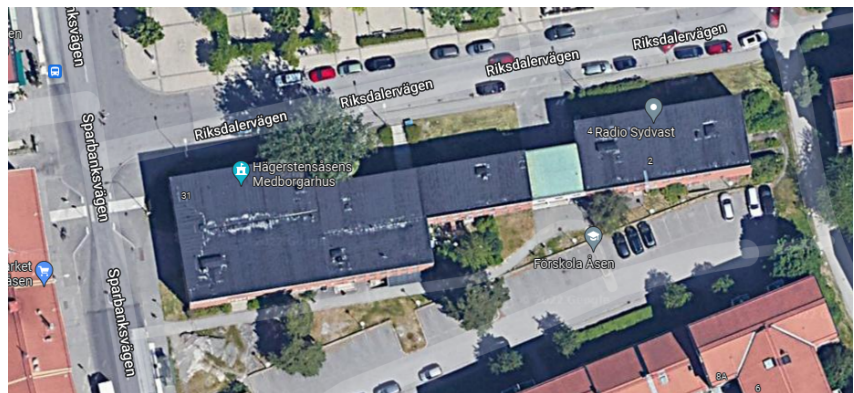


Projektdirektiv

Teknisk upprustning av Hägerstensåsens medborgarhus, Valutan 1

Författare: Daniel Svensson och Fredrik Malmström
Version: 2



Hägerstensåsens medborgarhus

Projektbakgrund

Projektbakgrund

Hägerstensåsens medborgarhus, fastigheten Valutan 1, är ett medborgarhus i hörnet Riksdalervägen/Sparbanksvägen i stadsdelen Hägerstensåsen, i södra Stockholm. Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att den är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och/eller konstnärlig synpunkt.

I stadsplanen från 1943 reserverades mark för ett medborgarhus i samband med utbyggnaden av Hägerstensåsen. Huset är uppfört i rött tegel och är uppdelad i två husdelar, en del för vuxenverksamhet och del för ungdomsverksamhet. Huset invigdes i september 1957.

En teknisk statusinventering av huset utfördes under 2021. Statusinventeringen visar på ett stort behov av upprustning av installationer då den tekniska livslängden på dessa är uppnådd.

I huset finns följande lokalhyresgäster: Hägerstensåsens medborgarhusförening, kulturnämnden (kulturskolan), Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd (hemtjänsten), Närradioföreningen Stockholm Sydväst, samt en bostadslägenhet. Bostadslägenheten planeras att inte finnas kvar i huset efter projektet.

Beskrivning av projektet

De tekniska installationerna i fastigheten bedöms ha uppnått sin livslängd och behöver åtgärdas. De installationer som är identifierade i dagsläget och som är tänkta att ersättas i detta projekt är: spill-, regn och tappvattensystem, värmesystem, luftbehandlingssystem, elinstallationer samt åtgärda brister i brandskydd.

Även tak, fasad och fönster har brister som behöver åtgärdas. De brister gällande tak, fönster och fasad som identifierats idag och som är tänkta att hanteras i detta projekt är: yttertak som har nått sin tekniska livslängd och saknar god avrinning samt ett fuktsäkert utförande, fasad där visst behov av kompletterande tegelstenar samt målning av träpanel. Även fönstren renoveras då dessa har uppnått sin tekniska livslängd och är i dåligt skick.

I projektet behöver även behovet av komfortkyla ses över för att skapa ett bra inomhusklimat.

Energioptimering ska ingå i alla tekniska utredningar.

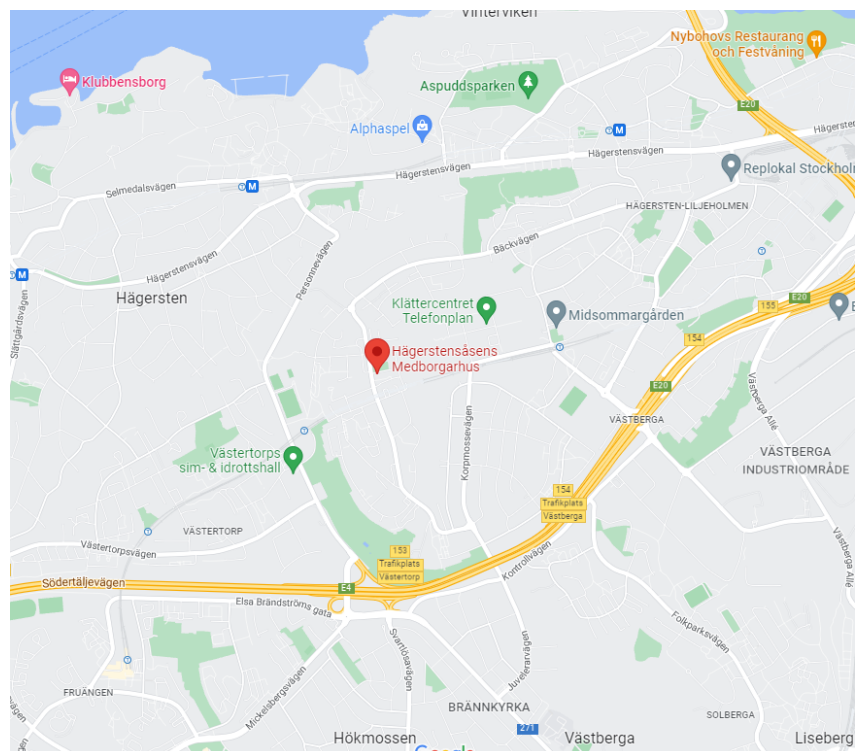
I projektet behöver hela husets behov av underhåll och upprustning ses över.

