

Handläggare
Daniel Svensson
Telefon: 0850827074

Till
Fastighetsnämnden
2022-02-22

Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1.

Utredningsbeslut

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projektet Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, som underlag till ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 1 mnkr.

Sammanfattning

En teknisk inventering har gjorts av huset och visar att flera av de tekniska systemen har överstigit dess förväntade tekniska livslängd. En större byggnadsteknisk upprustning, en upprustning av installationer samt en översyn av tillgänglighet och brandskydd behöver genomföras. Om ingen åtgärd vidtas riskerar verksamheterna i huset att drabbas av akut driftstopp.

Utredningar som underlag för kommande inriktningsbeslut beräknas till cirka 1 mnkr vilket kommer att finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan.

Ärendet

Bakgrund

Hägerstensåsens medborgarhus är ett medborgarhus som uppfördes på 1950-talet i Hägersten. Huset är uppfört i två plan samt ett källarplan. I huset finns följande lokalhyresgäster: Hägerstensåsens medborgarhusförening, Kulturskolan - kulturnämnden, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, Närradioföreningen Stockholm Sydväst, Svenska Akademien samt en bostadslägenhet.

Behov av teknisk upprustning

En inventering och statusbesiktning har genomförts på huset för att få en överblick gällande brandrisk, tak, fasader, värme, ventilation och sanitet (VVS) samt elektricitet. Inventeringen visar på ett stort

behov av upprustning av installationer där den tekniska livslängden är uppnådd. Inventeringen visar även att takets tekniska livslängd är uppnådd samt att husets fönster har ett stort behov av underhåll. Tillgängligheten till och i huset kommer även att ses över för att uppfylla dagens krav.

Lokalytor

Byggnaden består av totalt 3 257 kvadratmeter bruttoarea. Bostadslägenheten nyttjar 88 kvm. Resterande ytor nyttjas av övriga verksamhetshyresgäster.

Evakuering

Flera av hyresgästerna kommer att behöva evakueras under ombyggnadstiden. Det behöver utredas om alla hyresgäster behöver evakueras samtidigt eller om det är möjligt att evakuera en eller några hyresgäster i taget och då utföra ombyggnaden i olika etapper för olika delar av huset.

Kulturhistorisk klassificering

Huset bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde och är grönklassat enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Detta är något som kräver ett extra hänsynstagande i planering, i projektering av projektet samt i budgeteringen för projektet.

Investeringsens mål och syfte

Hägerstensåsens medborgarhus har ett stort underhållsbehov av byggnadstekniska delar så som tak och fönster. Även husets installationer har nått sin tekniska livslängd. För att säkerställa en säker drift för hyresgästerna behöver omfattande åtgärder vidtas.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål om *Stockholm som en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring*. En stad som möjliggör för alla barn och unga att utöva kulturella och konstnärliga uttryck.

Tidplan

En första preliminär tidsplan ger:
Inriktningsbeslut kvartal 4 2022.
Genomförandebeslut kvartal 4 2023.
Preliminär byggstart kvartal 4 2024.

Organisation

Fastighetskontoret svarar för projektets genomförande.

Ekonomi

För arbete fram till inriktningsbeslut beräknas utredningsutgiften till cirka 1 mnkr, vilket kommer att finansieras inom fastighetsnämndens långsiktiga investeringsplan.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Projektet kommer att medföra en högre hyreskostnad för stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö och Kulturskolan – kulturnämnden.

Risker och möjligheter

På grund av husets byggnadsår är förekomsten av miljöfarliga ämnen högst sannolikt och då främst asbest. En djupare miljöinventering behöver utföras. Med tanke på byggnadens antikvariska värde finns även ekonomiska risker vid ett genomförande och särskild hänsyn till detta måste kopplas till budget. En renovering möjliggör lägre driftkostnader, en driftsäkrare byggnad samt en mer modern byggnad.

Kontorets analys

Byggnaden kräver en teknisk upprustning för att säkerställa ett driftsäkert hus.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-02-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2022-02-09