

Handläggare
Daniel Svensson
Telefon: 08-50827074**Till**
Fastighetsnämnden
2026-05-26**Handläggare**
Emma Frisk
Telefon: 08-50832032Kulturnämnden
2026-05-19

Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift som redovisas i bilaga 1.
2. Kulturnämnden godkänner tillkommande bedömd hyreskostnad som redovisas i bilaga 1, som en följd av bedömd inriktning för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus*.
3. Kulturnämnden ger kulturdirektören i uppdrag att ingå ett tillfälligt hyresavtal för kulturskolan med SISAB under projektet.

Sammanfattning

Hägerstensåsens medborgarhus, fastigheten Valutan 1, ska genomgå en omfattande teknisk upprustning för att säkerställa byggnadens långsiktiga funktion. Åtgärderna omfattar bland annat nytt tak med solceller, renovering av fönster, dränering, utbyte av VVS- och elinstallationer samt installation av ett nytt luftbehandlingssystem med värmeåtervinning. I samband med upprustningen anpassas lokalerna för att vara ändamålsenliga för verksamheterna.

Hägerstensåsens medborgarhusförening är största hyresgästen och disponerar cirka två tredjedelar av byggnaden. Stockholms stad bedriver verksamhet i lokaler för kulturskolan (kulturförvaltningen) och hemtjänsten (Hägersten–Älvsjö stadsdelsförvaltning). Samtliga hyresgäster behöver evakueras under projektets genomförande.

Byggnaden omfattar totalt cirka 3 257 kvadratmeter bruttoarea och är grönklassad av Stadsmuseet som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Uppgifter om projektets ekonomi framgår av bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Medborgarhusen växte fram under tidigt 1900-tal som en del av folkrörelsernas strävan efter ökad jämlikhet och demokrati. De skapades som öppna och inkluderande mötesplatser för bildning, kultur och sociala aktiviteter. I dagens Stockholm är behovet av sådana platser fortsatt stort.

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 som är sammanbundna via plan 2. Huset invigdes i september 1957 och har sedan dess utgjort en viktig målpunkt i området, för såväl unga som gamla, där Hägerstensåsens medborgarhusförening har varit en viktig aktör sedan start.

Byggnaden har ett omfattande upprustningsbehov av både tekniska installationer och yttre byggnadsdelar, bland annat fönster, tak och dagvattenhantering. För att huset ska kunna fortsätta fylla sin funktion krävs en varsam renovering som både bevarar de kulturhistoriska värdena och möjliggör rimliga hyror för verksamheterna. Hägerstensåsens medborgarhusförening är hyresgäst och bedriver verksamhet i cirka två tredjedelar av byggnaden. Hägerstensåsens medborgarhusförening bedriver en bred kultur- och folkbildnings-

verksamhet. Verksamheten omfattar föreningsliv, studiecirklar, konst, scenkonst och film.

I byggnaden har Stockholms stad verksamhet med kulturskola (kulturförvaltningen) och hemtjänst (Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning).

Tidigare fanns en bostadslägenhet i byggnaden som är tomställd sedan februari 2025. Denna kommer efter projektets genomförande inte längre nyttjas som bostad, utan som lokalyta, och verksamhetsanpassas för Hägerstensåsens medborgarhusförening.

Tidigare beslut

Ett utredningsbeslut för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus* togs i fastighetsnämnden den 22 februari 2022, diariernr: FSK 2021/610.

Ett reviderat utredningsbeslut för projektet *Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus* togs i fastighetsnämnden den 25 maj 2024, diariernr: FSK 2021/610.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med kulturförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret 23 april 2026.

Beskrivning av projektet

Upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus

Byggnaden föreslås genomgå en omfattande upprustning för att säkerställa långsiktigt funktionella och hållbara lokaler för verksamheten.

Projektet kommer att bygga om taket, och solceller installeras på taket. Projektet kommer även att renovera fönster som får bättre energivärden. Mindre underhållsåtgärder görs på fasaden. Byggnadens dränering ses över inom projektet.

