

Inriktningsbeslut gällande projekt Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning

Framställan från fastighetsnämnden och Järva stadsdelsnämnd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning godkänns.
2. Fastighetsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för projekt Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning till en investeringsutgift som framgår av bilaga till utlåtandet, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

Inriktningsbeslut avseende projekt Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning, med en bedömd tillkommande hyreskostnad för Järva stadsdelsnämnd enligt bilaga till utlåtandet, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

Den 1 juli 2023 sammanlades Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd till Järva stadsdelsnämnd. Efter sammanläggningen inleddes arbetet med att finna en lokallösning som innebär att hela den nya förvaltningen skulle kunna samlokaliseras.

Projektet syftar till att renovera den tidigare skolbyggnaden Kämpingeskolan på fastigheten Kämpinge och anpassa den till kontorslokaler för Järva stadsdelsförvaltning.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Järva stadsdelsnämnd och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet fortskrider då det bedöms bidra till förbättrade förutsättningar för Järva stadsdelsförvaltning samtidigt som staden kan frigöra sig från ett externt hyreskontrakt till förmån för en stadsintern lösning. Projektet bedöms vara komplext, särskilt med tanke på att det rör en totalrenovering av en äldre byggnad där dolda fel kan upptäckas senare. Stadsledningskontoret förutsätter att sådana risker är hanterade samt att ekonomiska reserver är tillräckliga.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Vi välkomnar detta beslut som ett viktigt steg mot att skapa en gemensam och modern arbetsplats för den nya stadsdelsförvaltningen. Genom att renovera och anpassa Kämpingeskolan får staden tillgång till ändamålsenliga kontorsytor för över 600 medarbetare.

De nuvarande lokalerna fördelade mellan Elinsborgsbacken och Kista industriområde har visat sig vara otillräckliga för den nya organisationens behov. När Kämpingeskolan senast utreddes som nytt förvaltningskontor var förutsättningarna annorlunda. Lokalbehovet var mindre och då föreslogs rivning och nybyggnation. Dagens förslag är ett mer hållbart och kostnadseffektivt alternativ där vi rustar upp en befintlig fastighet i stadens bestånd för stadens egna verksamheter. På så sätt minskar vi klimatpåverkan och undviker onödiga utgifter för externa hyreslösningar. Detta stärker stadens ekonomi och bidrar till en långsiktig och ansvarsfull lokalstrategi.

Projektet är dessutom en viktig del av Fokus Järva och förväntas bidra till ökad trygghet och fler arbetstillfällen i närområdet. Lokaliseringen i övre Tensta skapar också mer liv och rörelse i närområdet vilket kan ge ett välbehövligt uppsving för handeln i Tensta centrum.

Samtidigt planeras en upprustning av den intilliggande idrottshallen där idrottsnämnden föreslås bli hyresgäst, vilket gynnar både skolor och föreningsliv i området.

Flytten till Kämpingeskolan frigör även lokaler hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB på Elinsborgsbacken. Detta möjliggör för att arbetsmarknadsförvaltningen och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB lämnar externa lokaler vid Globen för en intern lokallösning i Järva vilket ger ett lyft till närområdet och ytterligare stärker stadens ekonomi.

Bilaga

Bilaga - Ekonomisk redovisning (SEKRETESS enligt OSL 19 kap. 1 och 3 §§), dnr KS 2025/633-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till beslut.
2. Att uppdra åt Järva stadsdelsnämnd att inte gå vidare med planerna på att omvandla Kämpingseskolan till nya förvaltningslokaler för Järva stadsdelsförvaltning.
3. Att uppdra åt Järva stadsdelsnämnd att utreda möjligheterna att fortsätta använda och optimera de befintliga lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta samt Borgarfjordsgatan i Kista för att långsiktigt tillgodose förvaltningens behov.
4. Att uppdra åt Järva stadsdelsnämnd att utreda möjligheterna för ökad decentralisering av förvaltningens verksamheter på så sätt att verksamheter ska finnas i flera delar av stadsdelsområdet.
5. Att därutöver anföra:

Frågan om Kämpingseskolan som nytt förvaltningshus för stadsdelsförvaltningen är inte ny, utan vid flertalet tillfällen har frågan utretts och förkastats på grund ut av för höga kostnader. I sak har ingenting förändrats sedan senast stadsdelsnämnden i dåvarande Spånga-Tensta avfärdade Kämpingseskolan tidigt under mandatperioden 2018–2022.

