



Handläggare
Bo Westin
Telefon: 08-508 064 36

Till
Bromma stadsdelsnämnd

Möjligheternas Hus – Fritidslokal, Medborgarkontor och daglig verksamhet i gemensam fastighet.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsförändring, kostnader, tidsplanering samt teckna hyresavtal om 10 år från och med den första januari 2026 med en årshyra år ett om 4 819 314 kronor. Gällande fastighet Församlingshuset 6 med adress Hagelstavägen 22, 168 66 Bromma
2. Bromma stadsdelsnämnd söker hos Kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott om godkännande att hyra in ny lokal för Fritidsverksamhet, Medborgarkontor, och Daglig verksamhet på fastighet Församlingshuset 6 med adress Hagelstavägen 22, 168 66 Bromma från och med den första januari 2026 ett nytt hyresavtal, 10 år och en ny total årshyreskostnad år ett på 4 819 314 kronor.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Projektet avser en verksamhetsförändring från en idag befintlig förskoleverksamhet till tre olika verksamheter inom Avdelning Socialtjänst och Fritid. Befolkningsprognosen för barn mellan 1–5 år är vikande i området medan behovet av en fritidslokal, ett medborgarkontor och en daglig verksamhet har ökat i samma område.

Projektet med att anpassa fastigheten för de nya tillkommande verksamheterna kan starta tidigast i januari 2026 och planeras vara inflyttningsklart till kvartal 3, 2026.

Bakgrund

Området Annedal och Mariehäll är nu 15 år gammalt och de barn som flyttade in i området är nu tonåringar. Samtidigt har antalet bostäder ökat kraftigt i hela området Annedal och Mariehäll. I senaste verksamhetsplanen har det beslutats om en ny fritidsgård i området.

Ärendet

Nuvarande förskoleverksamhet avslutar sin verksamhet i juli 2025 och överlämnar lokalen till SoF. Det finns ett behov i området av en ny fritidsverksamhet, ett nytt medborgarkontor och en ny tillkommande daglig verksamhet. Det finns i fastigheten möjlighet att anpassa varje våningsplan till respektive verksamhet. Arbetet med att ta fram en ny planlösning har baserats på skall krav, behovsanalys samt djupintervjuer med områdeschef och enhetschef. Arbetet med detta projekt påbörjades under kvartal 1 2025 och planlösningen i fastigheten godkändes av avdelningschef i april 2025.

Fastigheten, Församlingshuset 6, även kallad Mariehällskyrkan, erbjuder 1 366 kvadratmeter lokalyta fördelat på 4 våningsplan och en separat bod i nordvästra Bromma, ett område som växer.

Byggnaden är kategoriserad med blåklassning vilket är det högsta kulturhistoriska värdet i klassificeringen. Fastighetsägaren måste vara extremt försiktig med fasaden men inre åtgärder för hissanordning kräver inte bygglov men är anmälningspliktigt.

Nedtagning av väggar inomhus är inte lovpliktigt men kan kräva en anmälan om det påverkar byggnadens bärande. Detta ger projektet en realistisk förutsättning att komma i hamn med färdigställandet inom angiven tidsram.

Föreslagen indelning av möjliga verksamheter per våningsplan:

LOA Plan -1: 369 m²

Varav Lgh 1: 61 m²

Varav Lgh 2: 32 m²

LOA Plan 0: 408 m²

LOA Plan 1: 278 m²

LOA plan 2: 277 m²

Bod: 34 m²

Totalyta: 1 366 m² inklusive bod

Utegård: 2 674 m²

Planerade Öppettider

Medborgarkontoret	10:00 till 19:00
Fritidslokalen	10:00 till 22:00
Daglig Verksamhet	07:00 till 21:00

Behovsanalys

Det har länge funnits ett behov av en ny fritidslokal i detta område som inkluderar Mariehäll, Annedal, Bällstahamn samt tillkommande Solvallastaden. Avsaknaden av lämpliga lokaler har stoppat ett genomförande. Bromma stadsdel har i sin verksamhetsplan bestämt att utveckla antal medborgarkontor och en ny tillkommande daglig verksamhet varav ett i denna del av Bromma.

