

**Handläggare**  
Emily Thörling  
Telefon: 08-508 12 610

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
20 oktober 2022

## **GlashusETT – Lägesbeskrivning kring uppdraget i verksamhetsplan 2022**

Anmälningssärende

### **Sammanfattning**

I samband med budgeten för 2022 gavs Södermalms stadsdelsnämnd uppdraget att: ”Tillsammans med Stockholm vatten och avfall utreda förutsättningarna/möjligheterna att GlashusETT i Hammarby Sjöstad kan fungera som ungdoms- förenings- och allmänna lokaler.”

I samband med beslut om nämndens verksamhetsplan 2022 gavs förvaltningen uppdraget att vid tertialrapport 1 presentera en lägesrapport kring uppdraget. En lägesrapport delgavs nämnden i juni och i oktober skulle förvaltningen återkomma med en uppdaterad lägesrapport innehållande lokalens förutsättningar. I anmälningssärendet redogörs för bland annat tillgänglighet, lukt och ljud. En slutrapportering planeras att delges nämnden i januari 2023.

Förvaltningen fortsätter utredningen med Stockholm vatten och avfall (SVOA) men ser att det finns problem i lokalen som sannolikt inte kommer kunna åtgärdas. Det gäller bland annat tillgänglighetsanpassning vilket är en viktig del för att alla personer ska kunna besöka verksamheten oavsett funktionsförmåga. Oljudet från pumparna kommer inte heller kunna åtgärdas helt enligt SVOA.

Utifrån den driftskostnad som SVOA angivit ser förvaltningen redan nu tendenser på att hyresofferten med största sannolikhet kommer att bli för hög för att kunna göra en inhyrning av lokalen.

## Bakgrund

I samband med budgeten för 2022 gavs Södermalms stadsdelsnämnd uppdraget att: ”Tillsammans med Stockholm vatten och avfall utreda förutsättningarna/möjligheterna att GlashusETT i Hammarby Sjöstad kan fungera som ungdoms- förenings- och allmänna lokaler.”

Även föreningar och privatpersoner i Hammarby sjöstad har hört av sig till Södermalms stadsdelsförvaltning och SVOA för att de vill använda lokalen för föreningsmöten samt för fritidsverksamhet för ungdomar.

Kulturförvaltningen har huvuduppdraget för stadens allmänna samlingslokaler. Detta genom anslag till lokalförvaltande föreningar som driver allmänna samlingslokaler.

Boverkets definition av allmänna samlingslokaler lyder:

*”Med allmänna samlingslokaler menas sådana lokaler som ägs eller disponeras av ideella organisationer och som utnyttjas allsidigt. De ska vara lättillgängliga för föreningslivet och verksamheter som till exempel möten, sammankomster, studieverksamhet, kulturarrangemang och fritidsaktiviteter. Exempel på allmänna samlingslokaler är bygdegårdar, IOGT-NTO:s lokaler, Folkets hus och andra föreningsdrivna lokaler. De allmänna samlingslokalerna utgör viktiga mötesplatser både på landsbygden och i städerna.”*

I samband med beslut om nämndens verksamhetsplan 2022 gavs förvaltningen uppdraget att vid tertialrapport 1 presentera en lägesrapport kring uppdraget. En lägesrapport delgavs nämnden i juni och i oktober skulle förvaltningen återkomma med en uppdaterad lägesrapport innehållande lokalens förutsättningar. En slutrapportering planeras att delges nämnden i januari 2023.

## Ärendet

I detta ärende presenteras en uppdaterad lägesrapport kring uppdraget.

## Utredningens process

Utredningen av GlashusETT:s lokaler och dess förutsättningar fortgår. Södermalms stadsdelsförvaltning ska tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) genomföra detta uppdrag, i syfte att komma fram till om lokalen kan fungera som ungdoms-förening- och allmän samlingslokal. Sedan juni månad har SVOA genomfört akustikmätningar, genomgång av belysning, genomgång av elsäkerhet och utrett lukten från pumpstationen samt en genomgång av tillgängligheten i lokalen.

Det pågår även en översyn av inomhusklimatet. Förvaltningen har fått en ungefärlig driftskostnad för huset och efterfrågat en hyresoffert. SVOA har ännu inte haft möjlighet att lämna en hyresoffert.

### Möten och kontakter

Förvaltningens har i mars och i september 2022 varit på besök i GlashusETT och mött fastighetsansvarig och representanter från SVOA. Detta har följts av vidare kommunikation kring bland annat lokalens utformning, lokalens tillgänglighet, nuvarande hyresgäster, genomförda renoveringar och akustikmätning. Förvaltningen har dialog med de föreningar och medborgare som tar kontakt och delger dem var i processen utredningen av GlashusETT befinner sig.

### Fakta om byggnaden

Lokalen ligger på Lugnets Allé 39 och ägs av Stockholm vatten och avfall. Den har tre våningsplan ovan mark om totalt cirka 250 kvm varav 177,5 kvm är aktuell verksamhetsyta. Det finns två källarplan och dessa används mestadels som teknikutrymten för SVOA (pumpstation och sprinkler), SL (tvärbanan), Ellevio (elnätstation) och stadens fontän utanför byggnaden. Där finns också lokalens två WC, städutrymmen och förrådsutrymmen.

