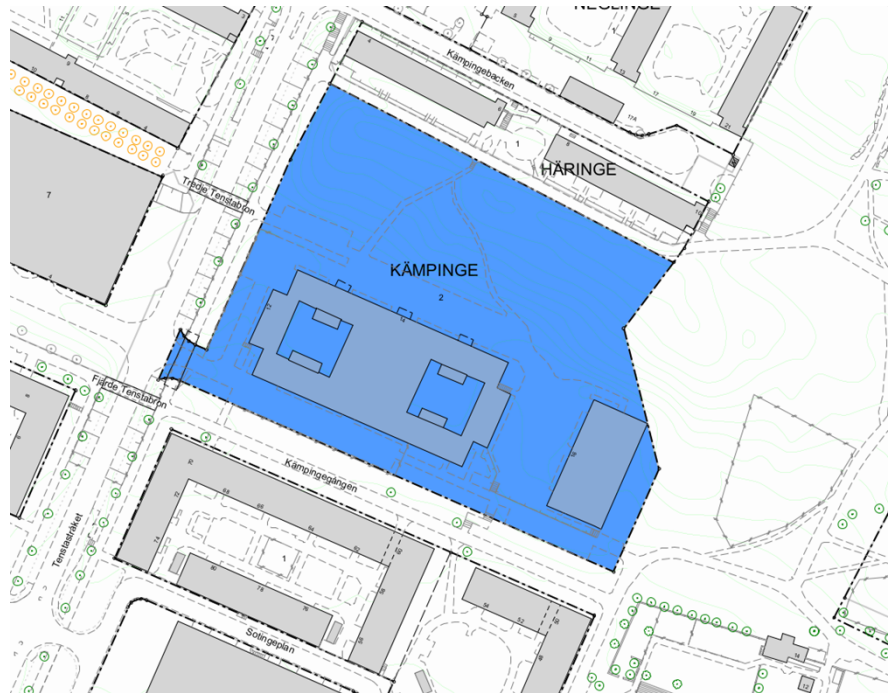


Handläggare
Haris Zaimovic
Telefon: 0850826962

Till
Fastighetsnämnden
2024-11-26

Projektdirektiv

Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning, Kämpinge 2:1



Kämpinge 2:1 med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnad.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Projektbakgrund

Den 1 juli 2023 skedde en sammanläggning av Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnder till den nya stadsdelsnämnden Järva. Stadsdelsnämnden söker efter sammanläggningen 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. Båda stadsdelsnämnderna fattade innan sammanläggningen i juni 2023 beslut om att gå vidare med förslag om att tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingseskolan.

Järva stadsdelsförvaltning är efter sammanläggningen i behov av ett kostnadseffektivt och gemensamt förvaltningskontor. Ambitionen är att stadsdelsförvaltningen ska vara en modern, effektiv och hälsosam arbetsplats med flexibla kontorslösningar för förvaltningens personal såväl som för stadens medborgare som besöker byggnaden.

För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy avser fastighetsnämnden tillskapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelen, och genom att samla de två före detta stadsdelarna kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

Beskrivning av projektet

Fastigheten Kämpinge 2:1 består av två separata huskroppar om totalt 7 900 m² (BRA). Huvudbyggnaden (Kämpingseskolan) är i tre våningsplan, inklusive souterrängplan med area om cirka 7 500 m² och invid byggnadens östra gavel ligger en idrottshall om cirka 400 m² som utgör den andra huskroppen. Idrottshallen används för undervisning i idrott och hälsa av två närliggande skolor som inte har egen idrottshall.

Kämpingseskolan ligger belägen 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. Byggnaden ligger cirka 100 meter från Tensta tunnelbanestation som trafikeras av den blå linjen. Naturområdet Järvafältet finns på cirka 300 meters promenad-avstånd från byggnaden.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

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

En omfattande renovering och hyresgäst Anpassning har som ambition att omdana Kämpingeskolan till ett modernt förvaltningskontor med lämpliga lösningar och funktionella ytor som kan användas på ett effektivt och ändamålsenligt sätt av stadsdelsförvaltningen utifrån dess varierande verksamhetsbehov. Likaså ska byggnaden vara enkel och ekonomiskt hållbar att förvalta ur ett teknik- och driftperspektiv, samt uppfylla en god arbetsmiljö för förvaltningens medarbetare och fastighetsägarens egen drift- och anläggningspersonal.

