

Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 08 508 269 62**Till**
Fastighetsnämnden
2025-04-22Jonas Eliasson
Telefon: 08 508 033 78Järva stadsdelsnämnd
2025-04-24

Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning

Inriktningsbeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning och att fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning* som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Beslutet förutsätter att fastighetsnämnden fattar beslut om förvärv enligt ärende Dnr FSK 2024/324.

Stadsdelsnämndens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd ger Järva stadsdelsförvaltning i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handling som underlag för ett kommande genomförandebeslut till en sammanlagd beräknad utgift redovisad i bilaga 1.
2. Järva stadsdelsnämnd godkänner den bedömda hyreskostnaden redovisad i bilaga 1 som en följd av bedömd inriktning för projektet och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.

Sammanfattning

Den 1 juli 2023 skedde en sammanläggning av Spånga-Tensta och Rinkeby-Kistas stadsdelsnämnd till den nya stadsdelsnämnden Järva. Stadsdelsnämnderna fattade innan sammanläggningen beslut om att gå vidare med förslag om att tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingeskolan som ligger inom fastigheten Kämpinge 2:1. Genom sammanläggningen vill den nya stadsdelsförvaltningen effektivisera lokalanvändningen och förbättra samordningen för cirka 640 medarbetare.

Projektet innebär en genomgripande renovering av Kämpingeskolan och anpassningar till stadsdelsförvaltningens verksamhet. Byggnaden är i behov av upprustning till följd av ändrad verksamhet och för att möta dagens standardkrav för kontor. Nya lokalytor behöver även tillskapas genom överdäckning med nytt bjälklag.

Målet är att uppfylla stadsdelsnämndens lokalbehov, skapa ett ändamålsenligt kontor samt att effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy för att minska stadens kostnader för det interna kontorsbehovet. Byggnaden ska hyras av stadsdelsnämnden enligt stadens gällande principer för internhyressättning.

Fastighetskontoret och Järva stadsdelsnämnd avser att återkomma med underlag för ett genomförandebeslut under Q2 2026.

Projektekonomin redovisas i bilaga 1.

Ärendet

Bakgrund

Den 1 juli 2023 skedde en sammanläggning av Spånga-Tensta och Rinkeby-Kistas stadsdelsnämnder till den nya stadsdelsnämnden Järva. Stadsdelsnämnderna fattade innan sammanläggningen beslut om att gå vidare med förslag om att tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingeskolan som ligger inom fastigheten Kämpinge 2:1. Genom sammanläggningen vill den nya stadsdelsförvaltningen effektivisera lokalanvändningen och förbättra samordningen för cirka 640 medarbetare.

För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy avser kontoret tillskapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden. Genom att samla stadsdelsnämnderna kan en ökad

samordning och effektivisering uppnås. Beräknad beläggningsgrad är 60 procent.

Inom fastigheten ligger även en gymnastikbyggnad som för närvarande används av två närliggande skolor. Dialog förs med idrottsförvaltningen kring behovet och den tilltänkta användningen. Gymnastikbyggnaden kommer att lyftas ut och hanteras som ett separat projekt som bereds i samråd med idrottsförvaltningen.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades i fastighetsnämnden 2024-11-26.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med Järva stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2025-03-28.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär en genomgripande renovering av Kämpingeskolan med anpassningar från tidigare utbildningsytor till stadsdelsförvaltningens kontorsverksamhet. Byggnaden är i sitt nuvarande skick i behov av upprustning med anledning av ändrad verksamhet från utbildning till kontor samt för att möta dagens standard och myndighetskrav.

Under utredningsskedet har bedömning gjorts att samtliga befintliga tekniska installationer har uppnått sin livslängd. Fönsterpartier behöver åtgärdas för att uppfylla gällande energikrav. Befintliga innerväggar måste rivas och nya behöver uppföras för att åstadkomma önskad och nödvändig planlösning för den tillträdande förvaltningsverksamheten.