Vad som däremot är nytt sedan sist är att stadsdelsförvaltningen nu har nya, fräscha och nyligen renoverade lokaler i Elinsborgsbacken i Tensta, där cirka 250 medarbetare har sina arbetsplatser. Utöver det finns lokalerna på Borgarfjordsgatan i Kista med ytterligare 390 arbetsplatser. Dessa lokaler är moderna, tillgängliga och redan i bruk vilket gör dem till en kostnadseffektiv lösning för förvaltningens behov.

Det är djupt ekonomiskt oansvarigt att nu vilja investera ytterligare medel för att omvandla Kämpingseskolan, som för närvarande används som evakueringslokal och som vid flertalet tillfällen tidigare förkastats som förvaltningshus. Projektet riskerar att belasta stadens, och stadsdelens, ekonomi onödigt mycket i ett läge där omvärldsfaktorerna är osäkra bland annat på grund av Rysslands invasion av Ukraina, samt att stadens skuldberg växer.

Det föreliggande underlaget innehåller stora brister. Det preciseras exempelvis inte hur ett eventuellt förvaltningshus i Kämpingseskolan kommer att påverka den undervisning som nu fortgår i lokalerna eller hur en placering av förvaltningshuset där kommer påverka de ekonomiska förutsättningarna för så väl staden som helhet som för stadsdelen. Detta behöver preciseras närmare.

Stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtandet tar heller upp risken för att lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta blir stående tomt under en längre tid, vad detta kan kosta skattebetalarna, ej heller de kostnader nämnden har (så länge hyreskontraktet är gällande) för förvaltningshuset i Kista. Detta behöver såklart göras.

När det gäller förvaltningslokalerna i Kista är det synnerligen olämpligt av majoriteten att i ett läge med enorma mängder tomställda lokaler i området, i ett läge där KTH, Stockholms universitet samt Ericsson bland andra flaggat för att de lämnar Kista och därmed fördjupar Kistas kris bidra till ytterligare utarmning av Kista. Om flera hundra tjänstemän försvinner från Kista förstärks områdets kris ytterligare.

Vi vill avslutningsvis understryka vikten av att viss förvaltningsverksamhet behålls, eller förläggs till, övriga delar av stadsdelen. Förvaltningen behöver vara nära medborgarna, i synnerhet socialtjänsten. En utredning kring de delar av förvaltningen som skulle kunna decentraliseras behöver därför komma till stånd.

Reservation av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till beslut.
2. Att uppdra åt fastighetskontoret att gå vidare med anpassning av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor för nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning
3. Att uppdra åt fastighetsnämnden att se över hur delar av förvaltningens verksamhet kan decentraliseras till olika delar av det nya stadsdelsområdet
4. Att uppdra åt fastighetsnämnden att framta ett nytt underlag för inriktningsbeslut enligt ovan

En sammanslagning av stadsdelsområdena på Järva menade Liberalerna redan 2022, då planerna presenterades, var en dålig idé. Vi lyfte de problem som en sammanslagning skulle innebära för socialtjänsten. En hel del av dessa farhågor har dessvärre besannats.

Från tjänsteutlåtandet kan vi läsa att socialtjänstens behov löper en stor risk att bli svårösta, vilket skulle påverka deras viktiga arbete i stadsdelen negativt. Vi ser med stor oro hur den genomförda sammanslagningen och nu ej ändamålsenliga lokaler skapar felaktiga förutsättningar för socialtjänsten.

Men Liberalerna avser att fortsätta vara en konstruktiv politisk kraft i Stockholm och vi vill verka för att det ska bli så bra som möjligt för medarbetarna i den nya förvaltningen.