Stadsdelsförvaltningens uppdrag inom socialtjänst innebär att vissa medborgarbesök av säkerhetsskäl behöver tas emot i specialutformade besöksrum som har skalskydd mot resterande del av byggnaden. Säkerhet är en prioriterad fråga för det nya kontoret.

Kämpingeskolan står inför behovet av ett stambyte. Utöver det finns även behov av utbyte av undercentral, en modernisering av befintlig hiss samt byte av fönster och entrédörrar. Byggnaden har fyra trapphus, varav endast ett trapphus har en hiss, vilken inte är tillgänglighetsanpassad. Ventilationssystemet renoverades år 2022 och har blivit godkänt vid senaste kontrollen. Vid tidigare inventering har det framkommit att det finns förhöjda radonvärden, fukt, mikrobiella skador och skador från kemiska reaktioner mellan betong samt nedbrutet mattlim på olika ställen i byggnaden. I tidigare utredningar framgår det också att delar av huset grundläggning utgör en riskkonstruktion.

Byggnaden behöver förses med ett nytt sprinklersystem och brandlarm. Det saknas även komfortkyla. Elanläggningen och elförsörjningen inom byggnaden behöver utredas mer detaljerat innan nödvändig åtgärd fastställs.

Dialog har upprättas med idrottsförvaltningen för att ta fram en behovsanalys för idrottsbyggnaden som ligger som separat byggnad inom fastigheten.

Styrande förutsättningar

- Stadens riktlinjer
- Lag- och myndighetskrav
- Detaljplanen
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Stadens Miljöprogram 2030
- Stadens Avfallsplan för 2025-2030

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

- Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Kulturhistoriska värden och klassificering
- Idrottspolitiska programmet

Mål och syfte

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. 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. Genom att samla verksamheter som för närvarande är utspridda på olika platser är ytterligare ett mål att ökad samordning och effektivisering uppnås.

Projektet har som mål att uppfylla kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimat-omställning* 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.

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.

Ett ytterligare 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.

Ekonomi

Projektets investeringsvolym bedöms enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt i detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningsarbete beräknas uppgå till 5 mnkr, vilka är inkluderade i den totala investeringsutgiften. Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet ska utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigas skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med fastighetens förutsättningar samt tidplanen för utredningarnas genomförande.

Under utredningsskedet prövas olika lösningar. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Därefter genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

Möjligheter och risker

Byggnaden har potential att bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Järva stadsdelsnämnd, men en fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna avgöra hur projektet bör hanteras och genomföras ur ekonomisk synpunkt.

Byggnaden är i sitt nuvarande skick inte är lämplig att användas som förvaltningskontor. En omfattande och kostsam ombyggnation måste ske för att komma tillrätta med bland annat miljöproblem, vilket innebär stora ingrepp i huset stomkonstruktion utöver tillkommande anpassningar som krävs för ett modernt, effektivt och hälsosamt förvaltningskontor.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

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

Socialtjänstens behov är komplexa och ur säkerhets- och tillgänglighetsaspekt finns det utmaningar med den nuvarande

byggnadens utformning. Vissa önskemål och funktioner löper risk att bli svårlösta utan en mer omfattande ombyggnation.

Möjligheter

- Nyttja tomställda lokaler i stadens bestånd och avveckla dyra externa förhyrningar för stadens verksamheter.
- Tillvaratagande av byggnadens antikvariska värden vilket bidrar till attraktiva lokaler som kan brukas och vårdas.
- Goda möjligheter att efterleva stadens långsiktiga miljö- och energimål.
- Byggkonjunkturen visar på att återhämtningen inom byggbranschen ser starkt ut, vilket bör leda till goda möjligheter till (bra och fler) anbud under upphandlingen.

Risker

- Långa ledtider i projektprocessen som kan komma att påverkas av diverse politiska beslut eftersom flera olika nämnder är inblandade i beslutsfattningen.
- Osäkerhet kring produktionskostnaderna i tidigt skede.

Fastighetskontorets analys

Fastighetskontoret förordar att projektet utreds i enlighet med presenterat förslag.

Plan för uppföljning

Projektdirektivet utgör underlag för utredningsbeslut. Fastighetskontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q2 2025.