

Handläggare
Hans Vesterberg
Telefon: 0850827047

Till
Fastighetsnämnden
2021-04-27

Anpassning av Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet Anpassning av Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning inför genomförandebeslut till en utgift som redovisas i Bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner ett nytt 10-årigt hyresavtal med stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö enligt hyressättning som redovisas i Bilaga 1 och 2.

Sammanfattning

Lilla Katrineberg 2 invigdes år 1900 som folkskola i dåvarande municipalsamhället Liljeholmen. I gällande detaljplan har byggnaden skyddsbestämmelse som innebär ett exteriört skydd. Byggnaden är centralt placerad i Liljeholmen.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö har behov av lokaler för ungdomsgård samt ungdomsmottagning, vilket förvaltningen har ett gemensamt uppdrag tillsammans med Region Stockholm att bedriva.

I projektet avser fastighetskontoret att anpassa lokalerna efter förvaltningens behov och de åtgärder som planeras i byggnaden är bland annat att tillskapa mottagningsrum och rum för ungdomsgårdsaktiviteter, omfattande renovering och nya tekniska installationer.

Stadsdelsnämnden ska hyra in lokalen när anpassningen är genomförd och tänkt tillträde är under kvartal 3 2022.

Ekonomi för projektet redovisas i Bilaga 1 och 2.

Ärendet

Bakgrund

Byggnaden Lilla Katrineberg som år 1900 invigdes som folkskola i dåvarande municipalsamhället Liljeholmen, är en större 2-plansbyggnad med en uthyrningsbar yta på 568 kvm och med en fastighet (mark) om 4 728 kvm. Byggnaden är grönklassad enligt stadsmuseets klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och i gällande detaljplan har byggnaden skyddsbestämmelse som innebär ett exteriört skydd. Byggnaden är centralt placerad i Liljeholmen.

Tidigare hyresgäst har bedrivit gymnasiesärskola i lokalen under många år. Hyresgästen beslutade att flytta sin verksamhet till egna lokaler och avflyttade 2019-09-30.

Kontoret gick ut med förfrågan till stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö om behov av lokal fanns i området. Stadsdelsförvaltningen återkom med intresse för lokalen.

Stadsdelsförvaltningen har behov av lokaler för ungdomsgård samt ungdomsmottagning som förvaltningen har ett gemensamt uppdrag tillsammans med Region Stockholm att bedriva. Förutsättningarna för att iordningställa de befintliga lokalerna till ungdomsgård och ungdomsmottagning har utretts i samråd med stadsdelsförvaltningen och Region Stockholm.

Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö har av fastighetskontoret beställt utredning avseende att ta fram handlingar som kalkyl, bygglov och programhandlingar till en budget om 750 tkr. Kontoret har tagit fram ritningar, kalkyler och har fått bygglov för ändrad användning.

Tidigare beslut

Ett inriktning- och genomförandebeslut i ärendet (dnr HL 2019/390) fattades av Hägersten-Älvsjös (Liljeholmen) stadsdelsnämnd 2020-05-28.

Beskrivning av projektet

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö och Region Stockholm deltar aktivt i processen.

Byggnaden ska anpassas för stadsdelens verksamhet ungdomsgård och ungdomsmottagning. Byggnaden behöver en teknisk utrustning i form av nytt ventilationssystem, hiss för

tillgänglighet, nytt värmesystem, ny elinstallation, omläggning av tak, putsning av fasad, renovering av fönster/dörrar samt åtgärder i källare.

Nästa steg i projektet är att ta fram erforderliga handlingar och kostnadskalkyl inför kommande genomförandebeslut.

Tidplan

Preliminär tidplan:

- Programhandling: klar
- Bygglövhandling: klar
- Inriktningsbeslut fastighetsnämnd: april 2021
- Genomförandebeslut fastighetsnämnd: september 2021
- Tillträde: kvartal 3 2022

Ekonomi

Projektets ekonomi redovisas i Bilaga 1 och 2.

Stadsdelsnämnden ska hyra lokalen med ett 10-årigt hyresavtal.

Hållbarhet och kvalitet

Projektet kommer att genomföras enligt stadens miljöprogram. I nästa skede kommer ett projektanpassat miljöprogram tas fram.

Barnkonsekvensanalys

Alla barn som vistas i Stockholm ska få sina rättigheter tillgodosedda i enlighet med FN:s barnkonvention. Hela den planerade verksamheten riktar sig till barn och unga vuxna och bedrivs för närvarande i andra lokaler. En barnkonsekvensanalys kommer att genomföras under kommande utredningsfas. Dialog finns med målgruppen och deltagarinflytande tas omhand via stadsdelens försorg.

Risker

Skolbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde (grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta) och har en exteriör skyddsbestämmelse i gällande detaljplan och omfattas av plan- och bygglagens förvanskningförbud. Det medför en risk i projektet att tillföra nya installationer som ventilationsanläggning, hiss och samtidigt bevara byggnadens karaktär och dess värde. En antikvariskt sakkunnig kommer att knytas till projektet.

Kontorets synpunkter

Det råder brist på ungdomsgårdar kring Liljeholmen. Lilla Katrineberg 2 bedöms av stadsdelen som en lämplig plats att bedriva ungdomsgård på. Fastigheten har även en egen gård som blir tillgänglig för verksamheten att nyttja.

Den ungdomsmottagning som planeras att flytta in i Lilla Katrineberg 2 hyr sina nuvarande lokaler av en extern hyresvärd. Den nya lokalen bedöms ligga bättre till för sitt upptagningsområde, med sin centrala placering nära Liljeholmstorget. Det är även positivt att stadens verksamheter kan inrymmas i en av stadens egenägda byggnader för ett långsiktigt hyresförhållande till en rimlig hyresnivå.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning
Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)
2. Lönsamhetskalkyl Staden
Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-04-13
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-04-13