Förslaget om att Järvas stadsdelsförvaltning ska centraliseras till Kämpingseskolan i Tensta har tidigare utretts som alternativ till det som sedermera skulle bli Spånga-Tenstas nya förvaltningshus på Elinsborgsbacken och underkänts. I sak menar vi mycket lite har förändrats och att Kämpingseskolan inte är ett lämpligt alternativ att gå vidare med den här gången heller.

Förvaltningen preciserar inte hur ett eventuellt förvaltningshus i Kämpingseskolan kommer att påverka den undervisning som nu fortgår i lokalerna eller hur en placering av förvaltningshuset där kommer påverka de ekonomiska förutsättningarna för så väl staden som helhet som för stadsdelen. Detta behöver preciseras närmare.

Spånga-Tenstas nya förvaltningshus stod klart hösten 2022, efter en lång process med många aktörer inblandade. Vår uppfattning är att det inte är ett lämpligt användande av skattemedel att nu återigen besluta om en kostsam, tidsfördröjande process som dessutom fordrar en mycket omfattande renovering och ombyggnation innan Kämpingeskolan – eventuellt – skulle kunna tas i bruk.

Det borde kunna gå samla den nya förvaltningen i det befintliga förvaltningshuset och göra de anpassningar som behövs för att huset snabbt ska kunna tas i bruk som gemensam förvaltningslokal. Det vore mer ekonomiskt hållbart, bättre för medarbetarna och medborgarna. Om förvaltningen är av en annan uppfattning behöver detta preciseras närmare i det underlag nämnden har att ta ställning till.

Från vår sida vill vi framhäva att förvaltningens tjänsteutlåtande inte tar upp risken för, nu när det blir Kämpingeskolan, att det nya förvaltningshuset i Tensta blir stående tomt under en längre tid, vad detta kan kosta skattebetalarna, ej heller de kostnader nämnden har (så länge hyreskontraktet är gällande) för förvaltningshuset i Kista. Detta behöver såklart göras.

Det ärende som nu presenteras saknar väsentlig information som man bör ha innan man tar ställning. Det är möjligen ett uttryck för majoritetens förhastade beslut om en sammanläggning som i sin tur ger detta. Oavsett är det mycket allvarligt att det förmodligen viktigaste beslut nämnden kommer fatta i förhållande till sammanläggningen av de två stadsdelarna innehåller så många frågor, så få svar och är så undermåligt som detta.

Vi vill avslutningsvis understryka vikten av att viss förvaltningsverksamhet behålls, eller förläggs till, övriga delar av stadsdelen. Förvaltningen behöver vara nära medborgarna, i synnerhet socialtjänsten. En utredning kring de delar av förvaltningen som skulle kunna decentraliseras behöver därför komma till stånd.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att avslå förslaget till beslut,
2. Att därutöver anföra följande

Kristdemokraterna gick till val på en ansvarsfull förvaltning av stadens fastigheter och lokaler; en viktig del i detta är att motverka tomställda lokaler och se över möjligheten för stadens interna verksamheter att nyttja egna lokaler i den mån det är ekonomiskt och verksamhetsmässigt lönsamt. Likt vid tillfället för utredningsbeslutet i fastighetsnämnden ställer vi oss frågande inför styrets vilja att låta Järva stadsdelsförvaltning i sin helhet flytta vilket leder till att tidigare Spånga-Tensta kontor, vilket är del av stadens fastighetsbestånd, nu tomställs.

Att investera och renovera Kämpingskolan i syfte att skapa nytt stadsdelsförvaltningskontor när man redan har befintliga, nyrenoverade och ändamålsenliga lokaler är ekonomiskt oansvarigt. Utöver den ekonomiska belastning till följd av omställningen av Kämpingskolan tomställs delar av stadens fastighetsbestånd, vilket skapar en ineffektiv användning av befintligt utbud. Ytterligare ekonomiska resurser lär gå åt för att anpassa det tidigare kontoret för Spånga-Tensta till nya hyresgäster samtidigt som man tappar intäkter då hyresgäst saknas.

