

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 0850823051

**Till**  
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd  
2020-05-28

## Ungdomsmottagning/ungdomsgård på Lilla Katrineberg

Inriktnings- och genomförandebeslut

### Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att etablera en ungdomsmottagning tillsammans med Region Stockholm och en ungdomsgård på fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget om en ungdomsmottagning tillsammans med Region Stockholm samt en ungdomsgård i Liljeholmen.
3. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att flytta ungdomsverksamheten på Sannadals Café i Gröndal och den stadsdelsfinansierade ungdomsmottagningen i Midsommarkransen till fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen. Detta innebär att öppna förskolan fortsätter sin verksamhet i befintliga lokaler i Gröndal och att ungdomsmottagningens lokal i midsommarkransen avvecklas.
5. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Fastighetsnämnden gällande införhyring av fastigheten Lilla Katrineberg 2, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.

### Sammanfattning

Fastighetsnämndens verksamhetsanpassningar av lokalerna beräknas vara färdiga under kvartal 1 år 2021 så att förvaltningen kan starta verksamheter mars 2021. Fastighetskontoret bedömer att årshyran blir 2 042 500 kr inklusive ränta och amorteringar efter planerade verksamhetsanpassningar samt planerat underhåll. Det ger en årshyra om 3 818 kr per kvadratmeter. Total införhyrd bruksarea är 535 kvadratmeter. Nämnden förväntas få en årshyra om 917 250 kr vilket innebär en nettoökning av hyran om 551 503 kr då ungdomsmottagningen i midsommarkransen avvecklats.

## Bakgrund

Förvaltningen har under många år försökt etablera en ungdomsgård samt en ungdomsmottagning tillsammans med Region Stockholm i Liljeholmen. Förvaltningen ser ett stort behov av dessa verksamheter i området eftersom många gymnasieelever idag studerar i stadsdelen. Förvaltningen har tillsammans med Region Stockholm undersökt många alternativ och tänkbara lokaler i området men lokalerna har antingen blivit för dyra eller inte mött verksamheternas behov. Förvaltningen har tillsammans med Region Stockholm sedan våren 2019 utrett hur fastigheten Lilla Katrineberg 2 skulle kunna anpassas och samutnyttjas som en ungdomsmottagning och en ungdomsgård.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan avdelningen för samhällsplanering, avdelningen för social omsorg och Region Stockholm. De fackliga organisationerna har informerats på samverkansgrupp den 14 augusti 2019.

## Ärendet

Förvaltningen planerar tillsammans med Region Stockholm att etablera en ungdomsmottagning och en ungdomsgård i egen regi så att man skapar en plattform för alla studerande ungdomar i området. Etableringen av dessa verksamheter skapar ett ”ungdomens hus” i ett kluster av flera gymnasieskolor. Fastigheten är tänkt att utnyttjas som en ungdomsmottagning i delad regi med Region Stockholm och samutnyttjas av nämndens ungdomsgård och nämndens fältassistenter under vissa delar av dygnet. Genom att lokalen kan samutnyttjas av flera verksamheter så minskar stadsdelsnämndens ekonomiska engagemang i form av driftskostnader och etableringskostnader.

Lokalen får en planlösning med många små rum vilka kan användas på ett flexibelt sätt. Det kommer finnas några större rum för både besök av skolklasser under dagtid och för fritidsverksamhet kvällstid. Under dagtid används lokalerna av barnmorskor och kuratorer samt som kontorsrum för arbetsledning och administration. På eftermiddagar och kvällstid fylls lokalen av fritidsverksamhet för unga.

Möjligheter finns även att låta föreningslivet till självkostnadspris använda lokalerna för möten, studieverksamhet, kulturell verksamhet eller andra fritidssysselsättningar.