Installationer som finns i byggnaden är till stor del från när byggnaden uppfördes. Inom projektet kommer VVS-, el- och brandinstallationer att bytas ut.

Befintligt luftbehandlingssystem rivs till stor del då det inte uppfyller myndighetskrav och saknar värmeåtervinning. Nytt luftbehandlingssystem installeras med mekanisk till- och frånluft samt värmeåtervinning. Det innebär att nya teknikutrymmen skapas.

I huset finns hiss som kommer att renoveras inom projektet.

Byggnadens brandskydd, som till exempel brandceller och utrymningsvägar, samt tillgänglighet – såväl i som till byggnaden – säkerställs inom projektets genomförande. Avsteg gällande tillgänglighet behöver dock göras för vissa utrymmen i byggnaden, på grund av byggnadens förutsättningar.

Övriga lokaler

Hemtjänsten i Hägersten–Älvsjö stadsdelsförvaltning har för närvarande lokaler i östra delen på plan 3. Nuvarande hyresgäst har aviserat att de mot bakgrund av den ökade hyreskostnaden söker alternativa lokaler.

Kulturskolan (kulturförvaltningen)

Kulturskolans lokaler ligger i den östra delen av byggnaden och påverkas av nya driftsutrymmen och schakt, vilket minskar befintliga arbets- och förrådsytor.

Kulturskolans foajé och arbetsrum byggs om. Foajén öppnas upp för att skapa en social yta med sittbänk och lös möblering för elever; foajén fungerar även som förrum vid föreställningar. Arbetsrummet planeras att kunna användas som grupprum samt arbetsrum och utrustas med verkstadsbänk, plats för symaskin och en mindre arbetsplats.

En stor del av kulturskolans lokaler utgörs av teatersalongen. 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.

Nya driftsutrymmen skapas både ovanför och under scenen. På plan 1 innebär detta ett större driftsutrymme under scenen, vilket minskar den befintliga verkstadsytan. En ny dörr installeras som anslutning till det nya utrymmet. På plan 2 tillkommer mindre schakt, men inga väggar rivs. De tidigare omklädningsrummen omvandlas till arbetsrum, befintliga duschar tas bort och ett av duschutrymmena byggs om till tvättrum.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Hägerstensåsens medborgarhusförening

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 i västra delen av byggnaden är i dåligt skick och befintliga installationer uppfyller inte dagens krav. Köket rustas upp till ett modernt cafékök och miljörummet utökas.

Sedan utredningsbeslut

Kommunstyrelsen har den 18 juni 2025, § 21, uppmanat kulturnämnden att ingå hyresavtal med fastighetsnämnden avseende lokaler för Hägerstensåsens medborgarhusförening i fastigheten Valutan 1. Bakgrunden är att byggnaden står inför en omfattande renovering och att den förening som hyr lokaler inom fastigheten därefter kommer stå inför ett nytt hyresförhållande.

I budget 2026 gavs kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden utreda om kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden, där externa hyresgäster är inom kulturnämndens intressesfär. Utredning görs i samråd mellan stadsledningskontoret, kulturförvaltningen och fastighetskontoret och ska återredovisas senast 30 juni 2026.

Konstruktionen med att kulturnämnden ska vara förstahandshyresgäst i fastigheten Valutan 1 är ett pilotprojekt. Efter renovering ska kulturnämnden hyra den del av lokalen som i dagsläget hyrs ut till Hägerstensåsens medborgarhusförening, samt kulturskolans lokal. Ett avtal tecknas mellan fastighetsnämnden och kulturnämnden, som i sin tur ingår ett hyresavtal med Hägerstensåsens medborgarhusförening.

Under utredningsskedet har lokalernas användning utretts och anpassningar som är nödvändiga för att passa verksamheternas behov samt planritningar har tagits fram. Vidare utredning för husets behov av teknisk upprustning har gjorts. Programhandlingar har tagits fram och är underlag för den framtagna kalkylen.

