

Handläggare
Martin Löfgren
Telefon: 08-50829834**Till**
Kommunstyrelsen

Anmälan om genomfört samråd inför inriktningsbeslut. Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.
Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

Bakgrund

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

Ärendet

Fastighetsnämnden beslutade den 26 maj 2026 om inriktning för investeringsprojektet Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1.

Medborgarhuset invigdes 1957 och har sedan dess utgjort en viktig målpunkt i området. Byggnaden består av totalt cirka 3 257 kvadratmeter bruttoarea och är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta.

Hägerstensåsens medborgarhusförening är den största hyresgästen och bedriver verksamhet i cirka två tredjedelar av byggnaden. Verksamheten omfattar bland annat föreningsliv, studiecirklar, konst, scenkonst och film. I byggnaden har Stockholms stad även

verksamhet med kulturskola genom kulturförvaltningen samt lokaler för hemtjänst genom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning.

Byggnaden har ett stort upprustningsbehov av både tekniska installationer och yttre byggnadsdelar, bland annat fönster, tak och dagvattenhantering. Projektet syftar till att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion genom en teknisk upprustning som både bevarar de kulturhistoriska värdena och som möjliggör ändamålsenliga lokaler för verksamheterna.

Projektet omfattar bland annat ombyggnad av taket med installation av solceller, renovering av fönster, hiss och brandskydd, underhållsåtgärder på fasaden samt översyn av byggnadens dränering. Eftersom stora delar av installationerna är från när huset uppfördes behöver VVS-, el- och brandinstallationer bytas ut. Även luftbehandlingssystemet ersätts med ett nytt system för mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Tillgängligheten i och till byggnaden förbättras så långt byggnadens förutsättningar medger.

I samband med upprustningen anpassas lokalerna för verksamheternas behov. Kulturskolans lokaler påverkas av nya driftsutrymmen och schakt, vilket minskar storleken på befintliga arbets- och förrådsytor. En stor del av kulturskolans lokaler utgörs av teatersalongen, där scenen och stora delar av salongen ska bevaras på grund av höga antikvariska värden. Fortsatt projektering krävs för att utreda tillgänglighet och utrymning samt vilka eventuella avsteg som kan bli nödvändiga med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

Även lokalerna som används av Hägerstensåsens medborgarhusförening anpassas för verksamhetens behov. I den del som tidigare varit expedition och bostad skapas en ny expedition, nya mötesrum och arbetsrum, RWC samt matplats. Köket rustas även upp till ett modernt cafékök och miljörummet utökas.

Hemtjänsten i Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har i dag lokaler i den östra delen av byggnaden på plan 3. Lokalerna omfattar cirka 217 kvadratmeter, vilket motsvarar 7 procent av byggnadens uthyrningsbara yta. Stadsdelsförvaltningen har aviserat att de, mot bakgrund av den ökade hyreskostnaden, söker alternativa lokaler. Efter projektets genomförande bedöms därför cirka 232 kvadratmeter vara vakant. Lokalernas framtida användning och utformning kommer att hanteras i den fortsatta projekteringen.

Kommunstyrelsen har den 18 juni 2025 uppmanat kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende lokaler för

Hägerstensåsens medborgarhusförening i fastigheten Valutan 1. I kommunfullmäktiges budget för 2026 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att, i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden, utreda om kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden där externa hyresgäster finns inom kulturnämndens intressesfär. Konstruktionen med kulturnämnden som förstahandshyresgäst i fastigheten Valutan 1 är ett pilotprojekt. Efter renoveringen ska kulturnämnden hyra den del av lokalen som i dagsläget hyrs ut till Hägerstensåsens medborgarhusförening samt kulturskolans lokal. Kulturnämnden ingår därefter hyresavtal med Hägerstensåsens medborgarhusförening.

Samtliga hyresgäster behöver evakueras under projektets genomförande. För kulturskolan planeras en tillfällig evakueringslokal genom SISAB under byggtiden till Hägerstensåsens skola. Kulturskolan nyttjar redan idag tillfälliga lokaler i skolan. För Hägerstensåsens medborgarhusförening undersöks alternativ under evakueringen.

Projektets preliminära tidplan ser ut enligt följande.

Genomförandebeslut i berörda nämnder	Kvartal 1 2027
Genomförandebeslut i kommunfullmäktige	Kvartal 2 2027
Produktionsstart	Kvartal 4 2027
Produktion klar och tillträde hyresgäst	Kvartal 1 2029

Projektutgiften bedöms kunna inrymmas i fastighetsnämndens utökade investeringsplan år 2026. Utgiften för år 2027 till och med år 2029 hanteras i kommande års budget. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för drift, underhåll och kapitalkostnader. Den tillkommande hyreskostnaden redovisas i bilaga 2.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes den 23 april 2026. Stadsledningskontoret ser positivt på att Hägerstensåsens medborgarhus rustas upp så att byggnaden långsiktigt kan fortsätta användas för kultur-, förenings- och mötesverksamhet. Medborgarhuset har en viktig funktion som lokal mötesplats i stadsdelen och byggnaden har samtidigt ett betydande kulturhistoriskt värde.

Vid samrådet diskuterades bland annat osäkerheten kopplad till den del av fastigheten som i dag hyrs av Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning för hemtjänstens verksamhet. Eftersom stadsdelsförvaltningen har aviserat att den söker alternativa lokaler

behöver det i ärendet vara tydligt vilka konsekvenser en eventuell vakans får för projektets ekonomi. Stadsledningskontoret uppmanade även fastighetskontoret att beskriva hur dessa ytor förhåller sig till fastighetens totala ytor.

Stadsledningskontoret noterade den tydliga uppdelningen mellan effektmål och projektmål i ärendet och rekommenderade att motsvarande uppdelning bör användas även i kommande investeringsärenden. Vid samrådet framförde stadsledningskontoret även att projektmålen bör omfatta ekonomi och kostnadskontroll.

Vid samrådet noterade stadsledningskontoret att tabellen med nyckeltal och jämförelse med andra projekt saknade en kommenterande analys. Fastighetskontoret uppmanades därför att komplettera underlaget. Stadsledningskontoret konstaterar att det slutliga beslutsunderlaget har kompletterats med en kort kommentar, men att jämförelsen gärna hade kunnat utvecklas för att tydligare beskriva skillnader i projektens förutsättningar och kostnadsnivåer.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner anmälan om samråd inför inriktningsbeslut.

Karin Gustafsson
Tf. stadsdirektör

Erica Eneqvist
Tf. avdelningschef

Bilagor

1. Nämndärende inklusive protokollsutdrag.
Fastighetsnämnden 2026-05-26
2. Ekonomisk redovisning. Innehåller sekretess enligt 19 kap. 3§ OSL

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Karin Gustafsson, T.f. stadsdirektör	2026-06-26
Erica Eneqvist, T.f. avdelningschef	2026-06-26