

Handläggare
Hans Vesterberg
Telefon: 0850827047

Till
Fastighetsnämnden
2021-11-23

Anpassning av Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande gällande anpassning av fastigheten Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning till en utgift som redovisas i Bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden godkänner ett nytt 10-årigt hyresavtal med stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö inom fastigheten Lilla Katrineberg 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. De åtgärder som planeras i byggnaden är omfattande renovering, nya tekniska installationer och bland annat tillskapa mottagningsrum och rum för ungdomsgårdsaktiviteter. Ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknas.

Det är positivt att stadens verksamheter kan inrymmas i en av staden ägda byggnader för ett långsiktigt hyresförhållande. Stadsdelsförvaltningen bedömer att Lilla Katrineberg 2 är en lämplig plats att bedriva ungdomsgård och ungdomsmottagning på, med en bra central placering för sitt upptagningsområde.

Stadsdelsnämnden ska hyra in lokalen när anpassningen är genomförd och tänkt tillträde är under kvartal 4 2022.

Ekonomin för projektet redovisas i Bilaga 1.

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 under många år försökt att etablera en ungdomsgård samt en ungdomsmottagning tillsammans med Region Stockholm. Behovet av lokaler för ungdomsgård samt ungdomsmottagning är stort. Förutsättningarna för att iordningställa de befintliga lokalerna till ungdomsgård och ungdomsmottagning har utretts i samråd med stadsdelsförvaltningen och Region Stockholm.

Ungdomsmottagningen sitter idag i externt förhyrda lokaler. Det geografiska läget för Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen bedöms som en bättre och mer tillgänglig placering för både ungdomsgård och ungdomsmottagning och dess målgrupper. Byggnaden med egen gård är väl lämpad för dessa verksamheter.

Tidigare beslut

Inriktning- och genomförandebeslut i stadsdelsnämnden 2020-05-08 (dnr HL 2019/390).

Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden 2021-04-27 (dnr FSK 2019/288).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom fastighetskontoret samt med stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö i samarbete med regionen. Samråd har skett med Stadsmuseet, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret samt med stadsledningskontoret.

Beskrivning av projektet

Projektet avser en ombyggnad av en skolbyggnad till ungdomsmottagning och fritidsgård. Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd har varit kravställare för utformningen och tagit fram lokalprogram.

De åtgärder som ska utföras invändigt är nya tekniska installationer som ventilation, värme, vatten, el och brandlarm. En ny hiss kommer att installeras för att uppfylla tillgänglighetskraven. Dessutom tillkommer ny rumsindelning, nya ytskikt samt fuktskyddsåtgärder i källaren.

Utvändiga åtgärder som ska utföras är upprustning av tak och renovering av putsad fasad samt renovering av fönster och dörrar. I projektet ingår även tillgänglighetsåtgärder.

Den geotekniska utredning som genomförts visar att byggnaden är stabil och påvisar inga gående sättningar i grunden. Inom projektets ram kommer vi att utföra åtgärder framtagna av geotekniker för att leda bort vattenmassor som inträffar vid kraftiga skyfall.

Projektet kommer att drivas av fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö deltar aktivt i processen. Stadsdelsnämnden blir kontorets hyresgäst och upprättar samverkans- eller andrahandsavtal med regionen gällande ungdomsmottagningen.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla och att Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i: Verksamheterna kommer att bedrivas större del av dygnet – ungdomsmottagning på vardagar och ungdomsgård kvällar och helger. Genom att verksamhet finns på plats större del av dygnet kan den upplevda tryggheten i närområdet öka.

En energieffektivisering kommer att ske i samband med anpassning och renovering av byggnaden. Projektet bidrar också till bevarande av en kulturhistorisk miljö.

Tidplan

Upphandling december 2021 – februari 2022
Produktionsstart februari – mars 2022
Planerat tillträde kvartal 4 2022

Ekonomi

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret beslutat att beloppen i investeringsbeslut sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information. Projektekonomi redovisas därför separat i Bilaga 1.

Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi

Uthyrning sker med kostnadsbaserad hyra. Stadsdelsnämnden har möjlighet att avveckla lokaler för ungdomsgård i Gröndal samt ungdomsmottagning på Lötmogatan 1 Midsommarkransen.

Risker och möjligheter

Risk kopplat till projektet bedöms som medel med anledning av byggnadens ålder, skick och belägenhet. Nedan återfinns de identifierade största påverkande riskerna för projektet. Samtliga risker som innebär en tidsförskjutning innebär också en risk för utgiftsökning då index förändras.

Risk	Risikfaktor (låg/medel/hög)	Kommentar
Projektet förskjuts i tid.	Medel	Stadsdelen lämnar sina befintliga lokaler för ungdomsgård till sommaren 2022 och det bör inte bli allt för stort glapp till tillträde. Hyresavtal gällande ungdomsmottagning är ett korttidsavtal, eventuell viss risk med möjlighet till förlängning.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Risk förknippad med upphandling av entreprenad.	Medel	Om upphandlingen överklagas leder detta till tidsförskjutning. Genomarbetat förfrågningsunderlag finns för att minimera risken.
Risk med anpassning av modern teknik i äldre byggnad.	Medel	Utökade utredningar/analyser har gjorts.
Risk för vatteninträning vid kraftiga regn.	Medel	Geotekniker har tagit fram åtgärdsplan som inarbetas i projektet.

Det är positivt att stadens verksamheter kan inrymmas i en av staden ägda byggnader för ett långsiktigt hyresförhållande. Stadsdelsförvaltningen bedömer att Lilla Katrineberg 2 är en lämplig plats att bedriva ungdomsgård och ungdomsmottagning på med en bra central placering för sitt upptagningsområde.

Barnkonsekvensanalys

Alla barn som vistas i Stockholm ska få sina rättigheter tillgodosedda i enlighet med FN:s barnkonvention. Den planerade verksamheten riktar sig till barn och unga vuxna och bedrivs för närvarande i andra lokaler. Lokalerna i Lilla Katrineberg 2 ligger där ungdomar uppehåller sig och verksamheten kommer vara inkluderande och tillgänglighetsanpassad. Inom verksamhetsgrenen ungdomsmottagning ingår utbildning i sexuell och reproduktiv hälsa, på individ- samt gruppnivå. Den andra verksamhetsgrenen är fritid för unga. Här ingår ökade möjligheter inom hela spannet utbildning, fritid, lek och kultur.

Förvaltningens analys

Byggnaden Lilla Katrineberg 2 som ägs av staden lämpar sig väl för de av staden planerade och viktiga verksamheter som ungdomsgård och ungdomsmottagning. Den har ett strategiskt läge centralt i Liljeholmen dit målgrupperna enkelt kan ta sig med kommunala färdmedel. Den fristående byggnaden har även egen tomt som kan nyttjas av besökarna.

Plan för uppföljning

Slutredovisning presenteras när projektet är avslutat.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *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	2021-11-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-11-09