



## Förvärv av Kämpinge 2:1, f.d Kämpingeskolan, inom Järva stadsdelsnämndsområde

Inriktningsbeslut  
Framställan från fastighetsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan.

### Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

#### Sammanfattning av ärendet

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista har nyligen gått samman till den nya stadsdelsnämnden Järva, som nu söker en gemensam kontorslokal. Med det aktuella förvärvet tillgodoses stadsdelsnämndens behov av ett sammanhållet kontor.

I förvärvsprocessen ingår att inleda dialog med den nuvarande ägaren, Stockholm Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), samt den tilltänkta hyresgästen, Järva stadsdelsnämnd. Vidare ska besiktningar och analyser genomföras.

Efter det tilltänkta förvärvet ska byggnaden hyresgästanpassas och hyras till stadsdelsnämnden till en självkostnad enligt stadens gällande principer för internhyressättning.

#### Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* är positivt till förvärvet och betonar vikten av att ordentliga utredningar av byggnadens tekniska status genomförs samt att idrottsnämnden involveras i arbetet framöver givet idrottshallen som är lokaliserad på fastigheten.

#### Föredragande borgarrådets synpunkter

Förvärvet av Kämpingeskolan är ett viktigt första steg mot en gemensam arbetsplats för medarbetarna på den nya stadsdelsförvaltningen. Nuvarande lokaler är utspridda

mellan Elinsborgsbacken och Kista industriområde och är helt enkelt för små för att samla den nya organisationen med över 600 medarbetare.

När Kämpingeskolan senast utreddes som nytt förvaltningskontor för bara Spånga-Tensta så var förutsättningarna annorlunda. Medarbetarna var färre och planen utgick från att riva skolan och bygga nytt kontor.

Detta förslag är ett mycket mer kostnadseffektivt och hållbart alternativ där vi rustar upp en äldre, oanvänd fastighet i stadens egna bestånd och hyresgästanpassar den för stadens verksamhet. På så sätt minskar vi både klimatpåverkan och de merkostnader som dyra, externa inhyrningar medför.

Lokaliseringen av förvaltningshuset i övre Tensta innebär också ett lyft för hela närområdet genom mer liv, rörelse och ett större tillskott av kunder till handlarna i centrum som länge har haft det tufft.

Som stadsledningskontoret noterar bör även idrottsnämnden involveras så att den tidigare gymnastiksalen bredvid skolan eventuellt kan öppnas upp för idrottsverksamhet.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Då vi inte stått bakom den politiskt motiverade sammanslagningen av stadsdelarna så har vi följaktligen inte heller stått bakom behovet av ett nytt förvaltningshus. Vi menar att det borde kunna gå att samla den nya förvaltningen i det befintliga förvaltningshuset och i det göra de anpassningar som behövs för att huset snabbt ska kunna tas i bruk som gemensam förvaltningslokal. Vi bedömer att det vore såväl mer ekonomiskt hållbart som bättre för medarbetarna och för medborgarna. Vi vill även framhäva en risk för att det nya förvaltningshuset i Tensta blir stående tomt under en längre tid, beroende på hyresavtalets längd och konstruktion, en tomgångskostnad som då skulle få betalas av stockholmarna.

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. Vi instämmer i fastighetskontorets bedömning om att det krävs vidare utredning för att säkerställa genomförbarheten och att ett förvärv förutsätter att byggnaden kan byggas om till

ändamålsenliga lokaler för en rimlig kostnad. Vad är en rimlig kostnad skulle vara framgår dock inte av underlaget i ärendet.

**Reservation** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Borgarrådsberedningen avslår förslaget till beslut och uppdrar åt staden att gå vidare med anpassning av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor för nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning
2. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att se över hur delar av förvaltningens verksamhet kan decentraliseras till olika delar av det nya stadsdelsområdet
3. Borgarrådsberedningen uppdrar åt staden att beställa framtagande av underlag för inriktningsbeslut enligt ovan

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

Men Liberalerna ämnar 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.