Ekonomisammanställning lokal

Årshyran beräknas till 3 170 000 kronor vilket innebär en kvm kostnad om 2 321 kronor. Till detta kan komma kostnader för värme, vatten, drift och underhåll. Kostnaden för samtliga anpassningar beräknas kosta enligt nedan:

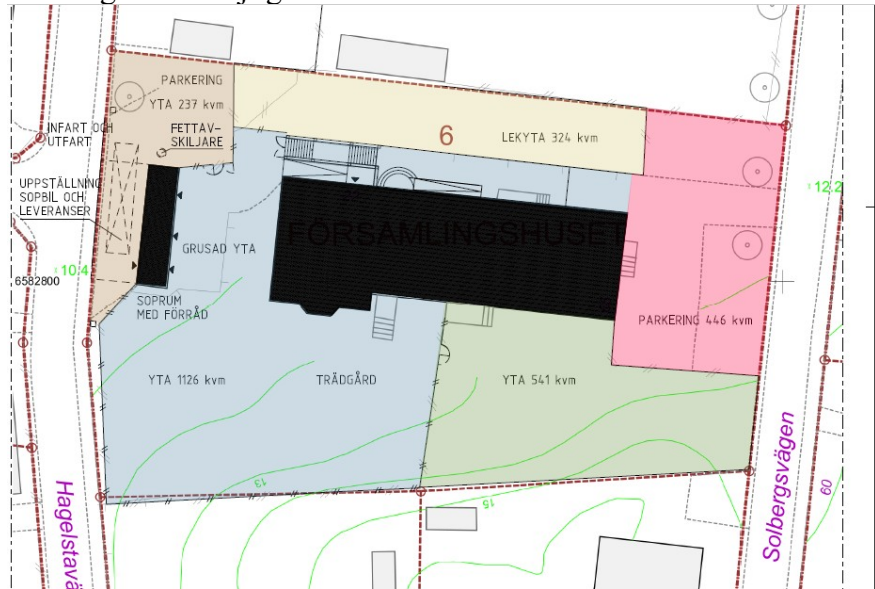
Den nuvarande årshyran som stadsdelen har är 2 525 052 kronor. Planen är att ställa om den befintliga förskoleverksamhet till en fritidsverksamhet, en daglig verksamhet samt ett medborgarkontor där stadsdelens långsiktiga behov finns. Det finns en bashyra på 3 170 000 kronor tillkommande en anpassningskostnad är på 11 375 578 kronor. Den nya årshyreskostnaden inklusive alla anpassningskostnader är 4 819 314 kronor.

Den tillkommande årshyreskostnaden år 1 blir 4 819 314 kronor minus 2 525 052 kronor lika med 2 294 262 kronor, vilket blir ökningen.

Bygghandling skickas in till stadsbyggnadskontoret av fastighetsägare.



Yta utegården Möjligheternas Hus:



Risker

Tidplanen, med produktionsstart i januari 2026, blir pressad p.g.a. beslutstider inom staden. En senarelagd produktionsstart kan medföra att projektet inte kan stå klar i kvartal 3 2026 för tillträde vilket ska anses som en risk till försening. En annan potentiell risk är ÄTO:r men projektet är väl genomtänkt så risken bedöms låg. En annan risk är bygglovsansökan som kan påverka tid och utformning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelning Socialtjänst och Fritid i samarbete med avdelning Ekonomi, Lokal & Stadsmiljö. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts.

Samråd i SLK:	26:e augusti + 8:e september 2025
Stadsdelsnämnd möte:	2: a oktober 2025
KSEKTU möte:	november 2025

Förvaltningens synpunkter och förslag

Sett till stadsdelens övriga jämförbara objekt anses den nya årshyran vara rimlig. Den nya årshyran exklusive tillägg är lägre de fyra första åren jämfört med dagens årshyra.

Bristen på fritidslokal i Annedal/Mariehäll med stor tomt och grönområde är stor och alla möjligheter att få fram en fritidslokal har sedan ett par år varit högt prioriterad. Särskilt viktigt är att en

fritidslokal kan tillkomma snabbt eftersom stadsdelen ser en stor utmaning med ungdomar i denna del av Bromma.

Förvaltningen har också undersökt möjligheten att snabbt få till ett medborgarkontor i Annedal/Mariehäll men bristen på lämplig lokal har stannat upp denna ambition. Förvaltningen inser att det finns en efterfrågan på platser inom den dagliga verksamheten i den nordvästra delen av Bromma, men även i detta fall saknas lämplig lokal.

Sedan år 2024 har stadsdelen kunnat identifiera en lämplig fastighet som passar för samtliga tre verksamheter plus en Bo skola på varsitt våningsplan, helt separata ifrån varandra men sammanbundna med en gemensam handikappanpassad hiss mellan våningsplanen.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att genomföra verksamhetsförändring samt de kostnader och tidsplaner som är kopplade till den.

Förvaltningen föreslår att Bromma stadsdelsnämnd tecknar hyresavtal om 10 år från och med den 1 januari 2026 med en årshyra om 4 819 314 kronor för år ett, gällande fastighet Församlingshuset 6 med adress Hagelstavägen 22, 168 66 Bromma. Samt att Bromma stadsdelsnämnd begär hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om godkännande av detta ärende.

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör

Fredrik Skoglund
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2025-09-18
Joel Färlin, Avdelningschef	2025-09-18