*Bilden visar fastigheten Lilla Katrineberg 2.*

Fastigheten Lilla Katrineberg 2 är belägen vid Liljeholmens Tunnelbana med adress Katrinebergsbacken 12. Lokalerna ligger vid en strategisk knutpunkt där många ungdomar passerar dagligen. Placeringen i Liljeholmen är således optimal för så väl ungdomsmottagningen som fritidsverksamheten, då många unga dagligen rör sig i närområdet alldeles invid en knutpunkt i kollektivtrafiken.



*Det röda krysset markerar fastigheten i närområdet.*

**Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

### *Fritidsverksamheten*

Fritidsverksamheten som planeras är främst riktad till unga i tonåren men kan även erbjudas för både yngre och äldre personer. De unga erbjuds fritidsverksamhet utifrån sina behov och levnadsmönster.

Tanken är att erbjuda någonting för alla och att var och en känner sig välkommen att vara precis som den är. Verksamheten ska tillgodose behov hos olika grupper; flickor, pojkar, ickebinära, nyanlända unga, unga inom HBTQ, unga med olika funktionsnedsättningar och unga med specialintressen.

I fritidsverksamheten får besökarna stöd i att utveckla sina intressen under ledning av anställda fritidsledare och engagerade vuxna från föreningsliv och övrigt civilsamhälle. Verksamheten arbetar förebyggande mot psykisk ohälsa, tobak, alkohol, andra droger och antisocialt beteende. Ambitionen är att tillföra skyddsfaktorer för de unga i form av en meningsfull fritid.

Verksamheten har en bas av stadsdelsförvaltningen anställda fritidsledare och fältassistenter. Den kommunalt finansierade delen kompletteras med verksamhet i samverkan med det lokala föreningslivet.

Verksamheten består av planerade gruppaktiviteter. Inriktning och tema bestäms av deltagande ungdomar och vuxna tillsammans. I lokalen kommer det att finnas möjlighet till multimedia, bild och form-aktiviteter, dans/sportrum, matlagning, studier och läxläsning.

#### *Ungdomsmottagning*

Ungdomsmottagningen är ett komplement till övrig hälso- och sjukvård och övrigt hälsofrämjande och förebyggande arbete som bedrivs av kommunen. En ungdomsmottagning har till uppgift att förmedla kunskap, ge information, stöd och behandling/tidiga insatser inom området sexuell, reproduktiv, psykisk och psykosocial hälsa. Ungdomsmottagningen ska uppmärksamma riskfaktorer och utsatthet samt bistå ungdomar i att tillvarata egna resurser och stärka friskfaktorer.

Ungdomsmottagningen har en viktig roll i det förebyggande hälsoarbetet. Det utåtriktade arbetet innebär att ta emot studiebesök från till exempel skolor, föreningar och fritidsgårdar. Grupperna tas emot på mottagningen och fungerar som ett komplement till skolornas sex- och samlevnadsundervisning. Alla i årskurs åtta inom upptagningsområdet besöker årligen mottagningen för att få information, undervisning och möjlighet att få svar på frågor.

**Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

Ungdomsmottagningen bemannas av barnmorskor anställda av Region Stockholm och av kuratorer anställda av stadsdelsförvaltningen.

Lättillgänglighet för ungdomarna är väldigt viktigt, därför är lokaliseringen i Liljeholmen optimal då kommunikationerna är goda och det finns många skolor i närområdet.

#### *Tidsplan*

Projektet erhöll bygglov 2020-04-27 varefter projektet kungörs i tidningar så att allmänheten ges möjligt att överklaga fram t.o.m. 2020-05-20. Förutsatt att bygglovet inte överklagas beräknar Fastighetskontoret att en totalentreprenad är upphandlad efter sommaren. Ombyggnationer påbörjas under hösten och bedöms färdigställas under februari 2021, så att verksamhet kan påbörjas i mars 2021.

#### *Ekonomi*

Fastighetsnämnden äger fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen. Förvaltningen avser låta fastighetsnämnden utföra verksamhetsanpassningar av fastigheten samt teckna avtal om införhyrning med fastighetsnämnden. Förvaltningen avser ingå avtal med fastighetsnämnden med en initial hyresperioden om 10 år.

