

**Handläggare**  
Daniel Svensson  
Telefon: 08-50827074

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-05-28

## **Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1**

Reviderat utredningsbeslut

### **Fastighetskontorets förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1, som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en bedömd reviderad utredningsutgift upp till 5 mnkr.

### **Sammanfattning**

Hägerstensåsens medborgarhus, fastighet Valutan 1, ligger i hörnet Riksdalervägen/Sparbanksvägen i stadsdelen Hägerstensåsen, i södra Stockholm. Medborgarhuset är grönklassat och särskilt kulturhistoriskt värdefullt.

I huset finns lokalyresgäster Hägerstensåsens Medborgarhusförening, kulturnämnden (Kulturskolan), Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd (hemtjänst), Närradioföreningen Stockholm Sydväst samt en bostadslägenhet. Bostadslägenheten planeras att inte finnas kvar i huset efter projektet.

En statusinventering av huset utfördes under 2021 och i februari 2022 togs ett utredningsbeslut för projektet. Sedan dess har utredningsarbetet fortsatt och en fördjupad inventering samt programhandlingsutredning har genomförts.

Vidare utredning av lokalanvändning för respektive hyresgäst behöver göras för att ta fram en långsiktig lokaldisponering för hyresgäster och fastighetskontoret. Färdigställandet av programhandlingar för husets tekniska installationer, tak, fönster, solcellsanläggning etcetera sker efter att det klargjorts hur lokalerna ska användas.

För utredningsarbete fram till inriktningsbeslut bedöms investeringsutgiften uppgå till 5 mnkr, varav 1 mnkr beslutats om i tidigare utredningsbeslut och är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Den reviderade utredningsbudgeten beror främst på att en utökad projektering behöver genomföras för lokalerna på grund av att den framtida hyresnivån kommer att bli relativt hög, jämfört med dagens hyresnivå. Därför behövs ett noga övervägande av hur lokalerna används och av vilka hyresgäster, utöver Hägerstensåsens medborgarhusförening, som kommer att nyttja dem för att täcka den framtida hyreskostnaden. Det innebär att den tidigare utförda utredningen och programhandlingsprojekteringen kommer behöva utökas och kompletteras, vilket är inkluderat i den reviderade budgeten.

## Ärendet

### Bakgrund

Hägerstensåsens medborgarhus, fastigheten Valutan 1, ligger i hörnet Riksdalervägen/Sparbanksvägen i stadsdelen Hägerstensåsen, i södra Stockholm. Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseet klassificeringskarta, vilket innebär att den är särskilt värdefull utifrån kulturhistorisk synpunkt.

I stadsplanen från 1943 reserverades mark för ett medborgarhus i samband med utbyggnaden av Hägerstensåsen. Huset är uppfört i rött tegel och uppdelat i två huskroppar; en del för vuxenverksamhet och del för ungdomsverksamhet. Huset invigdes i september 1957 och har sedan dess utgjort en viktig målpunkt i området, för så väl unga som gamla, där Hägerstensåsens Medborgarhusförening har varit en viktig aktör sedan start, varför projektet kommer att genomföras i nära dialog med föreningen.

En statusinventering av huset utfördes under 2021. Inventeringen visar på ett stort behov av upprustning av installationer då den tekniska livslängden på dessa är uppnådd.

I huset finns följande lokalhyresgäster: Hägerstensåsens Medborgarhusförening, kulturnämnden (Kulturskolan), Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd (hemtjänst), Närradioföreningen Stockholm Sydväst samt en bostadslägenhet. Bostadslägenheten planeras att inte finnas kvar i huset efter projektet.

### Tidigare beslut

Ett utredningsbeslut för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1*, togs i fastighets-

nämnden den 22 februari 2022. Bedömningen var vid denna tidpunkt att projektets utredningsutgift uppgick till 1 mnkr.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

### Beskrivning av projektet

I det utredningsarbete som gjorts sedan det tidigare utredningsbeslutet har en fördjupad inventering samt programhandlingsutredning genomförts. Dessa visar på ett stort behov av upprustning av husets samtliga installationer. Utredningar visar även att tak och fönster har ett stort behov av underhåll.

Möjliga placeringar av teknikrymmen har utretts samt möjligheten till att utföra projektet i flera etapper, vilket är möjligt men kommer innebära att investeringsutgiften blir relativt mycket högre än om projektet genomförs i en etapp.

Att anlägga en solcellsanläggning på husets tak utreds vidare inom projektet. Likaså tillgängligheten till och i huset för att dagens krav ska uppfyllas.

En vidare utredning av lokalanvändning för respektive hyresgäst behöver göras för att ta fram en långsiktig lokaldisponering. Det handlar främst om att anpassa lokaler efter hyresgästernas behov och se till att arbetsmiljökrav uppfylls samt att lokalerna används på ett effektivt sätt.

Färdigställandet av programhandlingar för husets tekniska installationer, tak, fönster, solcellsanläggning etcetera tas fram efter att det klargjorts hur lokalerna ska användas.

Projektet kommer genomföras i nära dialog med Hägerstensåsens Medborgarhusförening.

### Lokalytor

Byggnaden består av totalt 3 257 kvadratmeter bruttoarea.

### Evakuering

Hyresgäster kommer att behöva evakueras under projektet.