Lokalytor

Byggnaden består av totalt cirka 3 257 kvadratmeter bruttoarea, varav cirka 2 732 kvadratmeter uthyrningsbar yta.

- Hägerstensåsens medborgarhusförening hyr i dag cirka 2 073 kvadratmeter fördelat på tre hyresavtal.
- Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning hyr i dag cirka 217 kvadratmeter.
- Kulturskolan (kulturförvaltningen) hyr i dag cirka 442 kvadratmeter.

Efter projektets genomförande kommer respektive hyresgästsytor förändras. Preliminära hyresgästsytor blir enligt nedan:

- Hägerstensåsens medborgarhusförening cirka 2066 kvadratmeter.
- Vakant (tidigare Hägersten–Älvsjö stadsdelsförvaltning) cirka 232 kvadratmeter.
- Kulturskolan (kulturförvaltningen) cirka 373 kvadratmeter.

Evakuering

Samtliga hyresgäster kommer att behöva evakueras under projektet. Kulturskolan har i dag tillfälliga lokaler i Hägerstensåsens skola. Lokalerna fungerar väl för kulturskolans verksamhet. Kulturförvaltningen föreslår att kulturdirektören ges i uppdrag att teckna ett tillfälligt hyresavtal med SISAB för kulturskolan under projektet. För Hägerstensåsens medborgarhusförening undersöks alternativa lösningar.

Hållbarhet och kvalitet

Antikvariska aspekter

Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket betyder att miljön bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden innehåller värdebärande delar exteriört och interiört, såsom byggnadsvolym, tegelfasad, ursprungliga snickerier och andra tidstypiska detaljer. Detta ska beaktas i den fortsatta projekteringen för att säkerställa hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden.

Arbetsmiljö

Projektet syftar till att åtgärda en del brister i arbetsmiljön för drift och personalutrymmen. Bland annat kommer nya teknikrum för framför allt ventilationsaggregat skapas med möjlighet för service.

Barnrättsperspektiv

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. Barnrättsperspektivet kommer inkluderas i projektet. Efter projektet ska barn fortsatt kunna orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. De som besöker anläggningen ska känna sig välkomna.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Stockholms stad ska skapa goda förutsättningar för kultur för, med och av barn och ungdomar i verksamheter och offentliga miljöer i hela staden. Stockholms stads program för *barns rätt till kultur* ska säkerställa att alla barn och ungdomar ges goda möjligheter att upptäcka, uppleva och skapa många olika sorters kulturuttryck.

Kulturskolans verksamhet och Hägerstensåsens medborgarhusförening bidrar till att förverkliga programmets intentioner.

Jämställdhet och jämlikhet

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

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens Miljöprogram 2030 samt ha en projektanpassad miljöplan.

Projektet kommer ha fokus på att skapa energieffektivitet, bland annat genom att installera luftbehandlingssystem med värmeåtervinning, förbättra framför allt taket och fönstrens U-värden samt installera solceller på taket.

Inom projektet ses möjligheten till återbruk av material över och utvärderas i syfte att minska resursanvändningen, avfallsmängder och projektets totala klimatpåverkan.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029*. En tillgänglighetskonsult är delaktig i projektet för att säkerställa att nödvändiga tillgänglighetskrav uppfylls inom projektet.

Mål och syfte

Syftet med projektet är att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion genom en varsam teknisk upprustning, så att medborgarhuset även framöver kan stödja ett demokratiskt och jämlikt Stockholm.

Effektmål:

- skapa en byggnad med lång kvarvarande livslängd
- Hägerstensåsens medborgarhus ska fortsatt vara en öppen och inkluderande mötesplats som stärker demokrati, delaktighet och jämlikhet i stadsdelen
- skapa ändamålsenliga lokaler som stödjer kulturskolans och medborgarhusföreningens behov
- förbättra arbetsmiljön för drift och service, personal och besökare genom bättre förutsättningar för servicearbeten samt ett förbättrat inomhusklimat och ökad tillgänglighet.