För att uppfylla verksamhetens grundläggande beläggningsbehov krävs en utökning av byggnadsvolymen. Nya lokalytor behöver tillskapas genom överdäckning med nytt bjälklag på befintliga innergårdar. En av innergårdarna byggs igen med taklanterniner. Den befintliga centrala innergårdens nuvarande tak byts ut mot ett nytt glastak. En påbyggnad behöver tillskapas på byggnadens norra sida. Befintlig konstruktion kommer kräva förstärkningsåtgärder till följd av att påbyggnaden medför nya laster.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Två nya personhissar med tillhörande stomme behöver installeras. En ombyggnad av takplanet är planerad att genomföras för att skapa en uteplats. Delar av den exteriöra miljön, ursprungligen anpassad för skolmiljö, inom fastigheten planeras att rustas upp inom

projektet. Den norra delen av fastigheten utgör i dagsläget grönytor och kommer att fortsatt vara det.

Efter genomförda åtgärder växer byggnadens volym från 7 500 BTA till 9 300 BTA enligt utredningsfasens beräkningar.

Utredning av alternativa inriktningar

Under utredningen av projektet har förutsättningarna för att tillskapa ett nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning i Kämpingskolan utretts där inriktningar med respektive lösningsförslag har diskuterats under förstudieskedet tillsammans med stadsdelsförvaltningen. Därefter har ett huvudalternativ som bäst uppfyller stadens målsättningar valts fram och sammanfattas i en programhandling, vilken utgjort underlag för projektkalkylen.

Under inriktningsskedet genomförs en fördjupad analys av planritningar och lösningar för tekniska system utifrån verksamhetens fastställda funktionskrav och behov.

Hållbarhet och kvalitet

Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens Miljöprogram 2030 vilket anger klimatmål som ska nås för Stockholms klimatomställning. Det ska även finnas en projektanpassad miljöplan.

En övergripande lägesbild av fastighetens sårbarhet vid extrema skyfall (100-årsregn) har tagits fram som visar översvämningssrisk med vattenflöden och maxdjup. Ett arbete pågår av trafikkontoret för framtagande av ny skyfallsmodell med högre upplösning.

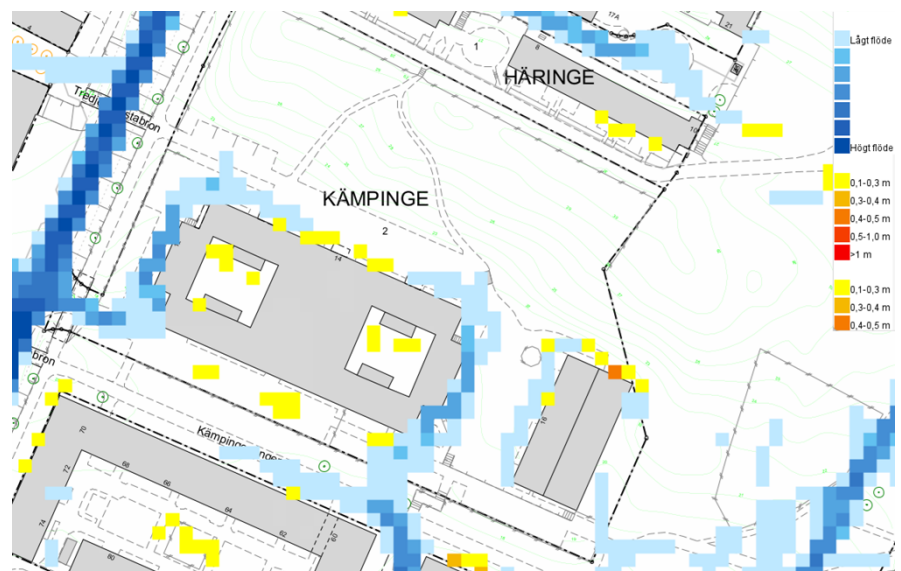


Bild från DpMap som visar trafikkontorets skyfallsmodell

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektet eftersträvar att uppfylla miljökrav i nivå med Miljöbyggnad Silver.

