

Handläggare
Jacob Ericsson
08-50846135

Till styrelsen för
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Överlåtelse av tomträtten Kämpinge 2 till Fastighetskontoret

Företagsledningens förslag till beslut

Styrelsen för Skolfastigheter i Stockholm AB beslutar att överlåtelsen av tomträtten Kämpinge 2 till Fastighetskontoret, Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, godkänns till en överenskommen köpeskilling om 85,5 miljoner kronor samt uppdrar åt VD att teckna köpeavtal i enlighet med Bilaga 1.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista har slagits samman till den nya stadsdelsnämnden Järva, som efter sammanslagningen söker en gemensam kontorslokal.

Fastighetsnämnden har tillsammans med kommunstyrelsen och Järva stadsdelsnämnd i stadens budget för 2025 fått i uppdrag att fortsatt utveckla Kämpingskolan till Järva stadsdelsnämnds nya förvaltningskontor. Målet med den aktuella överlåtelsen till fastighetsnämnden är att tillgodose stadsdelsnämndens behov av ett sammanhållet kontor.

Under försäljningsprocessen har SISAB tillhandahållit relevant och efterfrågad dokumentation till fastighetskontoret som vidare ska genomfört besiktningar och analyser.

Överlåtelsen av tomträtten sker mot en överenskommen ersättning motsvarande tomträttens marknadsmässiga värde i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av fastigheter och tomträtter mellan stadens nämnder och bolag. Köpeskillingen har säkerställts genom en oberoende marknadsvärdering utförd av en auktoriserad värderingsman som baserats på ett normalt skick av byggnaderna. Utifrån en närmare granskning av aktuella brister i besiktningsprotokoll och myndighetskrav har en förhandling genomförts mellan SISAB och fastighetskontoret. Sammantaget har marknadsvärderingen landat i ett förvärvspris om 85,5 miljoner kronor.

SISAB

Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov
Box 5010
12105 Johanneshov
Växel 08-50846000
Fax
diarie@sisab.se
www.sisab.se

Bakgrund

Den 1 juli 2023 slogs Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnder samman till den nya stadsdelsnämnden Järva. Den nya stadsdelsnämnden söker efter sammanslagningen en

gemensam kontorslokal. I nuläget sitter före detta Spånga-Tensta i lokaler vid Elinsborgsbacken i Tensta och före detta Rinkeby-Kista sitter i lokaler i Kista industriområde. De båda stadsdelsnämnderna fattade innan sammanslagningen i juni 2023 beslut om att gå vidare med förslag om att tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingseskolan. Vidare beslutades att beställa ett underlag för ett inriktningsbeslut.

Fastighetsnämnden och SISAB har under 2024 och 2025 haft en dialog om förvärvsprocess för att skapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden inom tomträtten Kämpinge 2 i Tensta.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2024 att fastighetsnämnden ska påbörja förvärvsprocessen av tomträtten Kämpinge 2, före detta Kämpingseskolan.

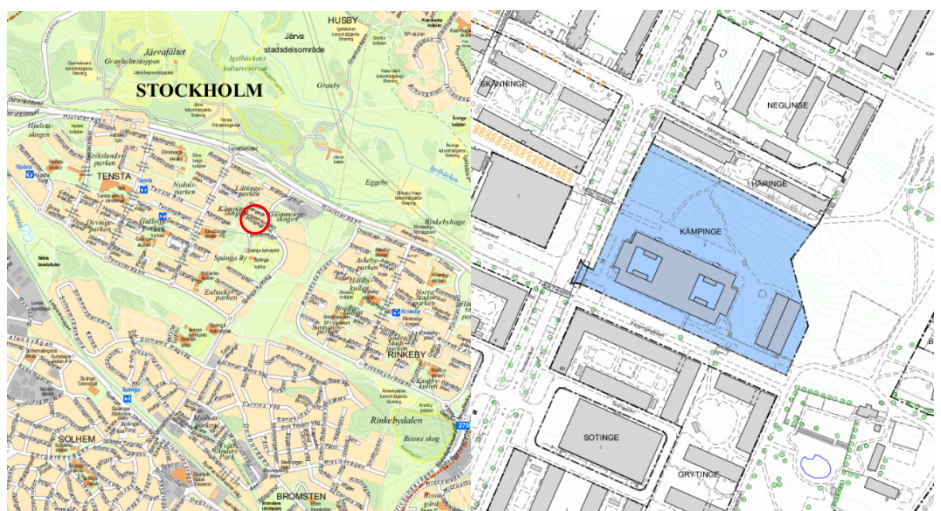
Ärendet

SISAB innehar fastighet Kämpinge 2 i Tensta med tomträtt.

Kämpingseskolans verksamhet upphörde 2003 och har därefter i perioder nyttjats tillfälligt av olika verksamheter inom staden, senast som evakueringslokal för renoveringen av Elinsborgsskolan. För närvarande hyr utbildningsnämnden lokalerna men det pågår ingen verksamhet där idag.