Fastigheten inrymmer 535 kvadratmeter bruksarea.

Fastighetskontoret bedömer att de efter Anpassningar samt planerat underhåll kan hyra ut fastigheten med en årshyra om 2 042 500 kr inklusive ränta och amortering. Årshyran inklusive ränta och amortering omfattar 3 818 kr per kvadratmeter. Av den summan består nästan hälften (1 027 500 kr) av amortering och ränta som efter 10 års införhyrning betalts av fullt ut.

Fastighetsnämnden planerar investera 10 miljoner kronor i verksamhetsanpassningar samt planerat underhåll. Årshyran har beräknats på en internränta på 0,5 % samt en avbetalnings period om 10 år. Eftersom stadsdelsnämnden delar lokal med Region Stockholm, innebär det en total årshyra om 1 225 500 kr för nämnden, som står för 60 % av årshyran.

Region Stockholm har goda möjligheter att direktinvestera 5 msek i detta projekt vilket skulle sänka amorteringsbeloppet till 5 msek. En sådan investering medför att nämndens årshyra sjunker till 917 250 kr. Då nämnden även avvecklar ungdomsmottagningen i Midsommarkransen besparas en årshyra om 365 747 kr exkl. moms, vilket medför en nettoårsökning 859 753 kr exklusive Regionens direktinvestering och 551 503 kr inklusive Regionens direktinvestering.

Stadsdelsnämnden har möjlighet att avveckla lokalen med ungdomsmottagningen på Lötmogatan 1 med en hyresperiod på endast 6 månader och en uppsägningstid på 3 månader redan till 30 september 2020.

#### *Inventarier*

Stadsdelsförvaltningen kommer att utrusta fastigheten med lösa inventarier utöver den fasta inredning som ingår i byggprojektet.

Dessa inventarier kommer att finansieras via stadsdelsförvaltningens investeringsplan avseende inventarier. Avskrivningar och stadens internränta kommer att utgå under fem år från inflyttning.

#### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen driver i dag, tillsammans med Region Stockholm, en ungdomsmottagning i Midsommarkransen och en ungdomsgård i egen regi i Gröndal. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner planerna på att flytta verksamheterna till Liljeholmen på fastighetsnämndens fastighet Lilla Katrineberg 2.

Förvaltningen anser att de ekonomiska uppskattningar och ramar som fastighetsnämnden upprättat är realistiska för att möjliggöra de verksamhetsanpassningar som förvaltningen behöver genomföra för att etablera verksamheterna på fastigheten Lilla Katrineberg 2. Vidare anser förvaltningen att möjligheten att dela lokal med Region Stockholm är tilltalande både ur ett verksamhetsperspektiv och ett ekonomiskt perspektiv. Förvaltningen rekommenderar att nämnden godkänner planerna på att flytta verksamheterna till fastighetsnämndens fastighet på Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen.

Förvaltningen strävar efter en jämställd verksamhet på ungdomsmottagningen och på ungdomsgården med lika möjligheter för tjejer, killar och ickebinära. Personalen ska arbeta på arbetsplatsen med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Etableringen av verksamheterna i Liljeholmen skapar fler jämlika livschanser för alla ungdomar som idag befinner i området som en del av sin undervisning. Detta bidrar även till jämlika livschanser för män och kvinnor i stadsdelsområdet.

**Hägersten-Liljeholmens  
stadsdelsförvaltning**  
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9  
Box 490  
129 04 Hägersten  
Växel 08-508 220 00  
Fax 08-508 22 099  
hagersten-liljeholmen@stockholm.se  
stockholm.se

Gunilla Davidsson  
Stadsdelsdirektör

Toni Mellbom  
Avdelningschef

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Davidsson, tf stadsdelsdirektör	2020-05-12
Toni Mellblom, avdelningschef	2020-05-11