ändrad användning av fastigheten från industri till idrotts- och besöksändamål. 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. Delprojektet avslutas i samband med att detaljplanen antas och vinner laga kraft.

5. Mark

Inom delprojektet anlägger Bolaget gång- och cykelbanor och rustar upp ytor i enlighet med detaljplanens bestämmelser, där delar överlämnas till staden med servitut, för att koppla ihop fastigheten till omgivningen. Marken anpassas för framtida användning. Projektet innefattar t ex marksanering i minst två punkter som följer av markmiljöutredningar och miljökonsekvensbeskrivning samt åtgärder för att utveckla en bättre dagvattenhantering. Arbetena genomförs i etapper och samordnas med utvecklingen av fastigheten i övrigt. Delprojektet beräknas pågå till sommaren 2027.

6. Park

Två parker i anslutning till stadens mark överläts till staden som ansvarar för att rusta upp parkerna. Bolaget genomför åtgärder för att komplettera gång- och cykelvägssystemet på stadens mark i Norrbyskogen och längs med Bryggerivägen. Delprojektet beräknas pågå till slutet av 2025.



Visionsbilder på norra entrén till idrottscentrum samt gång- och cykelstråket längs södra fasaden, Brunnberg & Forshed arkitekter

Risker

Det gamla bryggeriet är uppfört i slutet av 1960-talet och många av byggnadens tekniska system har uppnått eller passerat sin tekniska livslängd. Ett stort antal utredningar har genomförts rörande fastighetens funktionssätt, skick, miljöbelastning, kulturmiljövärden mm. De olika delprojekten innebär ingrepp i komplexa befintliga konstruktioner eller system där det på förhand inte är möjligt att helt förutse alla tänkbara komplikationer.

En riskanalys är genomförd i samverkan med idrottsförvaltningen under 2022. Den fångar upp risker som för närvarande kan förutses och aktiviteter för att förhindra eller minimera dessa. Riskanalysen och dess handlingsplan stäms av ca två gånger per kvartal och rapporteras till styrgruppen. De största riskerna just nu är

- Oron på världsmarknaden med hög inflation och energipriser samt risker i leverans av material och komponenter ger större osäkerhet i kalkyl och färdigställandetid än normalt.
- Byggnadernas ålder, över 50 år, med miljöskulder i mark och byggnad, kvarstående processutrustning och konstruktiva begränsningar kan medföra tidsförskjutningar och kostnadsökningar.

Bolaget har vidtagit åtgärder för riskhantering och för att motverka riskerna, se bilaga 1. Bolaget utreder i samverkan med tilldelad entreprenör och upphandlade konsulter produktionsordning, systemlösningar, risk- och möjlighetslista, miljöstörande ämnen, hantering av dagvatten m.m. för att minimera risker och kostnadsdrivande aktiviteter i ett senare skede och öka kostnadskontrollen. Under projekteringskedet kommer kostnaden att följas upp löpande för att kvalitetssäkra de ekonomiska ramarna.

Miljö och hållbarhet

En rad miljöundersökningar har utförts av både mark- och inomhusmiljöer. Förorenad mark förekommer i fastighetens södra del nere vid kajen samt i den nordvästra delen av Gjutmästaren 6 där källan är lokaliserad utanför fastigheten.

Kvarlämnad processutrustning har i vissa fall asbestinnehåll som kräver särskilda åtgärder vid rivning och bortforsling. Föreningens förekomsten innebär att ett kontrollprogram för inomhusmiljöerna ska tas fram.

Bällstaviken har sedan några år ett lokalt åtgärdsprogram för att förbättra vattenkvaliteten. Fastighetens dagvattensystem leder idag till största delen dagvattnet direkt ut mot Bällstaviken. I samband med anläggningsarbeten inom delprojekt Mark föreslås därför ett antal åtgärder för att fördröja och rena dagvatten från markparkeringarna och ambitionen är att öka mängden gröna inslag såsom träd, buskar och gräs.