En miljöinventering behöver göras då miljöfarliga ämnen sannolikt förekommer.

I projektet behöver lokalanvändningen för respektive hyresgäst ses över för att en effektiv och långsiktig lokaldisponering kan tas fram som gynnar både hyresgäster och fastighetskontoret långsiktigt. Det handlar främst om att få till lokaler som passar hyresgästernas behov, uppfyller arbetsmiljökrav och att se till att lokaler används på ett effektivt sätt.

Geografiskt område

Projektet är geografiskt placerat i hörnet Riksdalervägen och Sparbanksvägen i Hägerstensåsen i södra Stockholm. Hägerstensåsens medborgarhus ligger på Riksdalervägen 2 och postadressen är 129 32 Hägersten. Fastighetens namn är Valutan 1.



Karta med placering av Hägerstensåsens medborgarhus.

Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Husets kulturhistoriska klassning

Mål & syfte

Mål och syfte med projektet är:

- Att säkerställa och varsamt renovera fastigheten, vilken har renoveringsbehov och uppnått sin tekniska livslängd. Detta för att skapa en byggnad med lång kvarvarande livslängd.
- Att minska risken för skador på egendom samt förebygga risken för störningar i verksamheten.
- Att skapa lokaler som är anpassade för verksamheterna.
- Att upprusta lokaler för att uppfylla dagens myndighetskrav, exempelvis Boverkets byggregler samt gällande arbetsmiljökrav.
- Att bidra till att flera av kommunfullmäktiges mål uppfylls.

Projektets genomförande bidrar till att verksamheterna har möjlighet att utvecklas i mer moderna och attraktiva lokaler, med en god arbetsmiljö.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* genom att en upprustning Hägerstensåsens medborgarhus säkerställer att befintliga verksamheter kan fortsätta bedriva sin verksamhet som verkar för en stark och jämlik välfärd inom staden.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att en utredning om förutsättningarna för att installera en solcellsanläggning på byggnadens tak genomförs, att tak tilläggsisoleras och att fönster renoveras för bättre energianvändning.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv* genom att säkerställa anpassade lokaler för kulturverksamhet i huset.

Projektets genomförande bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd* genom att lokalerna i huset renoveras, anpassas och planeras så att verksamheterna får bästa möjliga förutsättningar att långsiktigt bedriva en effektiv verksamhet som ger förutsättningar att betala hyra.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q1 2025
Genomförandebeslut	Q3 2025
Produktion	Q2 2026
Projektet klart	Q4 2027

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

För utredningsarbete fram till inriktningsbeslut bedöms investeringsutgiften uppgå till 5 mnkr, varav 1 mnkr beslutats om tidigare och är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom den långsiktiga investeringsplan för nämnden för år 2024.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en uppskattning baserad på erfarenheter från detta och tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Sett till nuvarande rambudget och nuvarande hyresnivå kommer projektet att medföra en väsentligt ökad hyreskostnad för samtliga hyresgäster. Hyressättningen utgår ifrån kostnadsbaserad hyra mellan fastighetskontoret som hyresvärd och hyresgäster.

Risk, kvalitet och möjligheter

Projektrisker

Risker

- Att hyresnivån blir för hög efter investeringen för Hägerstensåsens medborgarhusförening.
- Att behoven från hyresgäster är otydliga, förändras och inte är genomförbara, sett till vilken hyra de kan bära.
- Svårigheter med att genomföra önskade åtgärder på grund av husets kulturhistoriska värden.
- Överklagad upphandling av entreprenör kan påverka tidplanen.
- Evakuering av befintliga hyresgäster.

Kommunikation

En särskild kommunikationsplan behöver tas fram för projektet, då detta rör flera förvaltningar inom staden samt för att en mycket populär och välfungerande förening är hyresgäst.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar. Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q1 2025.