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

Stockholm den 5 juni 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

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

## Ärendet

Kämpingeskolan, byggd 1969, ligger på fastigheten Kämpinge 2:1 nära Tensta centrum. Huvudbyggnaden är byggd i tre våningsplan, inklusive souterrängplan och har en bruttoarea om cirka 7 500 kvadratmeter. Det finns även en idrottshall som tillhör skolan. Skolan används idag som evakueringslokal under tiden som Elinsborgsskolan renoveras.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till SISAB. Priset för överlåtelsen är ännu inte fastställt men kommer att ske till ett marknadsmässigt värde. Stadsdelsnämndens hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet, fastighetens driftskostnader samt investeringen för de nya verksamhetsanpassningarna och renoveringarna.

Ett förvärv förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. Eftersom genomförbarheten och dess kostnad är okänd identifieras detta som en risk i det här skedet.

## Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2024 följande.

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att påbörja förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan.
2. Fastighetsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att godkänna nämndens beslut.

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

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

## *Ärendet*

### *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 söka till skapa ett nytt förvaltningskontor i före detta Kämpingeskolan. Vidare beslutades att beställa ett underlag för ett inriktningsbeslut.

En av fastighetsnämndens huvuduppgifter är att tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter. För att uppfylla stadsdelsnämndens behov samt effektivisera lokalanvändningen i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, avser fastighetsnämnden inleda en dialog med SISAB om förvärvsprocess för att söka skapa ett ändamålsenligt kontor för stadsdelsnämnden. Genom att samla de olika

verksamheterna som för närvarande är utspridda på olika platser kan en ökad samordning och effektivisering uppnås.

### *Byggnaden*

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. 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 byggnadens östra gavel ligger en idrottshall.



*Före detta Kämpingseskolan.*

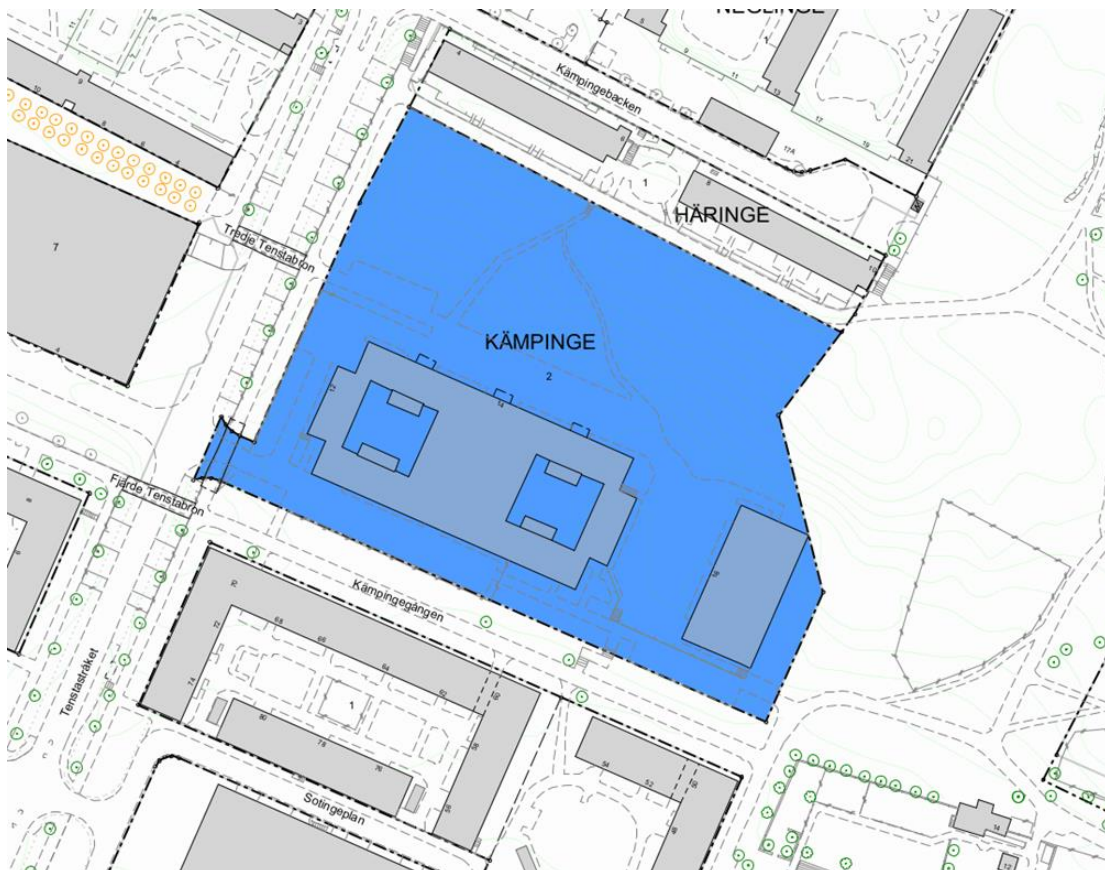
Idag ägs byggnaden av SISAB och används för närvarande som evakueringslokal under renoveringen av Elinsborgsskolan. Efter evakueringen kommer således byggnaden behöva fyllas med annan för staden viktig verksamhet.

