

**Handläggare**  
Haris Zaimovic  
Telefon: 0850826962

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2024-11-26

## Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning, Kämpinge 2:1

Utredningsbeslut

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet för projekt *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning*.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 5 mkr.
3. Fastighetsnämnden anmäler ärendet till Järva stadsdelsnämnd och idrottsnämnden.

### Sammanfattning

Den 1 juli 2023 skedde en sammanläggning av Spånga-Tensta och Rinkeby-Kistas stadsdelsnämnd till den nya stadsdelsnämnden Järva. Den nya stadsdelsnämnden söker efter en gemensam kontorslokal. I nuläget sitter före detta Spånga-Tensta i lokaler vid Elinsborgsbacken i Tensta och före detta Rinkeby-Kista i lokaler i Kista industriområde. 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. Fastigheten upplåts genom tomträtt till SISAB. Fastigheten planeras att förvärvas och upprustas av fastighetsnämnden.

Målet med projektet är att tillgodose stadsdelsnämndens behov av ett sammanhållet kontor. Byggnaden ska hyras av stadsdelsnämnden enligt stadens gällande principer för internhyressättning. Hyran som stadsdelsnämnden betalar till fastighetsnämnden kommer att baseras på självkostnadsprincip. En fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna bedöma projektets ekonomiska konsekvenser mer detaljerat.

Fastighetskontoret avser att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut under Q2 2025.

## Ärendet

### Bakgrund

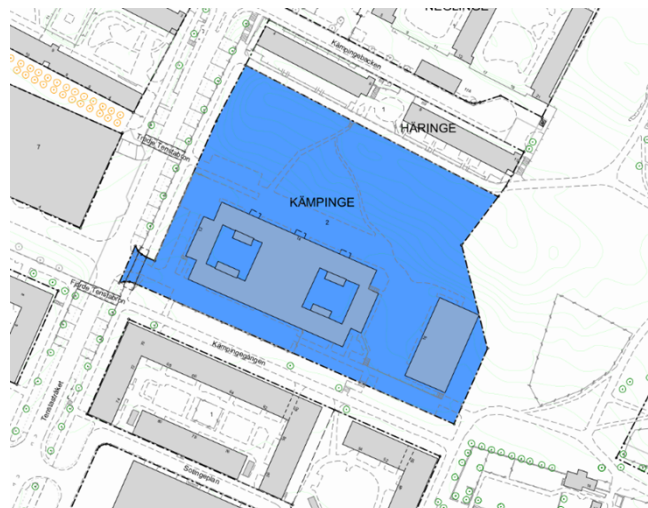
Den 1 juli 2023 sammanlades Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista stadsdelsnämnder till den nya stadsdelsnämnden Järva. Den nya stadsdelsnämnden söker efter sammanläggningen en gemensam kontorslokal. I nuläget sitter före detta Spånga-Tensta i lokaler vid Elinsborgsbacken i Tensta och före detta Rinkeby-Kista sitter i lokaler i Kista industriområde. Båda stadsdelsnämnderna fattade innan sammanläggningen beslut om att gå vidare med förslag om att tillskapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingeskolan som ligger inom fastigheten Kämpinge 2:1. Fastigheten upplåts genom tomträtt till SISAB. Fastigheten planeras att förvärvas och upprustas av fastighetsnämnden.

För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokal användningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy avser fastighetsnämnden tillskapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden. Genom att samla stadsdelsnämnderna kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

Inom fastigheten ligger även en idrottshall som för närvarande används av två närliggande skolor. Dialog behöver föras med utbildningsförvaltningen kring framtida behov. Ett arbete har även påbörjats med idrottsförvaltningen avseende eventuellt behov av byggnaden.

### Fastigheten och detaljplanen

Fastigheten Kämpinge 2:1 består av två separata huskroppar om totalt 7 900 m<sup>2</sup> (BRA).