Ärendet

Den 1 juli 2023 sammanlades Spånga-Tensta stadsdelsnämnd och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd till Järva stadsdelsnämnd. Efter sammanläggningen inleddes arbetet med att finna en lokallösning som innebar att hela den nya förvaltningen Järva skulle kunna samlokaliseras. Den tidigare stadsdelsförvaltningen Spånga-Tensta sitter i lokaler i Elinsborgsbacken i Tensta. Det som tidigare var Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning är lokaliserade i externa lokaler i Kista verksamhetsområde.

I juni 2023 inför sammanläggningen fattade bägge stadsdelsnämnderna inriktningsbeslut (den 14 juni, dnr ST 2023/479, respektive 15 juni 2023, dnr RK 2023/383) om att söka en gemensam lokalisering i Kämpingeskolan på fastigheten Kämpinge 2.

På fastigheten Kämpinge 2 i Tensta ligger Kämpingeskolan som utgör huvudbyggnaden. Projektet handlar om att renovera den gamla skolbyggnaden och anpassa den till kontorslokaler. En inventering av de tekniska installationerna har skett i utredningsskedet. Bedömningen utifrån inventeringen är att samtliga installationer behöver åtgärdas.

Den befintliga byggnaden bedöms som för liten för att klara av att inhysa hela förvaltningsverksamheten. För att tillskapa större ytor kommer en av innergårdarna att byggas igen och den innergård som redan idag har byggts igen kommer att få ett nytt glastak. Därtill kommer en påbyggnad ske på byggnadens norra sida.

Projektets tidplan bygger på att inriktningsbeslut fattas av kommunfullmäktige under det andra kvartalet 2025. Därefter planeras ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige under det andra kvartalet 2026 med en produktionsstart under det tredje kvartalet. Hyresgästen förväntas kunna tillträda lokalerna kvartal tre 2028.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 april 2025 följande.

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 tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Beslutet förutsätter att fastighetsnämnden fattar beslut om förvärv enligt ärende Dnr FSK 2024/324.

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M), se Reservationer m.m.

Reservation av Hansi Karppinen (L), se Reservationer m.m.

Ersättaryttrande av Lovisa Hedin (KD), se reservationer m.m.

Järva stadsdelsnämnd

Järva stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 april 2025 följande.

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.

Reservation av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Gahzal Saberian (SD), Åsa Nilsson Söderström (L) och Patrick Amofah (C), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Gahzal Saberian (SD), se Reservationer m.m.

Fastighetskontorets och Järva stadsdelsförvaltnings gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 31 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

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 belägningsgrad 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.

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 Kämpingeskolan 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 översvämningsrisk med vattenflöden och maxdjup. Ett arbete pågår av trafikkontoret för framtagande av ny skyfallsmodell med högre upplösning.