### *Förvärvet*

Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. Vidare utredning krävs för att bekräfta detta. Utredningen omfattar bland annat utvärdering och besiktningar angående byggnadens tekniska, juridiska och finansiella status.

### *Fastigheten*

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



*Fastigheten Kämpinge 2:1.*

### ***Ärendets beredning***

Ärendet har beretts av fastighetskontorets transaktionsenhet.

### ***Tidplan***

Dialoger med berörda nämnder och bolag påbörjas under våren 2024.

### ***Ekonomi***

Fastigheten ägs redan i dag av staden men är upplåten med tomträtt till SISAB. Eventuellt pris fastställs genom framtagande av ett marknadsvärde. Stadsdelsnämndens hyra kommer baseras på kostnaden för förvärvet samt investeringen för de verksamhetsanpassningar som krävs för verksamheten, i enlighet med stadens gällande principer för internhyressättning.

### ***Påverkan på andra nämnders och styrelsers ekonomi***

Hyran för stadsdelsnämnden i Järva kommer bli självkostnadsbaserad.

### ***Risker och möjligheter***

Förvärvet förutsätter att byggnaden kan byggas om till ändamålsenliga lokaler för en rimlig kostnad. Vidare utredning krävs för att säkerställa genomförbarheten.

### ***Kontorets analys***

Byggnaden har en potential att bli en funktionell och attraktiv arbetsplats för Järva stadsdelsnämnd, men en fördjupad analys av förutsättningarna är nödvändig för att kunna avgöra om ett förvärv är lämpligt. För att skapa förståelse för verksamhetsbehoven behöver en nära dialog med Järva stadsdelsnämnd etableras. Vidare krävs dialog med SISAB för att skapa fastighetsnämnden en bättre bild av byggnadens tekniska, juridiska och finansiella status.

### Remissammanställning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 8 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är i grunden positiv till att se över möjligheterna att omvandla en av stadens vakanta lokaler till en ny förvaltningslokal i stadsdelen Järva för att slutföra sammanläggningen av de bägge stadsdelsnämnderna.

Stadsledningskontoret noterar att Kämpingeskolan är byggd 1969 och att bygga om skolan till administrativa lokaler kommer att kräva en hel del anpassningar. Det är viktigt göra ordentliga utredningar av byggnadens tekniska status.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en idrottshall på fastigheten och understryker vikten av att idrottsnämnden involveras i arbetet framöver.



## **Reservationer m.m.**

### **Fastighetsnämnden**

Reservation av Henrik Virro m.fl. (M)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande:

Då vi inte stått bakom den politiskt motiverade sammanslagningen av stadsdelarna så har vi följaktligen inte heller stått bakom behovet av ett nytt förvaltningshus. Vi menar att det borde kunna gå att samla den nya förvaltningen i det befintliga förvaltningshuset och i det göra de anpassningar som behövs för att huset snabbt ska kunna tas i bruk som gemensam förvaltningslokal. Vi bedömer att det vore såväl mer ekonomiskt hållbart som bättre för medarbetarna och för medborgarna. Vi vill även framhäva en risk för att det nya förvaltningshuset i Tensta blir stående tomt under en längre tid, beroende på hyresavtalets längd och konstruktion, en tomgångskostnad som då skulle få betalas av stockholmarna.

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

Kämpingskolan – eventuellt – skulle kunna tas i bruk. Vi instämmer i fastighetskontorets bedömning om att det krävs vidare utredning för att säkerställa genomförbarheten och att ett förvärv förutsätter att byggnaden kan byggas om till ändamålsenliga lokaler för en rimlig kostnad. Vad är en rimlig kostnad skulle vara framgår dock inte av underlaget i ärendet.