Bolaget har arbetat fram en Hållbarhetsplan för utvecklingen av fastigheten utifrån stadens övergripande ambition och mål. Delprojekten i fastigheten bedöms utifrån miljöaspekterna och hållbarhetsplanens förslag till lösningar för att finna aktiviteter till hur varje delprojekt kan bidra till att nå Bolagets och stadens mål.

Möjligheten kring återbruk i samband med utvecklingen av fastigheten är så pass stor att Bolaget planerar för ett internt återbrukslager för att hantera processen kring detta. I delprojekt SVOAs nya lager har vi identifierat delar vi kan återbruka från nuvarande lager. I delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur kan återbruk av tegel och annan stomkomplettering ske, anpassad utformning för trygga innemiljöer samt effektivisering av gemensamma ytor i byggnaden för att tillskapa mer uthyrningsbar lokalarea. Digitalisering av drift, styr och reglerteknik förbereds och initieras för att nå stadens mål för reducerad energianvändning.

Bolaget investerar i moderna och energieffektiva installationer och arbetar med LCA-kalkyler för vissa utvalda områden, såsom tilläggsisolering, val av ventilationssystem och metod för uppvärmning. Bolaget planerar för återvinning av värme i avloppsvatten från duscharna i de många omklädningsrummen.

Ekonomiska konsekvenser

Projektekonomi

Den totala investeringen för de sex delprojekten bedöms uppgå till 902 mnkr i kostnadsläge september 2022, inklusive risk och oförutsedda kostnader men exkl. index (bilaga 1).

Budget och investering är kopplad till två olika index. Projektets byggherrekostnader såsom projektering, projektledning m.m. kopplas till index K21 (tidigare K84) vilket är ett index som mäter ändringar i kostnader för konsulttjänster.

Entreprenadkostnaden kopplas till Entreprenadindex som mäter ändringar vid hus- och anläggningsarbeten.

Ej upparbetad kostnad räknas vid varje ekonomisk uppföljning om med indexförändringen i förhållande till föregående period. Det sker mot bakgrund av omvärldsläget, den inflationstakt vi haft det senaste året och svårigheten att bedöma framtida inflation, delprojektens olika och relativt långa produktionstider samt att kostnaderna faller ut vid olika tidpunkter.

Kostnadsutvecklingen från hösten 2021 till hösten 2022 var ca 11%. Entreprenadindex har ökat ca 1,6% och K21 ökat med ca 2,8% från september 2022 till januari 2023. Oron inom den finansiella sektorn ökar osäkerheten. Utan hänsyn till inriktningsbeslutets index-antagande så har projektkostnaden ökat från framtagandet av inriktningsbeslutet. Förändringen förklaras delvis av omvärldsläget och kostnadsutvecklingen men även av förändringar i projektets omfattning, se vidare bilaga 1.

Ekonomiska osäkerheter

Den ekonomiska osäkerheten är framförallt hänförlig till omvärldsläget samt kommande inflation och prisutveckling. Den valda entreprenad- och samarbetsformen med utsedd entreprenör möjliggör för Bolaget att styra mot ekonomiska mål och vid behov ta beslut för att hålla de ekonomiska ramarna. Bolaget följer i samarbete med entreprenören den ekonomiska utvecklingen och styr mot uppsatta mål.

Hysesavtal Idrottscentrum

Det förslag till hyresavtal som Bolaget och idrottsförvaltningen har arbetat fram är standardiserat och hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i befintligt skick. Den årliga amorteringen på investeringen samt ränta på återstående belopp utgör hyrestillägg.

Tillägget beräknas genom att den slutliga investeringsutgiften amorteras med lika stora belopp per år. Hyrestiden är 25 år.

Utöver bashyran och hyrestillägg för hyresgästanpassningen erlägger hyresgästen tillägg för värme, el, kyla, vatten, moms m.m. Hyresgästen har egna undercentraler och undermätare för el, värme och kyla för att kunna påverka och styra sina kostnader och klimatavtryck.