*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

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

### Byggnaden

Kämpingeskolan är 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. Huvudbyggnaden färdigställdes år 1969 som högstadieskola och utgörs av en rektangulär tegelklädd huskropp med två invändiga ljusgårdar. Huvudbyggnaden är i tre våningsplan, inklusive souterrängplan med area om cirka 7 500 m<sup>2</sup> och invid byggnadens östra gavel ligger en idrottshall om cirka 400 m<sup>2</sup> som utgör den andra huskroppen. Idrottshallen används för gymnastik av två närliggande skolor som inte har egen idrottshall.

Byggnaden ägs i dagsläget av SISAB och används för närvarande som evakueringslokal av utbildningsförvaltningen under renoveringen av Elinsborgsskolan.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret. Framtagandet av en initial behovsanalys inför vidare utredning har skett i samråd med Järva stadsdelsförvaltning. Dialog förs även med SISAB, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Samråd har skett med stadsledningskontoret den 21 oktober 2024.

### Beskrivning av projektet

#### Kämpingeskolans behov av renovering

En omfattande renovering och hyresgäst Anpassning har som ambition att omdana Kämpingeskolan till ett modernt förvaltningskontor med lämpliga lösningar och funktionella ytor. Dessa ska kunna 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 såväl förvaltningens medarbetare som besökare liksom fastighetsägarens egen drift- och anläggningspersonal.

Kämpingeskolan står inför behovet av 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. En mer detaljerad utredning måste genomföras för att bedöma skicket och åtgärdsbehovet.

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.

### Stadsdelsförvaltningens behov

Järva stadsdelsförvaltning är i behov av ett kostnadseffektivt och gemensamt förvaltningsskontor efter sammanläggningen. Ambitionen är att stadsdelsförvaltningen ska vara en arbetsplats med flexibla kontorslösningar för förvaltningens personal. Kontoret ska vara modernt, effektivt och hälsosamt för medarbetare och medborgarna som besöker byggnaden.

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.

Arbete pågår tillsammans med idrottsförvaltningen för att ta fram en behovsanalys för idrottsbyggnaden.

### Hållbarhet och kvalitet

#### Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens Miljöprogram 2030 vilket anger klimatmål som ska nås för Stockholms klimatomställning. Ett konkret mål i projektet är att skapa en större energieffektivitet genom att byta ut äldre material och installationer mot nya och mer energibesparande alternativ. Detta ska leda till minskade drift- och underhållskostnader. Möjligheten till installation av solceller kommer att undersökas.

En skyfallsutredning kommer att genomföras under utredningsfasen.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

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

### Avfallshantering

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

### Antikvariska aspekter

Fastigheten är gulklassad i enlighet med Stadsmuseets klassificeringssystem och det kulturhistoriska perspektivet tas tillvara under projektfasen. I samband med utredningen kommer en kulturhistorisk inventering genomföras.

### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* och en tillgänglighetskonsult kommer vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven uppfylls.

### 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 klimatställning* 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.

**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 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

Utredningsbeslut	Q4 2024
Inriktningsbeslut	Q2 2025
Genomförandebeslut	Q4 2025

#### Ekonomi

Kontoret har i budget för 2025 fått i uppdrag att påbörja projektet. Det finns en risk att fastighetskontoret drabbas av en förgävesprojektering om stadsdelen väljer att inte fullfölja projektet.

Kontoret uppskattar att projektets investeringsvolym enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt och i detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehantering 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 tidiga 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.

### **Påverkan på stadsdelsnämndens ekonomi**

Stadsdelsnämndens framtida hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet samt investeringen för verksamhetsanpassningar som krävs för verksamheten i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

### **Möjligheter och risker**

Byggnaden har potential att bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Järva stadsdelsförvaltning, 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 husets stomkonstruktion utöver tillkommande anpassningar som krävs för ett modernt, effektivt och hälsosamt förvaltningskontor.

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 stark ut, vilket bör leda till fler anbud under upphandlingen.

### **Risker**

- Långa ledtider i projektprocessen kan komma att påverkas eftersom flera olika nämnder är inblandade i beslutsprocessen.
- Osäkerhet kring produktionskostnaderna i tidigt skede.

## **Plan för uppföljning**

Fastighetskontoret avser återkomma till nämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q2 2025.

**Slut**

## **Bilagor**

1. Projektdirektiv



## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-11-12
Carina Jonsson, Avdelningschef	2024-11-12