Ett konkret projektmål är att åstadkomma högre energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Detta ska även leda till minskade drift- och underhållskostnader över sikt.

Möjligheten till installation av sedumtak och solceller kommer att undersökas. Återbruk av exempelvis rivningsdelar utreds löpande i enlighet med Stockholms stads hållbarhetsplan.

En miljöinventering har genomförts under utredningsskedet där projektet identifierat miljöföroreningar med förekomst av farlig avfall som måste tas hand om. En fördjupning sker under inriktningskedet för bättre uppskattning av mängden och utbredningen.

Avfallshantering

Projektet ska följa *Avfallsplan för Stockholm 2025-2030* och efterleva stadens beslutade strategi för arbeten inom avfallsområdet.

Antikvariska aspekter

Fastigheten är gulmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta och det kulturhistoriska perspektivet tas tillvara under projektfasen. Under utredningsskedet har en kulturhistorisk inventering genomförts.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* och en tillgänglighetskonsult har varit delaktig i projektet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls såväl inom förvaltningskontoret som allmänna angöringsytor och utomhusdelar som ligger inom fastigheten.

Barnrättsperspektivet

Stockholm är en stad för alla, barn såväl som vuxna. I alla stadens investeringsprojekt ska hänsyn tas till barnrättsperspektivet. Inom ramen för projektet har det genomförts en integrerad barnkonsekvensanalys i samråd med stadsdelsförvaltningen. Resultatet av dialogen har arbetats in i projektet.

Jämställdhetsperspektiv

Arbetet med jämställdhet ska vara en integrerad del i kvaliteten i projektet samt förvaltningen. En central del i jämställdhetsarbetet är den upplevda tryggheten i och kring stadens byggnader då stadsövergripande rapporter visar att kvinnor upplever en större otrygghet i det offentliga rummet. Belysning och växtlighet är exempel på hur projektet kan jobba för att öka tryggheten.

Investeringsens mål och syfte

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Målet är att uppfylla stadsdelsnämndens lokalbehov, skapa ett gemensamt och ändamålsenligt förvaltningskontor samt att effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy för att minska stadens kostnader för det interna kontorsbehovet. Genom att samla verksamheter som för närvarande är utspridda på olika platser är ytterligare ett mål att ökad samordning och effektivisering uppnås. För stadsdelsförvaltningen är ett övergripande projektmål att förvaltningens medarbetare har en god arbetsmiljö som är säker och välkomnande för såväl medarbetare som besökare. Det ska vara god tillgänglighet till, från och inom byggnaden. Utformning och inredning ska se till att stödja stadsdelsförvaltningens medarbetare i deras dagliga arbete.

För att uppnå projektmålen för respektive förvaltning måste arbetet med målen ske i nära samverkan för att säkerställa att verksamhetens behov avseende funktion och utformning kan tillgodoses.

Projektet har som mål att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning* genom att byggnadens energivärden minskar med hjälp effektivare energiförsörjning samt miljövänligare materialval. Renoveringen bidrar till större energieffektivitet i byggnaden.

Projektet ska även uppfylla kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet *Stockholm ska bli klimatpositivt genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring* genom att förbättra byggnadens energiklass och inomhusmiljö med effektivare luftbehandlingssystem och en förbättring av klimatskalet. Renoveringen bidrar till större energieffektivitet i byggnaden. Stadsdelsförvaltningen kommer att utreda möjlighet till återbruk och återanvändning av inventarier från befintliga kontor.

Projektet har därutöver som mål att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden* via dess verksamhetsområde *Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst* genom att bidra till en ökad sammanhållning och samordning för stadens stadsdelsnämnder och deras stöd- och omsorgs-verksamheter.

Ytterligare ett mål som projektet strävar mot att uppnå är kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla* med fokus mot verksamhetsområdet *Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättning att göra ett bra jobb* vilket är en central del i detta projekt med det nya förvaltningskontoret som ska uppfylla kraven på en modern och flexibel arbetsplats för stadens medarbetare.