Investeringsutgiften är preliminär, har kostnadsläge september 2022 och är beräknad på underlag från programfasen. Den slutliga investeringens storlek, som ska ligga till grund för hyrestillägget, kommer framgå först efter genomförd och godkänd entreprenad.

Hyresgästen har vid två tillfällen under hyresperioden möjlighet att säga upp hyresavtalet i förtid, efter 15 eller 20 år, med 18 månaders uppsägningstid. I det fall hyresgästen säger upp hyresavtalet ska hyresgästen vid avflyttning erlagga återstående del av investeringen som en engångsersättning. Om uppsägning inte sker förlängs avtalet med 5 år. Preliminärt tillträde är satt till 2025-07-01. 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 basinstallationer. Hyresgästen å sin sida ansvarar för underhåll och drift av delar tillhörande lokalen samt sina egna investeringar, t ex inredning och sportutrustning. Parterna har för avsikt att tillsammans finna en gemensam ambition kring miljöfrågor och arbeta fram en grön bilaga till hyresavtalet parallellt med anpassningen av lokalen.

Hyresavtal SVOAs nya lager

Det förslag till hyresavtal som Bolaget har arbetat fram i samråd med SVOA är standardiserat och hyresgästen erlägger en bashyra för lokalen i anpassat skick. Utöver bashyran erlägger hyresgästen ett hyrestillägg för värme, el, kyla, vatten, moms, fastighetsskatt m.m. Hyresavtalet sträcker sig fram till 2035-12-31. SVOA har egna undermätare för el, värme och kyla för att kunna påverka och styra sina kostnader och klimatavtryck.

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 basinstallationer. Hyresgästen ansvarar för underhåll och drift av delar tillhörande lokalen samt sina egna investeringar, t ex inredning.

Exploateringsavtal mark- och parkprojekten

Plan- och bygglagen (PBL) ger möjlighet att fördela den kostnad som en exploatering medför mellan de som har nytta av exploateringen. Mot bakgrund av det tecknade Bolaget under 2022 ett sk föravtal till exploateringsavtal med exploateringsnämnden.

Detaljplanen är färdig för antagande och ett förslag till exploateringsavtal har förhandlats fram (Bilaga 2). Exploateringsavtalet är för exploateringsnämndens del villkorat av kommunfullmäktiges godkännande. Då exploateringskontoret kräver Bolagets underskrift på exploateringsavtalet före behandling i exploateringsnämnden noteras i exploateringskontorets tjänsteutlåtande att även Bolagets genomförandebeslut som möjliggör åtgärderna måste godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget är ensam markägare och bekostar därmed merparten av de åtgärder som krävs för att möjliggöra fastighetens omvandling och utveckling. Kostnadsansvaret för att detaljprojektera och bygga ut vägförbindelsen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen åvilar dock staden.

Föreliggande förslag till exploateringsavtal innebär huvudsakligen följande:

- Bolaget överlåter utan ersättning till staden två områden som i planförslaget lagts ut som park.
- Bolaget ersätter genom exploateringsbidrag staden för utbyggnad av parkerna, breddning av gång- och cykelbanan längs Bryggerivägen samt gångkopplingar i Norrbyskogen.
- Bolaget bygger ut gång- och cykelvägar inom kvartersmark som ska upplåtas med servitut till staden. Bolaget står för projekterings- och anläggningskostnader samt överlåter anläggningarna till staden utan ersättning efter att utförandet av anläggningarna godkänts av staden.
- Vägförbindelsen mellan Bryggerivägen och Masugnsvägen detaljprojekteras och byggs ut på stadens bekostnad när den behövs för den fortsatta utvecklingen av Bällsta hamn.
- Bolaget ska ersättas för värdeminskning när mark tas i anspråk för vägförbindelsen, enligt en extern marknadsvärdering.

