

Handläggare
Stefan Mossvall
Telefon: 070-5734366

Till
Styrelsen

Ombyggnad samt byggnad av bl.a. nytt idrottscentrum på Gjutmästaren 6

Lägesredovisning

Förslag till beslut

Lägesrapporten godkännes

Ärendet

Ärendet avser lägesrapport för delprojekten Detaljplan, Markprojekt, Parkprojekt, SVOA Lager, Infrastruktur 1 samt Idrottscentrum, vars genomförandebeslut godkändes av Kommunfullmäktige den 19 juni 2023.

Delprojekten är de första delprojekten i utvecklingen av fastigheten Gjutmästaren 6 som skall knytas samman och med kringliggande fastigheter och den utveckling som sker i Bällsta Hamn.



Bällstaviken och Gjutmästaren 6 Foto: Lennart Johansson

S:t Erik Markutveckling

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

Miljöundersökningar har genomförts i alla de lokaler som omfattas av de initiala projekten, efter det att hyresgästerna flyttat ut under våren 2023. PCB, Asbest och andra miljöstörande ämnen har identifierats och bolaget har beslutat att initiera rivnings- och saneringsarbeten för att kunna planera och förbereda de kommande arbetena.

Utgångspunkten för de arbeten som bedrivs och planeras är att de skall stödja utvecklingen av fastigheten som helhet samt stadens planer för området.

Aktuella lokaler samt mark har inventerats med hänsyn till återbruk. Produkter bedöms kunna återbrukas både i aktuella och framtida 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.

Delprojekten Idrottscentrum och Infrastruktur 1 rapporteras löpande till en styrgrupp med representanter från S:t Erik Markutveckling, Idrottsförvaltningen och Stadshus AB.

Omfattning

Detaljplan

Detaljplanen har nu vunnit laga kraft och bolaget har avslutat delprojektet.

Idrottscentrum

Under hösten 2023 togs det ett beslut i styrgruppen om att revidera den framtagna systemhandlingen för Idrottscentrum med anledning av projektets ekonomiska ramar. Den reviderade systemhandlingen är nu klar. Framförallt har lokalstorleken reducerats med mellan 3 000 – 4 000 kvm, vilket även leder till minskade hyreskostnader under avtalstiden. Omprojekteringen har medfört att projektets färdigställande har skjutits framåt i tiden.

Beslut om ytterligare kostnadsbesparande åtgärder har tagits under april 2024. Ytterligare möjligheter utreds och värderas för att säkerställa delprojektets budgetram.

Planerad tid för avtalstecknande om produktion är maj 2024.

Planering av produkter som skall återbrukas i Idrottscentrum har initierats. Bl.a. har läktarstolar från Globen tagits om hand.

Sanering av miljöstörande ämnen pågår.



Foajé till Ulvsunda Idrottscentrum

Infrastruktur 1

Beslutet under hösten 2023 att projektera om Idrottscentrum medförde även att Infrastruktur 1 till viss del har projekterats om. Den reviderade systemhandlingen är nu klar. Besparingsåtgärder utreds löpande. Planerad tid för avtalstecknande om produktion är maj 2024. Planering av produkter som skall återbrukas i fastighetens driftutrymmen har initierats. Dialog med Ellevio och Norrenergi kring el- och kylleverans pågår. Sanering av miljöstörande ämnen pågår.

Markprojekt

I markprojektet levererades systemhandling under december 2023. Därefter vidtog kalkylarbete som grund för fortsatt styrning av nästa skede. I februari 2024 har bygghandlingsprojektering beställts, vilken nu pågår. Genomförande samordnas med Idrottscentrums genomförande. Start av markåtgärder är idag planerad till Q1 2025.



Ny gång och cykelväg på fastigheten inom ramen för Markprojektet

Parkprojektet

Parkprojektet avser överföring av mark som ska vara allmän plats till exploateringsnämnden samt anläggningsåtgärder inom allmän plats som bolaget enligt exploateringsavtal ska betala.

Exploateringsnämnden har under hösten 2023 startat ett projekt och skapat en organisation för projektering av åtgärderna. Lantmäteriförrättning för överföring av allmän plats kommer avslutas Q2 2024 varefter staden tillträder områdena. Systemhandlingsprojektering pågår. Bolaget prognostiserar att de första kostnaderna för parkprojektet kommer under andra halvåret av 2024. Genomförandet kommer att samordnas med bolagets markprojekt samt övriga pågående inomhusprojekt under 2025 och 2026. Start av genomförande av parkupprustning är preliminärt Q2 2025 och ombyggnad av Bryggerivägens gång- och cykelväg 2026.