Preliminär tidplan

Inriktningsbeslut	Q2 2025
Genomförandebeslut	Q2 2026
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2026
Produktionsstart	Q3 2026
Tillträde hyresgäst	Q3 2028

Ekonomi

Kontoret har i budget för 2025 fått i uppdrag att påbörja projektet. Det finns en risk att fastighetskontoret drabbas av en förgäves-projektering om stadsdelsförvaltningen väljer att inte fullfölja projektet.

För att öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandlingsskede tillämpar fastighetskontoret en praxis där investeringsutgiften sekretessbeläggs under tiden projektet pågår. I samband med slutredovisning för fastighetsnämnden offentliggörs information.

Projektekonomi redovisas i bilaga 1 separat.

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Stadsdelsnämndens kommande hyra utgörs av kostnaden för fastighetsförvärvet från SISAB samt investeringsutgiften för upprustningen, inklusive anpassningar som krävs för verksamheten, i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

Risker och möjligheter

Följande risker och möjligheter har identifierats i projektet.

Risker	Kommentar
Verksamhetsbehov	Socialtjänstens behov ställer krav på säkerhets- och tillgänglighetsaspekt. Fortfarande inte kartlagt hur socialtjänstlagen påverkar verksamheten. Samråd med stadsdelsförvaltningen måste ske för att kunna tillgodose verksamhetsbehoven.
Skyfall	Statistiken för regn med återkomsttid över 100 år innehåller stora osäkerheter och lämpar sig inte för att förutsäga översvämningsrisk för enskilda fastigheter. Skyfallsmodellen från trafikkontoret är från 2018 och ett arbete med framtagande av ny modell pågår. Svårbedömd risk över tid, även om nuläget visar på relativt goda förutsättningar för att hantera nederbörd.
Miljöföroreningar	Förekomst av miljöfarligt avfall har konstaterats och behöver hanteras i enlighet med föreskrifter under nästa projektskede. Huvudsakligt icke-farligt avfall som genereras under rivning har identifierats men inte mängdbedömts.

Möjligheter	Kommentar
Nyttja tomställda lokaler	Staden kan avveckla dyra externa förhyrningar och tillse att byggnader inom det egna beståndet kommer till användning stadsinternt.
Antikvariska värden	I projektet kan staden tillvarata byggnadens antikvariska värden och påverka en långsiktig plan för att vård, bruka och bevara.
Miljömål	Goda möjligheter att efterleva stadens miljö- och energimål när staden själv sätter agendan i projektet.
Anpassade lokaler	Stadsdelsförvaltningen får vara med och påverka medarbetarnas framtida lokaler, vilket bidrar till att staden kan fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare med moderna och flexibla lokallösningar för sina medarbetare.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Under utredningsskedet har det framkommit att totalhöjden för delar av byggnaden i dagsläget överstiger maxhöjden som angivits i detaljplanen. Det innebär att byggnaden har ett så kallat planstridigt

utgångsläge som potentiellt sett kan försvåra prövning av kommande bygglovsåtgärder. Avvikelsen är emellertid beviljad i tidigare bygglov. I samråd med stadsbyggnadskontoret ska det således vara möjligt att erhålla beviljat bygglov för andra planenliga åtgärder trots det planstridiga utgångsläget.

Förvaltningarnas analys

Utredningsarbetet har resulterat i en programhandling och ett inriktningsförslag som stadsdelsförvaltningen godkänt som underlag för inriktningsskedet. Stadsdelens framförda behov inklusive nödvändiga verksamhetsfunktioner har analyserats och inarbetats i programhandlingen. Bedömningen är att Kämpingskolan har potential att uppfylla målbilden som stadsdelsförvaltningen framfört.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen avser återkomma till nämnderna med underlag för genomförandebeslut under Q2 2026.

Slut

Bilagor

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

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Bernt Toni,Mellblom	2025-04-09
Anders Göran,Kindberg	2025-04-09