Åtaganden gentemot exploateringsnämnden som följer av exploateringsavtalet genomförs inom delprojekten Mark och Park.

Genomförandefrågor

Tidplan

Under vintern 2022/2023 har Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, stadsbyggnads- och exploateringskontoren beslutat om en gemensam tidplan för samordnad beredning av de beslut i nämnder, styrelser och kommunfullmäktige som är en förutsättning för projektet.

Genomförandebeslut, antagande av detaljplan samt beslut om hyresavtal fattas i berörda nämnder och styrelser i april 2023.

Efter behandling i Stockholms Stadshus ABs styrelse kan genomförandebeslut behandlas i kommunfullmäktige före sommaren 2023 samtidigt som detaljplanen antas. Parallellt med genomförandebeslutet fortsätter Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen och Skanska som är upphandlad samverkans-entreprenör att driva projektet in i nästa fas, projektering av system- och bygghandlingar. Tidplanen för kommande arbete:

STEM/Bolaget	Genomförandebeslut	mars 2023
SbN	Detaljplanen godkänns	april 2023
IdN	Beslut om inhyrning av idrottslokaler	april 2023
ExplN	Genomförandebeslut	april 2023
	Projektering	mars – juni 2023
KF	Genomförandebeslut och antagande av detaljplan	juni 2023
	Produktion	Q3 2023-Q2 2025
	Inflyttning SVOAs nya lager	Q2 2024
	Inflyttning Idrottscentrum	Q3 2025

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Bolaget tillsammans med idrottsförvaltningen, Stockholm Stadshus AB, stadsledningskontoret och exploateringskontoret. I miljöinventeringsarbetet har samråd skett med miljöförvaltningen.

Bolagets sammanfattande bedömning

Fastigheten är idag en utpräglad industrifastighet. Byggnaden har gamla tekniska system som kräver underhåll eller måste bytas ut och såväl mark som byggnad innehåller skadliga ämnen som måste saneras. Dagvattenhanteringen förbättras och fastigheten och parkerna öppnas upp och görs tillgängliga för allmänheten. Den planerade utvecklingen och projektet ökar anpassningen för barn och medborgare i allmänhet. Ombyggnaden och upprustningen av den gamla industribyggnaden och inrättande av ett stort Idrottscentrum utgör startskottet till och ligger i linje med intentionen för stadsutvecklingen i hela Bällsta Hamn. Projektet stödjer kommunfullmäktiges mål om att Stockholm har ett rikt, brett och varierat idrottsliv. Projekten är även i linje med översiktsplanens mål om en växande stad genom att säkra tillgången på idrottsmöjligheter i västerort framöver samt möjliggöra fortsatt planering av Norra Bällsta hamn. Idrottscentrum innehåller många funktioner och nyttor för stockholmarna och det tidigare bryggeriet har stor potential att utvecklats till ett idrottskluster och en mötesplats för många olika idrotter.

Anläggningen möter ett stort behov av idrottshallar och löser idrottens halva behov av hallar i västerort t o m 2030 och hela behovet i Bromma. Med tanke på svårigheten att hitta lämplig och tillgänglig mark i västerort och särskilt i Bromma är detta projekt särskilt prioriterat. Den ersätter också externt förhyrda lokaler som idrottsförvaltningen disponerar idag. Flera av stadens idrottsanläggningar behöver renoveras de närmaste åren och anläggningen kan fungera som evakuering av verksamheter på kort eller lång sikt.

Stockholm ska byggas yteffektivt, blandat, kollektivtrafikhärla och klimatsmart. Byggnaden har ett utmärkt läge med hög tillgänglighet via kollektiva färdmedel vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande.

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.

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, t ex säljas för bostadsändamål och generera ett betydligt högre värde och försäljningsinkomst för staden än om de nyttjas för idrottsändamål.

Åsa Wigfeldt
VD

Bilagor

1. Kalkylsammanställning
2. Förslag till exploateringsavtal