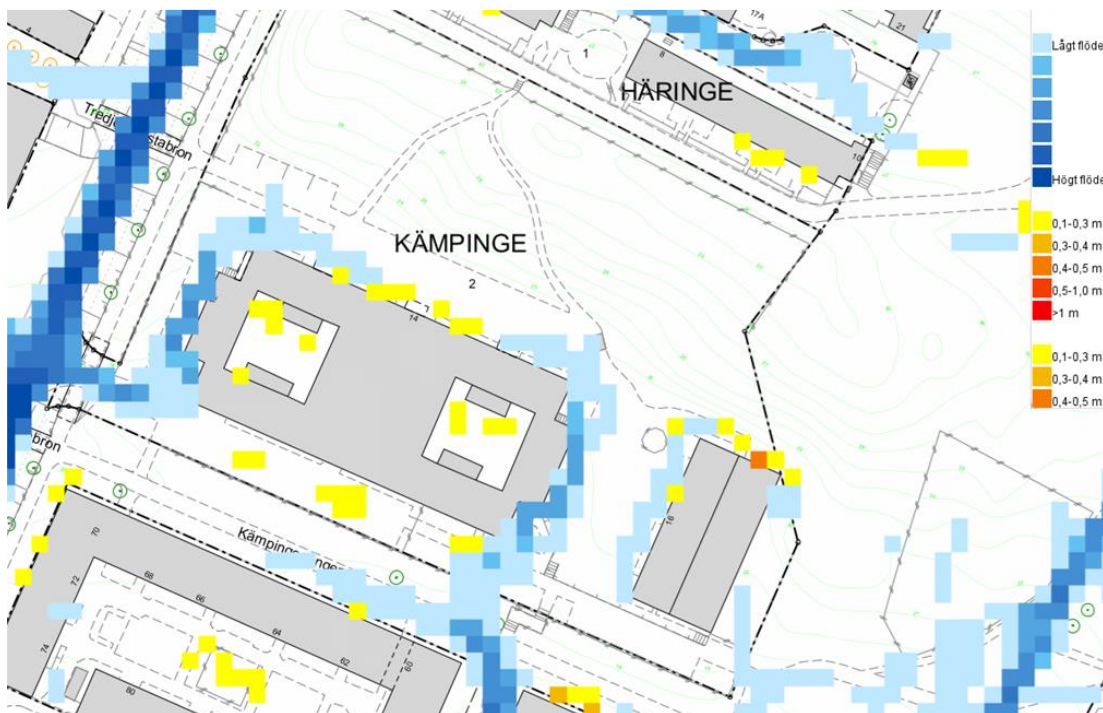


Bild från DpMap som visar trafikkontorets skyfallsmodell

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 inriktningsskedet 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.

Investeringsmål 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 öka 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 omsorgsverksamheter. 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 förutsättningar 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 förgävesprojektering 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.

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.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och Järva stadsdelsnämnd och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2025 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget 2025 fastslås att fastighetsnämnden tillsammans med kommunstyrelsen och Järva stadsdelsnämnd ska utveckla Kämpingskolan i Tensta till Järva stadsdelsnämnds nya förvaltningskontor.

Stadsledningskontoret ser positivt på att projektet fortskrider. Det kommer innebära att staden kan frigöra sig från ett externt hyreskontrakt till förmån för en stadsintern lösning. Det är i linje med stadens fastighets- och lokalpolicy. Projektet bedöms bidra till förbättrade förutsättningar för Järva stadsdelsförvaltning med moderna och flexibla arbetsplatser som är anpassade till förvaltningens verksamhet. Vidare är det en viktig satsning inom ramen för Fokus Järva som bedöms bidra till trygghet och arbetsplatser i närområdet. Stadsledningskontoret noterar även att idrottshallen kommer att användas vilket är positivt för både föreningar och skolor i området.

Stadsledningskontoret konstaterar att detta är ett jämförelsevis stort projekt. Det är alltid komplicerat att totalrenovera äldre byggnader eftersom kännedomen om byggnaden inte är fullständig. Till exempel kan dolda fuktskador identifieras i senare skeden. Detta är inte noterat som en risk i underlaget men stadsledningskontoret förutsätter att den typen av risker är beaktade i projektet. Vidare förutsätter stadsledningskontoret att riskreserv samt detaljeringspåslaget tillsammans ska räcka för att inte riskera att projektprognosen ökar fram till genomförandebeslutet.

Stadsledningskontoret noterar att de planmässiga förutsättningarna är komplicerade. Stadsledningskontoret har uppfattat att pågår dialog mellan fastighetsnämnden och

stadsbyggnadsnämnden och att projektet kommer att kunna fortskrida utan ändring av detaljplan.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnd

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M)

1. Att fastighetsnämnden beslutar att inte gå vidare med planerna på att omvandla Kämpingseskolan till ett nytt förvaltningshus för Järva stadsdelsförvaltning.
2. Att fastighetsnämnden istället uppdrar åt fastighetskontoret att utreda möjligheten att fortsatt använda och optimera de befintliga, nyligen renoverade lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta och Borgarfjordsgatan i Kista för att tillgodose förvaltningens behov.
3. Att därutöver anföra följande:

Vi motsätter oss förslaget att omvandla Kämpingseskolan till ett nytt förvaltningshus för Järva stadsdelsförvaltning. Detta projekt innebär betydande investeringar och riskerar att belasta stadens ekonomi onödigt mycket i ett läge där skuldberget växer på grund av att vänsterstyret lånar en miljon kronor i timmen.