### Förutsättningar för att använda lokalen till verksamhet

#### *Tillgänglighet*

För att se över lokalens tillgänglighet har SVOA mätt ytterdörrar, innerdörrar och öppningsmått för hissen. Ingen av de två WC-utrymmena uppfyller dagens krav för tillgänglighet. Förvaltningen har haft en dialog med SVOA kring detta och deras svar är att det är möjligt att dörrarna till WC kan breddas till godkända mått men att det inte är möjligt att bygga ut WC-utrymmet så att det uppfyller kraven för tillgänglighet. Hissens mått är inte godkända enligt kraven för tillgänglighet. Sidoentrén är tillgänglighetsanpassad med ramp. Huvudentrén från gatan har trappsteg så dörrpartiet är därför inte uppmätt med hänsyn till tillgänglighet.

#### *Ljud från pumpstationen*

Lokalen har en pumpstation i källaren och den medför oljud framför allt på entréplanet.

#### *Akustikmätning*

Akustikmätningen visar att oljudet från pumparna bedöms främst vara stomburet.

När mätningen genomfördes visade det sig att även val av dörrar kan ses över för att säkerställa bättre skydd mot störningar från trapphuset.

Vid mätning upptäcktes även brister i luftljudsisoleringen mellan pumprummet och entréplan.

#### *Åtgärder stomljud*

För att åtgärda problem med stomljud från pumpen krävs antingen vibrationsisolering av pumpen och samtliga tillhörande rör som då avvibrerar den tunga stommen. Ett annat alternativt kan vara att den tunga stommen på något sätt bryts. SVOA har efter mätningen börjat undersöka hur de kan åtgärda problemet med stomljudet.

#### *Avloppslukt*

Ibland har det varit avloppslukt i lokalerna. Enligt tidigare information från SVOA var detta inte möjligt att åtgärda. SVOA har utrett frågan. Det visade sig att det var en annan fastighetsägare intill GlashusETT, som hade brustit i sin förvaltning, då frånluften från SVOAs pumpstation, går via denna fastighetsägare. Åtgärderna har medfört att avloppslukt inte längre förekommer i lokalen.

#### *Ekonomi och hyresgäster*

SVOA behöver fri tillgång till pumpstationen i källaren för underhåll. Enligt SVOA kommer i stort sett inga förrådsutrymmen vara tillgängliga att nyttja för nya hyresgäster.

SVOA hyr i dagsläget ut en av lokalerna till Hammarby sjöscoutförening tre dagar i veckan och ett litet förråd till samma förening sju dagar i veckan.

SVOA har sedan första september 2022 ett 3-månaders avtal med Kulturskolan. Kulturskolan använder lokalen klockan 14.30-20.00 för sin musikutbildning. Detta är enligt SVOA en möjlighet för dem som fastighetsägare att pröva lokalens beskaffenhet och vad den är bäst lämpad för.

Även andra hyresintressenter har varit i kontakt med SVOA som exempelvis Electricity och Smart city.

SVOA kommer under hösten ta fram en hyresoffert till förvaltningen för GlashusETT och i hyresofferten kommer de åtgärder som genomförts och kommer att genomföras ingå. I dagsläget har förvaltningen endast uppgifter om lokalens ungefärliga driftkostnader, som innan eventuella investeringar, är 750 000 kr per år.

## Fortsättning

Tillgängligheten i lokalen uppfyller inte dagens krav och det som enbart kan åtgärdas är dörrarnas mått. Förrådsutrymmena är ytterst begränsade och det kommer därför behöva sättas in exempelvis skåp för förvaring vilket skulle ta yta av lokalen. Oljudet från pumparna kommer inte kunna byggas bort helt. Förvaltningen har fått driftskostnaden på 750 000 kr per år för GlashusETT men inte en hyresoffert där åtgärder som har genomförts och kommer att genomföras ingår. Hyresofferten dröjer på grund av att SVOA ännu inte är klara med alla åtgärder i fastigheten.

Det kommer att göras en uppföljning av akustikmätningen när åtgärderna för ljuddämpande insatserna genomförts men allt oljud kommer inte kunna åtgärdas enligt SVOA.

Förvaltningen fortsätter utredningen med SVOA men ser att det finns problem i lokalen som sannolikt inte kommer kunna åtgärdas. Det gäller bland annat tillgänglighetsanpassning vilket är en viktig del för att alla personer ska kunna besöka verksamheten oavsett funktionsförmåga.

Oljudet från pumparna kommer inte heller kunna åtgärdas helt enligt SVOA.

Utifrån den driftskostnad som SVOA angivit ser förvaltningen redan nu tendenser på att hyresofferten med största sannolikhet kommer att bli för hög för att kunna göra en inhyrning av lokalen.

En slutrapportering till nämnden planeras till januari 2023.

Snorre Berglund  
Tf Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Lena Kullberg-Boman  
Avdelningschef  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Snorre Berglund, Tf Stadsdelsdirektör	2022-10-04
Lena Kullberg-Boman, Avdelningschef	2022-10-03