### 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, projektering samt budgetering av projektet.

### Mål och syfte

Syftet med projektet är:

- Att säkerställa och varsamt renovera fastigheten, vilken har renoveringsbehov och uppnått sin tekniska livslängd, för att skapa en byggnad med lång kvarvarande livslängd.
- Att minska risken för skador på egendom samt förebygga risken för störningar i verksamheten.
- Att skapa lokaler som är anpassade för verksamheterna.
- Att upprusta lokaler så att de uppfyller dagens myndighetskrav, exempelvis Boverkets byggregler och arbetsmiljökrav.

Projektets genomförande bidrar till att verksamheterna har möjlighet att utvecklas i mer moderna och attraktiva lokaler, med en god arbetsmiljö.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att en upprustning Hägerstensåsens medborgarhus säkerställer att befintliga verksamheter kan fortsätta bedriva sin verksamhet, som verkar för en stark och jämlik välfärd inom staden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att en utredning om förutsättningarna för att installera en solcellsanläggning på byggnadens tak genomförs, att tak tilläggsisoleras och att fönster renoveras för bättre energianvändning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur, idrotts- och föreningsliv* genom att säkerställa anpassade lokaler för kulturverksamhet i huset.

Projektets genomförande bidrar till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att iordningställa lokaler åt Kulturskolans verksamhet.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd* genom att lokalerna i huset renoveras, anpassas och planeras så att verksamheterna får bästa möjliga förutsättningar att långsiktigt bedriva en effektiv verksamhet som ger förutsättningar att betala hyra.

#### Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q1 2025
Genomförandebeslut	Q3 2025
Produktion	Q2 2026
Projektet klart	Q4 2027

#### Ekonomi

För utredningsarbete fram till inriktningsbeslut bedöms investeringsutgiften uppgå till 5 mnkr, varav 1 mnkr beslutats om i föregående utredningsbeslutet och är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplanen för nämnden år 2024.

Den reviderade utredningsbudgeten beror främst på att en utökad projektering behöver genomföras för lokalerna. Under projektets gång har det framkommit att den framtida hyresnivån kommer att bli relativt hög jämfört med dagens hyresnivå. Därför behövs ett noga övervägande av hur lokalerna används och av vilka hyresgäster, utöver Hägerstensåsens medborgarhusförening, så att alla hyresgäster har bästa förutsättningar för sin verksamhet att kunna betala den framtida hyreskostnaden. Det innebär att den tidigare utförda utredningen och programhandlingsprojekteringen kommer behöva utökas och kompletteras, vilket är inkluderat i den reviderade budgeten.

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en uppskattning baserad på erfarenheter från detta och tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Sett till nuvarande rambudget och nuvarande hyresnivå kommer projektet att medföra en väsentligt ökad hyreskostnad för samtliga hyresgäster. Hyressättningen utgår ifrån kostnadsbaserad hyra mellan hyresvärd, fastighetskontoret och hyresgäster.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering med mera. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

## Risker och möjligheter

### Möjligheter

- Skapa ett hus som har lång tekniskt livslängd och kan användas av hyresgäster och besökare under lång tid framöver.
- Skapa en tekniskt upprustad byggnad för en framtida effektiv drift.
- Skapa lokaler anpassade för varje verksamhet.
- Anpassa huset för att uppfylla dagens behov.
- Förbättra energiklassningen av huset.

### Risker

- Att hyresnivån blir för hög efter investeringen för Hägerstensåsens Medborgarhusförening.
- Att behoven från hyresgäster är otydliga, förändras och inte är genomförbara, sett till vilken hyra de kan bära.
- Svårigheter med att genomföra önskade åtgärder på grund av husets kulturhistoriska värden.
- Överklagad upphandling av entreprenör kan påverka tidplanen.
- Evakuering av befintliga hyresgäster.

## Tillgänglighet

Ytor inom projektet kommer i möjligaste mån att anpassas för att uppfylla dagens tillgänglighetskrav. Framförallt behöver Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds (hemtjänstens) lokaler förses med tillgång till hiss.

Funktionshinderperspektivet beaktas så att tillgänglighet och delaktighet tillgodoses.

### Jämställdhet och jämlikhet

Husets största hyresgäster, Hägerstensåsens Medborgarhusförening samt Kulturskolan, strävar efter att skapa en samhällsarena där alla kan delta och känna sig delaktiga. Ett genomförande av projektet bidrar till att dessa verksamheter fortsatt kan bedriva verksamhet i huset under en lång tid framöver, vilket bidrar till en mer inkluderande och rättvis stad.

### Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla och hänsyn ska därför även tas till barns lika värde och icke-diskriminering. Utgångspunkten är FN:s barnkonvention, som också utgör svensk lag. Barnrättsperspektivet ska omhändertas så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig och röra sig säkert. Projektet berör barn i närområdet och i staden i stort. Barn och ungas perspektiv och rätt till kultur betyder mycket för husets verksamheter. Att säkerställa att det arbetet fortsätter är särskilt angeläget.

### Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret bedömer att Hägerstensåsens medborgarhus behöver genomgå en teknisk upprustning då huset har ett stort renoveringsbehov av samtliga installationer samt tak och fönster. Det behövs för att kunna säkerställa att huset fortsatt kan nyttjas.

Kontoret bedömer att i samband med den tekniska upprustningen behöver lokalanvändningen ses över för varje hyresgäst, för att ta fram en långsiktig lokaldisponering som är hållbar för hyresgäster och fastighetskontoret.

Vidare bedömer kontoret att projektet bör genomföras i en etapp för att kunna utföra projektet till en lägre investeringsutgift och därmed kunna ha en lägre hyresnivå för husets hyresgäster.

### Slut

### Bilagor

1. Projektdirektiv

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-05-15
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-05-15