

**Handläggare**  
Johan Elfving  
Telefon: 08-50826783

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-02-20

## Anpassning av Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen avseende anpassning av Lilla Katrineberg 2 till ungdomsgård och ungdomsmottagning.

### Sammanfattning

Projektet avser ombyggnad av Lilla Katrineberg 2, belägen inom stadsdelen Hägersten-Ålvsjö, till ungdomsgård och ungdomsmottagning. Genom anpassningen av lokalerna har ändamålsenliga ytor för de aktuella verksamheterna skapats – verksamheter stadsdelsförvaltningen under flera år önskat etablera.

Entreprenaden godkändes 2023-01-27 och hyresgästen tillträde lokalerna 2023-02-01. Tillträde skedde ett par månader senare än angiven tidplan i genomförandebeslut, till följd av ett överklagat bygglov, konstruktionsförändringar samt långa leveranstider på material.

Projektets beslutade investeringsmedel var 29 mnkr. Slutkostnaden blev cirka 36 mnkr. Den ökade kostnaden hängde bland annat samman med det överklagade bygglovet som ledde till en tidsförskjutning av upphandlingen med nästan ett år, vilket medförde högre anbudspriser till följd av att prisbilden på marknaden stigit kraftigt under perioden.

Som helhet upplevs projektet som lyckat och stadsdelen är nöjda med sina nya lokaler och huset med sina nya verksamheter har fått positiv uppmärksamhet i media. Lilla Katrineberg 2 nyttjas idag en stor del av dygnet och tillsammans bidar de två verksamheterna till att den upplevda tryggheten i närområdet ökat, samtidigt som byggnaden energieffektiviserats och dess antikvariska värden bevarats för framtiden.

## Ärendet

### Bakgrund

Byggnaden Lilla Katrineberg 2, centralt placerad i Liljeholmen, uppfördes år 1900 och har sedan dess nyttjats för skolverksamhet i olika former. Byggnaden är en större 2-plansbyggnad med en uthyrningsbar yta på 568 kvm och med en fastighet (mark) om 4 728 kvm. Under 2019 tomställdes lokalerna, då den tidigare hyresgästen valde att flyttade till andra lokaler, varför frågan ställdes till stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö om behovet fanns av nya lokaler. Stadsdelsförvaltningen, som under många år försökt etablera en ungdomsgård samt en ungdomsmottagning i området, meddelade att behovet fanns.

### Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i juni 2019 (Dnr 2019/288-135).

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i april 2021 (Dnr FSK 2019/288-4).

Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden i november 2021 (Dnr 2019/288-9).

### Beskrivning av projektet

Projektet avser ombyggnad av före detta folkskola till ungdomsgård och ungdomsmottagning inom stadsdelen Hägersten-Älvsjö. Följande åtgärder genomfördes under projektet:

- Ny rumsindelning
- Nya ytskikt
- Nya tekniska installationer såsom ventilation, vatten och avlopp, el och brandlarm
- En ny invändig plattformshiss och en utvändig trapphiss installerades och befintliga golvnivåer och trappor justerades för att uppfylla gällande tillgänglighetskrav
- Fönster och dörrar renoverades
- Utvändigt renoverades fasaden med ny puts
- Markarbeten genomfördes runt byggnaden med nya plattytor och planteringar tillsammans med ny dränering på utsidan av byggnaden
- I källaren installerades en pumpgrop samt en avfuktare

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

Entreprenadupphandling annonserades i december 2021 och efter utvärdering tecknades entreprenadavtal med en totalentreprenör i mars 2022. Entreprenaden startade samma månad och slutbesiktning genomfördes 2023-01-23.

### **Antikvariska aspekter**

Byggnaden är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och i gällande detaljplan har byggnaden skyddsbestämmelse som innebär ett exteriört skydd, varför fasaden inte fick förändras. Antikvarisk expertis deltog i projektet.

### **Tillgänglighet**

Efter genomfört projekt uppfyller byggnaden gällande tillgänglighetskrav i Plan- och bygglagen samt stadens handbok för tillgänglighet.

### **Tidplan**

Tidplanen försköts något gentemot angiven tidplan i genomförandebeslut och tillträde skedde den 1 februari 2023 istället för under kvartal fyra 2022. Orsakerna till detta hängde samman med att ett bygglov överklagades, långa leveranstider av material till följd av pandemi och det geopolitiska läget samt konstruktionsförändringar till följd av brister i tillgängligt underlag.

Projektet hade även utmaningar med luftinstallationerna på grund av byggnadens kulturhistoriska värden.

Hyresgästen hölls löpande informerad om förseningen.

### **Ekonomi**

Projektets beslutade investeringsmedel var 29 mnkr. Slutkostnaden blev cirka 36 mnkr, vilket när det blev känt omedelbart dokumenterades och rapporterades till projektets styrgrupp. Orsakerna till fördyrningen hänger samman med nämnda överklagan, leveranstider av material samt konstruktionsförändringarna.

Stadsdelsnämnden Hägersten-Älvsjö har en kostnadsbaserad hyra för Lilla Katrineberg 2. Investeringen har medförde en hyreskostnad på 1,9 mnkr år 1 för stadsdelsnämnden.

### **Resultat**

Projektets mål var att tillskapa ändamålsenliga ytor för en ungdomsgård och en ungdomsmottagning inom stadsdelen Hägersten-Älvsjö, vilket så skett. Övriga projektmål har också uppnåtts och idag bedrivs verksamhet i byggnaden större del av dygnet – ungdomsmottagning på vardagar och ungdomsgård kvällar och helger – vilket har bidragit till att den upplevda tryggheten i närområdet har ökat. Likaså har byggnaden energieffektiviserats och den kulturhistoriska miljön bevarats.

### **Förvaltningens analys**

För att i framtiden undvika eventuella kostnadsökningar i liknande projekt bör kontoret:

- I de fall då förstörande prover inte är möjliga att genomföra i ett tidigare skede under projekteringen, ta ytterligare höjd i budget för oförutsedda kostnader.
- Överväga direktupphandling av projektörer med specifika erfarenheter från renoveringar av äldre klassade byggnader, i de fall när dessa inte återfinns inom befintliga ramavtal.

Som helhet upplevs projektet som lyckat och stadsdelsförvaltningen är nöjd med sina nya lokaler och huset med sina nya verksamheter har fått positiv uppmärksamhet i media. Lilla Katrineberg 2 nyttjas idag en stor del av dygnet samtidigt som byggnaden har omhändertagits på ett bra sätt för framtiden.

### **Slut**

**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	2024-02-05
Lars Cha, Avdelningschef	2024-02-05