Projektmål:

- genomföra en varsam upprustning av installationer och byggnad
- anpassa lokalerna enligt verksamheternas behovsprogram för kulturskolan och medborgarhusföreningen
- uppfylla gällande myndighetskrav för byggnaden, inklusive brandskydd, tillgänglighet och energiprestanda
- hålla nere projektkostnaden och därmed framtida hyresnivå.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att fastigheten rustas upp och lokalerna anpassas så att kulturskolan och Hägerstensåsens medborgarhusförening kan fortsätta erbjuda tillgänglig, trygg och inkluderande verksamhet för stadens invånare.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid* genom att skapa bättre förutsättningar för kulturskolan och Hägerstensåsens medborgarhusförening att bedriva sin verksamhet.

Organisation

I projektets styrgrupp ingår medlemmar från fastighetskontoret och kulturförvaltningen.

Kommunikation

En kommunikationsplan och en aktivitetsplan tas fram, där fastighetskontorets och kulturförvaltningens kommunikationsavdelningar samarbetar.

Preliminär tidplan

Genomförandebeslut nämnder	Q1 2027
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2027
Evakuering hyresgäster	Sommar 2027
Produktionsstart	Q4 2027
Produktion klar	Q1 2029
Tillträde hyresgäst	Q1 2029

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har kontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd redovisas samtliga kostnader. Projektets investeringsvolym uppskattas hamna inom spannet över 50 miljoner kr men under 300 miljoner kronor.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Kulturnämndens tillkommande hyra utgörs av den del av investeringsutgiften för upprustningen, inklusive anpassningar som krävs för Hägerstensåsens medborgarhusförenings och kultur-skolans förhyrda lokalytor, i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning. En förutsättning för projektets genomförande är att kulturnämnden får full kostnadstäckning för den tillkommande hyreskostnaden under hela hyrestiden.

Risker och möjligheter

Möjligheter

- Säkerställa en driftssäker byggnad med lång kvarvarande teknisk livslängd.
- Stärka verksamheternas kapacitet att bedriva mer ändamålsenliga aktiviteter för medborgarna.
- Förbättra byggnadens driftbarhet genom att göra installationer mer åtkomliga för tillsyn, service och justering.

En workshop kommer att hållas med projektgruppen för att jobba vidare på risker och möjligheter.

Risker

Risk	Kommentar
Upphandlingen av nya projektörer kan medföra tidsförskjutningar som påverkar tidplan och budget.	På grund av att utredningsskedet har pågått under lång tid har befintliga avtal gått ut och nya projektörer behöver upphandlas till nästa skede.
Hanteringen av miljögifter (sanering) är mer omfattande än vad som bedömts under utredningen.	Omfattningen av sanering kan visa sig större än vad utredningen indikerat, vilket kan påverka kostnad och tidplan. Risken hanteras genom kompletterande provtagningar i projekteringen samt genom att avsätta marginaler för eventuella tillkommande åtgärder.
Mark- och dräneringsförhållandena är sämre än vad som framkommit i utredningsskedet, vilket kan kräva mer omfattande åtgärder än planerat.	Dräneringsförhållanden kan innebära behov av pump, kostnad och tidplan. Risken hanteras genom fördjupade markundersökningar i projekteringen samt genom att avsätta marginaler för eventuella tillkommande arbeten.
Vakant lokal	Osäkerhet kring eventuell ny hyresgäst, vilket kan påverka projektkostnaden.

Förvaltningarnas analys

Hägerstensåsens medborgarhus har ett stort underhållsbehov av samtliga installationer samt tak och fönster. En upprustning är nödvändig för att kunna säkerställa att huset fortsatt kan nyttjas. Hyresgästerna behöver evakueras under projektets genomförande. Bedömningen är att projektet genomförs i en etapp för att kunna utföra projektet till en lägre investeringsutgift.

Förvaltningarna bedömer att i samband med upprustningen av byggnaden anpassa lokalerna för verksamheternas behov.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>