

Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 08-50826962**Till**
Fastighetsnämnden
2026-04-21Jonas Eliasson
Telefon: 08-50803378Järva stadsdelsnämnd
2026-04-23

Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning, Kämpinge 2

Genomförandebeslut

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande och att fastighetsnämnden medges rätt att genomföra projekt *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Stadsdelsnämndens förslag till beslut

1. Järva stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa genomförande av projekt *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning* till en projektutgift redovisad i bilaga 1.
2. Järva stadsdelsnämnd godkänner den bedömda hyreskostnaden redovisad i bilaga 1 och föreslår att kommunstyrelsen godkänner den tillkommande hyreskostnaden.
3. Järva stadsdelsnämnd förklarar ärendet för omedelbart justerat.

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 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.

Projektekonomi 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, vilket innebär att det bedöms vara som mest cirka 400 medarbetare på plats samtidigt.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades i fastighetsnämnden 26 november 2024. Inriktningsbeslut fattades i fastighetsnämnden 22 april 2025 och i Järvas stadsdelsnämnd 24 april 2025. Kommunfullmäktige fattade beslut om inriktning 16 juni 2025.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret i samråd med Järva stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med stadsledningskontoret 25 mars 2026.

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

För att uppfylla verksamhetens grundläggande belägningsbehov krävs en utökning av byggnadsvolymen. Nya lokalytor behöver tillskapas. Ovan Ljusgård 1 och Ljusgård 3 byggs ett tak i trä, vilket innebär att tidigare utomhusytor omvandlas till funktionsdugliga verksamhetsytor.

En påbyggnad tillskapas på byggnadens norra sida för att skapa ytterligare kontorsplatser och mötesrum. Befintlig konstruktion kommer kräva förstärkningsåtgärder till följd av att påbyggnaden medför nya laster.



Illustration över påbyggnaden (Henning Larsen).

En ombyggnad av takplanet, bakom påbyggnaden, kommer genomföras i syfte att tillskapa en attraktiv uteplats för medarbetarna. Delar av den exteriöra miljön inom fastigheten, ursprungligen anpassad för skolverksamhet, kommer omarbetas. Den norra delen av fastigheten utgör i dagsläget grönytor och kommer fortsättningsvis vara grönyta.

Efter genomförda åtgärder växer byggnadens volym från 7 500 BTA till 9 345 BTA.

Sedan inriktningsbeslut

Sedan inriktningsbeslutet har projektets utformning kvalitetssäkrats och fördjupats genom framtagande av systemhandlingar, vilket skett i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen. Dialogen med stadsdelsförvaltningen har medfört en optimering av lokalytor samt mer genomtänkta personflöden och funktioner utifrån verksamheternas bedömda behov.

Byggnaden kommer få en förbättrad logistik genom välplanerade gemensamma funktioner, såsom matsal och pentry. Vidare blir det en tydligare och tryggare zonering mellan externa besöksytor och interna arbetsytor. Effektiv placering av mötesrum, loungeytor, fokusrum och telefonrum i nära anslutning till ordinarie arbetsplatsytor har säkerställts i samråd med stadsdelsförvaltningen. Därutöver har mer ändamålsenliga person- och funktionsflöden tillkommit, vilket inkluderar arkivfunktionernas placering. Exempelvis kommer Ljuskådet 2 att förses med en ny interntappa i trä och entresolplan som möjliggör bättre flöden inom byggnaden.



Illustration över Ljusgård 2 med ny interntappa och entresolplan (Henning Larsen).

En ytterligare förbättring sedan inriktningsbeslutet är att *Ljusgård 3* inte längre byggs igen med ett nytt mellanbjälklag. Genom en mer effektiv användning av ytor och justerad placering av arkivfunktionerna har ytan i stället utvecklats till en öppen och ljus mötesplats med intilliggande mötesrum och pentryutrymmen. Det tidigare planerade mellanbjälklaget höjs i stället upp och blir en träkonstruktion i nivå med taket samt förses med ett fönsterband, vilket ger ett generöst dagsljusinsläpp och skapar en tydlig mötespunkt i byggnaden.



Illustration över Ljusgård 3 (Henning Larsen).