Staden har nyligen investerat i att renovera och anpassa lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta, där cirka 250 medarbetare har sina arbetsplatser, samt i lokalerna på Borgarfjordsgatan i Kista, där ytterligare 390 arbetsplatser finns. Dessa lokaler är moderna, tillgängliga och redan i bruk, vilket gör dem till en kostnadseffektiv lösning för förvaltningens behov.

Att investera ytterligare medel i att omvandla Kämpingseskolan, som för närvarande används som evakueringslokal och tidigare har avfärdats som förvaltningshus på grund av höga kostnader, framstår som ekonomiskt oansvarigt. Istället bör fokus ligga på att optimera användningen av de befintliga lokalerna och säkerställa att de utnyttjas fullt ut.

Vi uppmanar därför fastighetskontoret att avbryta planerna på att omvandla Kämpingseskolan och istället koncentrera resurserna på att förbättra och effektivisera användningen av de redan tillgängliga lokalerna i Tensta och Kista.

Reservation av Hansi Karppinen (L)

1. Att avslå förslaget till beslut.
2. Att uppdra åt kontoret att gå vidare med anpassning av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor för nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning.
3. Att fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningen att se över hur delar av förvaltningens verksamhet kan decentraliseras till olika delar av det nya stadsdelsområdet.

4. Att fastighetsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa framtagande av underlag för inriktningsbeslut enligt ovan.
5. Att därutöver anföra följande:

En sammanslagning av stadsdelsområdena på Järva menade Liberalerna redan 2022, då planerna presenterades, var en dålig idé. Vi lyfte de problem som en sammanslagning skulle innebära för socialtjänsten. En hel del av dessa farhågor har dessvärre besannats.

Från tjänsteutlåtandet kan vi läsa att socialtjänstens behov löper en stor risk att bli svårösta, vilket skulle påverka deras viktiga arbete i stadsdelen negativt. Vi ser med stor oro hur den genomförda sammanslagningen och nu ej ändamålsenliga lokaler skapar felaktiga förutsättningar för socialtjänsten.

Men Liberalerna avser att fortsätta vara en konstruktiv politisk kraft i Stockholm och vi vill verka för att det ska bli så bra som möjligt för medarbetarna i den nya förvaltningen.

Förslaget om att Järvas stadsdelsförvaltning ska centraliseras till Kämpingeskolan i Tensta har tidigare utretts som alternativ till det som sedermera skulle bli Spånga-Tenstas nya förvaltningshus på Elinsborgsbacken och underkänts. I sak menar vi mycket lite har förändrats och att Kämpingeskolan inte är ett lämpligt alternativ att gå vidare med den här gången heller.

Förvaltningen preciserar inte hur ett eventuellt förvaltningshus i Kämpingeskolan kommer att påverka den undervisning som nu fortgår i lokalerna eller hur en placering av förvaltningshuset där kommer påverka de ekonomiska förutsättningarna för så väl staden som helhet som för stadsdelen. Detta behöver preciseras närmare.

Spånga-Tenstas nya förvaltningshus stod klart hösten 2022, efter en lång process med många aktörer inblandade. Vår uppfattning är att det inte är ett lämpligt användande av skattemedel att nu återigen besluta om en kostsam, tidsfördröjande process som dessutom fordrar en mycket omfattande renovering och ombyggnation innan Kämpingeskolan – eventuellt – skulle kunna tas i bruk.