SVOA-lager

Den beslutade ändringen i planlösning och omfattning av delprojekt Idrottscentrum medför att SVOA:s lager inte behöver flyttas för att möjliggöra det nya idrottscentret. Hyresavtalet är dock på väg att löpa ut, varpå dialog ändå pågår om ett nytt avtal och eventuella anpassningar för att ta hand om SVOA:s framtida behov i befintlig lokal. Den lokal och eventuella anpassning som nu diskuteras med SVOA är i omfattning, placering och tid skild från det genomförandebeslut som togs i Kommunfullmäktige sommaren 2023. Efter dialog och förhandling med SVOA beslutas kring tidplan och omfattning av genomförandet.

Tidplan

Nedan följer tider för milstolpar i delprojekten ovan, exklusive SVOA-Lager.

2024

Maj Entreprenadavtal Idrottscentrum och Infrastruktur 1
Augusti Byggstart Idrottscentrum och Infrastruktur 1
September Bygghandling markprojekt klar

2025

Januari Entreprenadavtal och byggstart Markprojekt

2026

Juni Inflyttning Idrottscentrum
December Preliminärt projektavslut Idrottscentrum,
Infrastruktur 1, Markprojekt och Parkprojekt

Ekonomi

Upparbetat för de i genomförandebeslutet ingående delprojekten är i mitten av april ca 158 mnkr, varav ca 55 mnkr avser delprojekt Detaljplan som är klar. Indexerad budget om ca 940 mnkr är ursprunglig budget med hänsyn tagen till index, i enlighet med genomförandebeslutet.

Projekt	Beslut i KF	Indexerad budget	Slutkostnadsprognos	Upparbetat
Genomförandebeslut	902 mnkr	940 mnkr	958 mnkr	158 mnkr

Bolagets projektledning arbetar inom alla pågående delprojekt med kostnaderna för att nå budget. Slutkostnadsprognosen är i skrivande stund bedömd till 958 mnkr i dagens penningvärde, vilket är ca 2% över den indexerade budgeten. Det är framförallt delprojekt Idrottscentrum som prognostiseras över indexerad budget. Projektledningen har vidtagit ett antal åtgärder för att hantera de prognostiserade kostnaderna. Flertalet underlag till besparingar har tagits fram och ligger för beslut hos bolaget. Bedömningen är att dessa besparingar kommer leda till att projektet når den indexerade budgeten men att ytterligare besparingar kommer att krävas för att skapa utrymme för osäkerheter och risker i genomförandeskedet.

Risker

Projektledningen och bolaget arbetar löpande med delprojektens risker. Det sker både på övergripande nivå, men även mer i detalj med entreprenören kopplat till genomförandet av svåra moment samt säkerhet och arbetsmiljö. Riskanalyserna samt åtgärder följs löpande med entreprenör samt mellan bolaget och projektledningen. Den övergripande riskanalysen rapporteras av och följs upp i styrgruppen.

För delprojekt inom ramen för aktuellt genomförandebeslut finns just nu ett antal övergripande och större risker, vilka projektledningen aktivt arbetar med, som kan inverka på projektens tidplan och ekonomiska utfall. Dessa är:

- Miljöskulder i byggnader och mark. Dels från byggmaterial från åren då byggnaderna uppfördes och dels från den verksamhet bryggeriet har bedrivit samt verksamheter på kringliggande fastigheter. Omfattningen av miljöstörande ämnen bedöms som stor men svår att i detalj utreda, bedöma och kalkylera. Utöver den ekonomiska risken finns även risk kopplat till tidplanen i det fall produktionsstopp uppstår om arbetsmiljön för entreprenörerna behöver säkras upp.
- Kostnadsdrivande delar inom stomkomplettering och installationer som inte är fullt ut nedbrutna och analyserade kan medföra att kostnader ökar och läggs på fel saker i projektet.
- Ingrepp samt påbyggnad och förstärkning av balk för att erhålla fri höjd i hela Tapphallen. Risken med detta avser möjligheten att få ett beslut från stadsbyggnadsnämnden men även kostnaden samt omfattningen av tid som åtgår för aktiviteten. Omfattande förstärkningar krävs av stommen.

Magnus Thulin
tf VD

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Magnus Thulin, tf VD

Datum

2024-05-22