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Syftet med ljusgårdslösningarna är att stärka den interna samverkan mellan verksamheterna inom stadsdelsförvaltningen, vilket ska bidra till ökad trygghet och skapa en mer attraktiv och hälsosam

arbetsmiljö – samtidigt som antikvariskt värdefull volym inom huset med ursprunglig arkitektur bevaras och får leva vidare.

Den tekniska genomgången under inriktningsskedet har lett till beslut om nytt ventilationssystem för att säkerställa ett modernt inomhusklimat, högre energieffektivitet och långsiktig drifts-säkerhet.

Projektet har planerat och tagit i beaktande att det ska finnas flexibla lösningar som tar höjd för ett föränderligt personalbehov hos stadsdelsförvaltningen. Detta innebär att det med enkla åtgärder går att tillskapa fler arbetsplatser, eller minska antalet arbetsplatser till förmån för fler mötesplatser i byggnaden.

Sammanfattningsvis innebär det fortsatta arbetet att projektet nu står på en gedigen och genomgången grund, med uppstärkt funktionalitet, förbättrad arbetsmiljö och högre miljöprestanda. Byggnaden får en större yteffektivitet, blir en mer robust, hållbar och attraktiv arbetsplats – vilket leder till att stadsdelsförvaltningens medarbetare ges bättre förutsättningar att utföra sitt uppdrag.

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 och som visar översvämningsrisk med vattenflöden och maxdjup. Det bör noteras att ljusgårdarna kommer att byggas in som en del av projektet, vilket innebär att inga vattenflöden kommer finnas inom dessa ytor. Detta framgår inte av skyfallsmodellen i dagsläget.

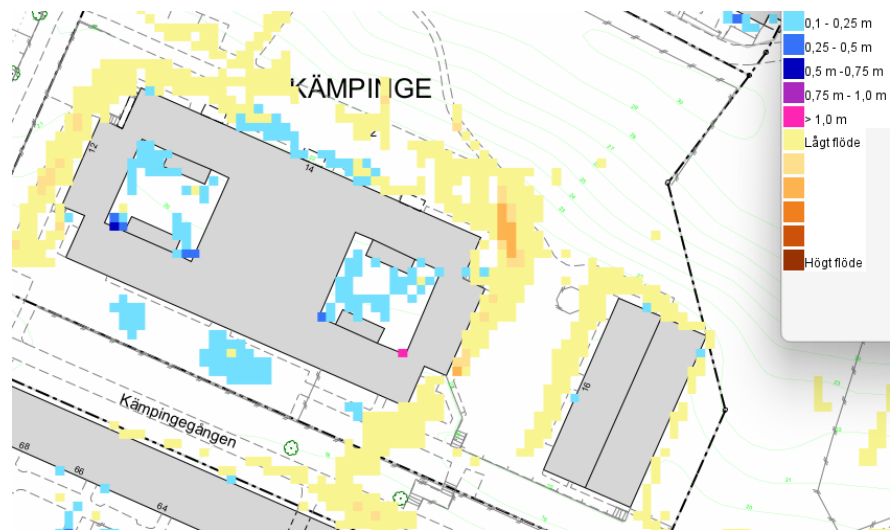


Bild från trafikkontorets skyfallsmodell (2024).

Bedömningen som kan göras utifrån skyfallsmodellen är att översvämningsrisken är relativt låg, vilket framgår av gula zoner som indikerar låga vattenflöden och ljusblåa zoner som indikerar lågt vattendjup.

Ett konkret projektmål är att sträva mot *Miljöbyggnad Silver*, vilket är en svensk miljöcertifiering som innebär högre energieffektivitet genom att bland annat byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Detta ska även leda till minskade drifts- och underhållskostnader på sikt.

Inom projektet kommer det att förberedas för installation av solceller. Installationen hanteras i ett separat klimatprojekt som genomförs i ett senare skede. Återbruk av rivningsdelar, såsom befintligt ventilationssystem, utreds löpande under projektet i enlighet med Stockholms stads hållbarhetsplan.