Det borde kunna gå samla den nya förvaltningen i det befintliga förvaltningshuset och göra de anpassningar som behövs för att huset snabbt ska kunna tas i bruk som gemensam förvaltningslokal. Det vore mer ekonomiskt hållbart, bättre för medarbetarna och medborgarna. Om förvaltningen är av en annan uppfattning behöver detta preciseras närmare i det underlag nämnden har att ta ställning till.

Från vår sida vill vi framhäva att förvaltningens tjänsteutlåtande inte tar upp risken för, nu när det blir Kämpingeskolan, att det nya förvaltningshuset i Tensta blir stående tomt under en längre tid, vad detta kan kosta skattebetalarna, ej heller de kostnader nämnden har (så länge hyreskontraktet är gällande) för förvaltningshuset i Kista. Detta behöver såklart göras.

Det ärende som nu presenteras saknar väsentlig information som man bör ha innan man tar ställning. Det är möjligen ett uttryck för majoritetens förhastade beslut om en sammanläggning som i sin tur ger detta. Oavsett är det mycket allvarligt att det förmodligen viktigaste beslut nämnden kommer fatta i förhållande till sammanläggningen av de två stadsdelarna innehåller så många frågor, så få svar och är så undermåligt som detta.

Vi vill avslutningsvis understryka vikten av att viss förvaltningsverksamhet behålls, eller förläggs till, övriga delar av stadsdelen. Förvaltningen behöver vara nära medborgarna, i synnerhet socialtjänsten. En utredning kring de delar av förvaltningen som skulle kunna decentraliseras behöver därför komma till stånd.

Ersättaryttrande av Lovisa Hedin (KD)

1. Att avslå förslaget till beslut om ombyggnation av Kämpingseskolan för att skapa ett nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning.
2. Att därutöver anföra följande:

Kristdemokraterna gick till val på en ansvarsfull förvaltning av stadens fastigheter och lokaler; en viktig del i detta är att motverka tomställda lokaler och se över möjligheten för stadens interna verksamheter att nyttja egna lokaler i den mån det är ekonomiskt och verksamhetsmässigt lönsamt. Likt vid tillfället för utredningsbeslutet ställer vi oss frågande inför styrets vilja att låta Järva stadsdelsförvaltning i sin helhet flytta vilket leder till att tidigare Spånga-Tensta kontor, vilket är del av stadens fastighetsbestånd, tomställs.

Att investera och renovera Kämpingseskolan i syfte att skapa nytt stadsdelsförvaltningskontor när man redan har befintliga ändamålsenliga lokaler är ekonomiskt oansvarigt. Utöver den ekonomiska belastning till följd av omställningen av Kämpingseskolan tomställs delar av stadens fastighetsbestånd, vilket skapar en ineffektiv användning av de resurser som finns. Ytterligare ekonomiska resurser lär gå åt för att anpassa det tidigare kontoret för Spånga-Tensta, samtidigt som man tappar intäkter då hyresgäst saknas.

Kristdemokraterna anser att man i första hand bör använda de befintliga förvaltningskontoret som använts av den tidigare stadsdelsförvaltningen Spånga-Tensta. I det fall det visar sig omöjligt förutsätter vi att styret parallellt med detta projekt aktivt söker ny hyresgäst för de lokaler som tomställs.

Järva stadsdelsnämnd

Reservation av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), Gahzal Saberian (SD), Åsa Nilsson Söderström (L) och Patrick Amofah (C)

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.

2. Att uppdra åt förvaltningen att inte gå vidare med planerna på att omvandla Kämpingeskolan till nya förvaltningslokaler för Järva stadsdelsförvaltning.
3. Att i stället uppdra åt förvaltningen att utreda möjligheterna att fortsätta använda och optimera de befintliga lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta samt Borgarfjordsgatan i Kista för att långsiktigt tillgodose förvaltningens behov.
4. Samt Att uppdra åt förvaltningen att utreda möjligheterna för ökad decentralisering av förvaltningens verksamheter på så sätt att verksamheter ska finnas i flera delar av stadsdelsområdet.
5. Samt att därutöver anföras:

Frågan om Kämpingeskolan som nytt förvaltningshus för stadsdelsförvaltningen är inte ny, utan vid flertalet tillfällen har frågan utretts och förkastats på grund ut av för höga kostnader. I sak har ingenting förändrats sedan senast stadsdelsnämnden i dåvarande Spånga-Tensta avfärdade Kämpingeskolan tidigt under mandatperioden 2018–2022.