Kämpingseskolan ligger nära Tensta centrum på Tenstastråkets östra sida i höjd med centrumgaraget. En gångbro över Tenstastråket från centrum gör att byggnaden är lättillgänglig till fots från Tenstagången.

Detaljplanen för fastigheten är upprättad den 15 juli 1965 och anger allmän användning A. Fastigheten är sedan 1991-12-03 upplåten med tomträtt till SISAB.



Huvudbyggnaden

Skolans huvudbyggnad utgörs av en rektangulär tegelklädd huskropp med två invändiga ljusgårdar. Huvudbyggnaden är i tre våningsplan, inklusive souterrängplan, och har en area om cirka 7 500 kvm (BRA). Byggnaden färdigställdes som högstadieskola år

1969 och invid huvudbyggnadens östra gavel ligger en gymnastikbyggnad.

Efter den planerade om- och tillbyggnationen beräknas huvudbyggnaden utgöra ett komplett huvudkontor för cirka 640 medarbetare vid Järvastadsdelsnämnd. Efter tillbyggnaden kommer ytan öka till 8639 kvm (BRA).



Före detta Kämpingeskolan

Gymnastikbyggnaden

På fastigheten finns även en gymnastikbyggnad om c:a 400 kvm (BRA). Byggnaden innehåller två gymnastiksalar samt tillhörande omklädningsrum och teknikutrymmen. Utbildningsförvaltningen har tidigare varit hyresgäst till både huvudbyggnaden och gymnastikbyggnaden. Fastighetsnämnden ansvarar för uthyrning av fastigheter och byggnader för idrottsändamål till idrottsnämnden. Eftersom kopplingen till utbildningslokalen försvinner i samband med förvärvet så kommer inhyrningen framgent istället ske utav idrottsförvaltningen. På så vis garanteras tillgången till idrottssalarna för både skolor och föreningsidrotten genom idrottsförvaltningens ordinarie bokningssystem. Tillsammans med idrottsnämnden för fastighetsnämnden även en dialog om såväl hyresavtal som eventuella framtida upprustning av gymnastikbyggnaden.

Överlåtelse

Köpeavtalet har arbetats fram med stadsledningskontorets juridiska avdelning. I köpeavtalet garanterar säljaren att säljaren är den faktiska ägaren av tomträtten. I köpeavtalet bifogas samtliga gällande hyresavtal med utbildningsförvaltningen. I enlighet med köpeavtalet kommer SISAB avsluta samtliga avtal innan tillträdet.

Avtalet förutsätter ett godkännande i Kommunfullmäktige. Enligt köpeavtalet ska tillträdet ske den 1 september 2025 eller enligt överenskommelse. Överlåtelsen av tomträtten sker mot en överenskommen ersättning motsvarande tomträttens marknadsmässiga värde i enlighet med Koncernstyrelsens principer för överlåtelser av fastigheter och tomträtter mellan stadens nämnder och bolag. Köpeskillingen har säkerställts genom en oberoende marknadsvärdering utförd av en auktoriserad värderingsman (VU Stockholm Kämpinge 2, Svefa AB, 2024-05-31) som baserats på ett normalt skick av byggnaderna. Marknadsvärderingen uppgick till 87 miljoner kronor. Utifrån en närmare granskning av aktuella brister i besiktningsprotokoll och myndighetskrav har en förhandling genomförts mellan SISAB och fastighetskontoret. Sammantaget har marknadsvärderingen landat i ett förvärvspris om 85,5 miljoner kronor.

Konsekvens för SISAB

SISAB konstaterar att stadens resurser ska användas ändamålsenligt och resurseffektivt. SISAB har ingen användning för lokalerna i Kämpinge 2 på lång sikt då de inte behövs utifrån relevant prognoser på kort och lång sikt. I området finns kapacitet i befintliga fastigheter. SISAB:s primära plan har dock varit att lokalerna skulle använts till evakuering när Bromstensskolan ska genomgå omfattande underhållsåtgärder och behöver evakueras från 2026. Utbildningsförvaltningen behöver nu hitta nya lokaler för evakuering av Bromstensskolan, antingen i befintliga skolor eller i en paviljonguppställning i området.

Tidplan

Fastighetsnämnden och SISAB:s styrelse behandlar förvärvs- och överlåtelsesärendet i april 2025. Fastighetsnämndens ärende planeras vidare att behandlas i kommunstyrelsen under maj och i kommunfullmäktige i juni 2025. Efter beslut i kommunfullmäktige tecknas köpeavtalet enligt Bilaga 1. Tillträdet planeras till den 1 september 2025. Därefter planeras om- och tillbyggnadsprojektet att pågå fram till och med 2028.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets avdelning för Fastighetsutveckling.

Ebba Bock Agerman
VD

Bilagor

1. Köpeavtal med bilagor

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ebba Bock Agerman, VD	2025-04-10
Belma Rejnefelt-Lyth, Avdelningschef Fastighetsutveckling	2025-04-10