Inom projektet med stadsdelsförvaltningens flytt till det nya förvaltningskontoret har målet redan från start varit att i första hand återbruka förvaltningens egna möbler. I och med att det nya kontoret ytmässigt är betydligt mindre än de ytor förvaltningen hyr i dag, kommer det finnas ett överskott av många typer av möbler. Det finns dock utmaningar, bland annat i form av att de skrivbord som i dag finns i de flesta fall har mått som inte fungerar i det nya förvaltningshuset. Det handlar om stora skrivbord av äldre modell. Under 2025 har därför ett delprojekt startats med att inventera skrivbordsmodeller och påbörja ett utbyte av bordsskivor till mindre, via återbruksavtalens leverantörer.

Under 2026 kommer en större insats göras där alla möbler som kan vara aktuella att flytta med till det nya kontoret ska inventeras, med hjälp av det inventeringsverktyg som erbjuds via Place2place och som är kopplat till Stocket. Det kommer startas upp en arbetsgrupp som har som ansvarsområde att tillse att möbler och inventarier som inte kommer att kunna tas med till det nya kontoret avvecklas på ett så miljömässigt hållbart sätt som möjligt. Om möjligt genom Stocket, återbruksavtal eller att de skänks till andra verksamheter inom förvaltningen.

En miljöinventering har genomförts där projektet identifierat miljöföroreningar i form av radon och PCB med förekomst av farligt avfall som måste tas hand om.

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 barnets perspektiv.

Barnrättsperspektivet ska beaktas så att barn kan orientera sig i anläggningen och röra sig säkert. Besökare ska känna sig välkomna i anläggningen. Inom ramen för projektet har det genomförts en integrerad barnkonsekvensanalys i samråd med stadsdelsförvaltningen. Resultatet av dialogen har arbetats in i projektet. Socialtjänstens mottagningsrum har anpassats med hänsyn till att det ska vara en trygg och välkomnande miljö för barn. Därutöver har tillskapats barnvaktssrum, alltså utrymmen som används när handläggare talar med vårdnadshavare, och miljön har säkerställts utifrån barnkonsekvensanalysen.

Jämställdhet och jämlikhet.

Arbetet med jämställdhet kommer vara en integrerad del av 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 kommer att jobba för att öka tryggheten.

Investeringsens mål och syfte

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. Projektet uppfyller målet att i första hand hyra lokaler stadsinternt. Målet är att uppfylla stadsdelsnämndens lokalbehov, skapa ett gemensamt och ändamålsenligt förvaltningskontor samt 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 uppnå ökad samordning och effektivisering.

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 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 av 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 ett bättre klimatskal. Renoveringen bidrar till större energieffektivitet i byggnaden. Stadsdelsförvaltningen kommer att utreda möjligheten 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.

Tidplan

Genomförandebeslut	Q2 2026
Genomförandebeslut kommunfullmäktige	Q2 2026
Produktionsstart	Q3 2026
Preliminärt tillträde hyresgäst	Q4 2028

Ekonomi

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

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1.

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. Nedan identifierade risker finns omhändertagna i projektkalkylen.

Risker	Kommentar
Skyfall	Statistiken för regn med återkomsttid över 100 år innehåller stora osäkerheter och lämpar sig inte för att förutsäga översvämningsrisk för enskilda fastigheter. Svårbedömd risk över tid, även om nuläget visar på relativt goda förutsättningar för att hantera nederbörd.
Tidplan	För att hålla tidplan behöver bygghandlingar utföras parallellt med beslutsprocessen för genomförande fram till kommunfullmäktige.

Möjligheter	Kommentar
Nyttja tomställda lokaler	Staden kan avveckla dyra externa förhyrningar genom att hyra ut byggnader inom det egna beståndet till stadsinternt behov och stadsintern användning.
Antikvariska värden	I projektet kan staden tillvarata Kämpingeskolans antikvariska värden och möjliggöra en långsiktig plan för att vårda, 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.

Förvaltningarnas analys

Inriktningsarbetet har resulterat i en systemhandling och ett genomförandeförslag som stadsdelsförvaltningen godkänt som underlag för genomförandeskedet.

Stadsdelens framförda behov inklusive nödvändiga verksamhetsfunktioner har analyserats och inarbetats i systemhandlingen. Bedömningen är att Kämpingeskolan och projektet som sådant har potential att uppfylla målbilden som stadsdelsförvaltningen framfört.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden efter genomförandebeslutet med en lägesrapport om projektets framdrift och en slutrapport när projektet är avslutat.

Slut**Bilagor**

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

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>