Vad som däremot är nytt sedan sist är att förvaltningen nu har nya, fräscha och nyligen renoverade lokaler i Elinsborgsbacken i Tensta, där cirka 250 medarbetare har sina arbetsplatser. Utöver det finns lokalerna på Borgarfjordsgatan i Kista med ytterligare 390 arbetsplatser. Dessa lokaler är moderna, tillgängliga och redan i bruk vilket gör dem till en kostnadseffektiv lösning för förvaltningens behov.

Det är djupt ekonomiskt oansvarigt att nu vilja investera ytterligare medel för att omvandla Kämpingeskolan, som för närvarande används som evakueringslokal och som vid flertalet tillfällen tidigare förkastats som förvaltningshus. Projektet riskerar att belasta stadens, och stadsdelens, ekonomi onödigt mycket i ett läge där omvärldsfaktorerna är osäkra bland annat på grund av Rysslands invasion av Ukraina, samt att stadens skuldborg växer.

Det föreliggande tjänsteutlåtandet innehåller stora brister. Förvaltningen preciserar exempelvis inte hur ett eventuellt förvaltningshus i Kämpingeskolan kommer att påverka den undervisning som nu fortgår i lokalerna eller hur en placering av förvaltningshuset där kommer påverka de ekonomiska förutsättningarna för så väl staden som helhet som för stadsdelen. Detta behöver preciseras närmare.

Tjänsteutlåtandet tar heller upp risken för att lokalerna på Elinsborgsbacken i Tensta blir stående tomt under en längre tid, vad detta kan kosta skattebetalarna, ej heller de kostnader nämnden har (så länge hyreskontraktet är gällande) för förvaltningshuset i Kista. Detta behöver såklart göras.

När det gäller förvaltningslokalerna i Kista är det synnerligen olämpligt av majoriteten att i ett läge med enorma mängder tomställda lokaler i området, i ett läge där KTH, Stockholms universitet samt Ericsson bland andra flaggat för att de lämnar Kista och därmed fördjupar Kistas kris bidra till ytterligare utarmning av Kista. Om flera hundra tjänstemän försvinner från Kista förstärks områdets kris ytterligare.

Vi vill avslutningsvis understryka vikten av att viss förvaltningsverksamhet behålls, eller förläggs till, övriga delar av stadsdelen. Förvaltningen behöver vara nära medborgarna, i synnerhet socialtjänsten. En utredning kring de delar av förvaltningen som skulle kunna decentraliseras behöver därför komma till stånd.

Särskilt uttalande av Gahzal Saberian (SD)

Sverigedemokraterna anser att det här projektet är en direkt felprioritering. Det är en allt för svårnavigerad ekonomisk situation som råder och de resurser som finns bör då främst riktas verksamhetsnära mot social- och utbildningsverksamhet. Om investeringar ändå ska genomföras ska de vara av sådan karaktär att det antingen finns ett akut behov eller att den kostnadsminskning de medför går att räkna hem inom en förhållandevis snäv tidshorisont. Vi bedömer att så inte är fallet i det här projektet.

Därutöver anser vi att en centralisering av förvaltningen enligt förslaget, med hänsyn till den geografiska storleken av stadsdelsområdet efter sammanläggningen av de två tidigare stadsdelsområdena Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista inte är gynnsamt för stadsdelens alla medborgare. Att sträva mot att sprida ut förvaltningens olika avdelningar över hela stadsdelsområdet anser vi är av större vinning, för att på så sätt vara så nära medborgarna som möjligt och öka tillgängligheten för hela upptagningsområdet i ett så pass stort stadsdelsområde som Järva stadsdelsnämnd numera är.