

Handläggare
Jonas Eliasson
Telefon: 08-50803378

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Utredning avseende nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar till förvaltningen att gå vidare med fortsatt utredning av ombyggnation/anpassning av Kämpingeskolan, för placering av ett nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning.
2. Stadsdelsnämnden uppdrar till förvaltningen att beställa framtagande av underlag för inriktningsbeslut.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar till förvaltningen att utreda möjligheterna för uthyrning av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor till annan verksamhet inom staden, eller annan myndighet, i samarbete med relevanta nämnder och bolag inom staden.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta sammanläggs till en stadsdelsnämnd; Järva. Den nya organisationen ska vara fastställd och driftsatt 1 juli 2023. Med anledning av det behöver stadsdelsförvaltningarnas fysiska lokaler ses över, med fokus på att få till stånd en centralisering av huvudkontoren.

Detta ärende behandlar tre olika alternativ för ett nytt förvaltningskontor; nybyggnation på en tomt på Degerbygränd 2 i Rinkeby, en expansion av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor till fler huskroppar på Elinsborgsbacken i Tensta samt ombyggnation/anpassning av Kämpingeskolan som ligger på Tenstråket 14 i Tensta. Alla alternativ har både för- och nackdelar.

Nybyggnationen i Rinkeby kräver en detaljplaneändring vilket är tidskrävande men med nyproduktion kan kontoret från grunden anpassas efter stadsdelsförvaltningens behov. Ombyggnation av Kämpingeskolan kan utmynna i ett väl anpassat kontor för verksamheten, men ombyggnadsprojekt är svårbedömda ur ett

ekonomiskt och tidsmässigt perspektiv. Både lösningen med nybyggnation och ombyggnation kräver att staden hittar en annan användning för Spånga-Tenstas nuvarande förvaltningskontor, som togs i bruk oktober 2022, med ett hyreskontrakt som sträcker sig till 2032.

En expansion av Spånga-Tenstas nuvarande förvaltningskontor är möjlig, men eftersom de huskroppar som är möjliga att utöka till byggs om till seniorlägenheter under detta år, kommer behovet av ytterligare ombyggnation att bli kostsam och planlösningen för kontoret begränsad.

Bakgrund

I Stockholms stad budget 2023 fastställs att stadsdelsnämnderna Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta ska sammanläggas till en stadsdelsnämnd; Järva. Detta för att bättre möta Stockholmarna i deras vardag. Den nya organisationen ska vara fastställd och driftsatt 1 juli 2023. Med anledning av det behöver stadsdelsförvaltningarnas fysiska lokaler ses över, med fokus på att få till stånd en centralisering av huvudkontoren. I dagsläget sitter de två stadsdelsförvaltningarna på två olika adresser.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning	
Adress:	Borgarfjordsgatan 14 i Kista
Fastighetsägare:	Kungsleden Reyk AB, Castellum
Yta:	9 685 kvm
Hyra:	Ca 26.5 mnkr/år
Löptid.	2024-11-10 med 12 månaders uppsägningstid
Förlängningstid:	36 månader
Antal arbetsplatser:	Ca 390

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning	
Adress:	Elinsborgsbacken 3 i Tensta
Fastighetsägare:	MICASA

Yta:	4 213 kvm
Hyra:	Ca 12.5 mnkr/år
Hyresgäst Anpassning:	Ca 40 mnkr som betalas av med rak amortering över 15 år fram till 2037
Löptid.	2032-06-30 med 9 månaders uppsägningstid
Förlängningstid:	60 månader
Antal arbetsplatser:	Ca 250

Ärendet

Inför detta ärendes beredning har uppgiften varit att göra en översiktlig förstudie av tre möjliga lokaliseringar för ett nytt, gemensamt förvaltningskontor.

Dessa är:

1. Nybyggnation på tomt, Degerbygränd 2 i Rinkeby. Fastighetsägare Familjebostäder.
2. Expansion av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor till fler huskroppar på Elinsborgsbacken i Tensta. Fastighetsägare Micasa.
3. Ombyggnation/anpassning av Kämpingeskolan, Tenstastråket 14 i Tensta. Fastighetsägare SISAB.

Alternativ 1; Nybyggnation, Degerbygränd 2

På Familjebostäders tomt på Degerbygränd 2 har det tidigare stått ett bostadshus. Det finns en byggrätt för byggnad med kontor i ett plan på den aktuella tomten. Den 23 mars 2023 beslutades om planarbete för att utöka byggrätten till ett kontorshus i flera våningar. Planarbetet beräknas vara klart kvartal tre 2025 om planprocessen följer normal tidplan, utan överklaganden.

Familjebostäder ser positivt på projektet och tror att det kommer ha en positiv inverkan på Rinkeby centrum. Läget är bra för en myndighet då besöksentrén kan läggas ut mot ett mindre torg som ansluter till Rinkebystråket. Det är god tillgång till kollektiva färdmedel i närområdet.

Då det är en nyproduktion kan kontoret anpassas efter stadsdelsförvaltningens behov. Planlösningen kan anpassas efter förvaltningens önskemål.

Alternativ 2; Utökning av kontoret på Elinsborgsbacken.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings förvaltningskontor ligger i en av fyra, parallella, huskroppar, vardera fem våningar höga, som binds samman med en envåningsbyggnad. De huskroppar som skulle vara möjligt att utöka till är hus 9, samt den sista delen av den låghuslänga som binder samman husen. Huskropparna håller på

att renoveras under 2023 och färdigställande är beräknat till senhösten.

De två övriga huskropparna inhyser i dagsläget vård- och omsorgsboenden som är i drift. Hus 9 innehåller små lägenheter som är tänkta att hyras ut som seniorbostäder. En omläggning av projektinriktning till att bygga om huset till kontor kommer bli kostsamt. Även om projektet väljer att hålla nere kostnaderna genom att bevara så mycket som möjligt så är de installationstekniska kraven avseende el, ventilation och datanät helt andra för ett kontor än för bostadslägenheter och således kommer relativt stora ombyggnadsåtgärder ändå behöva göras. Planlösningen skulle bli en kompromiss för förvaltningen, på grund av anpassningen till lägenhetsstrukturen.

Det nuvarande kontoret har ett tillfälligt bygglov (10+5 år) då fastigheten är klassad för bostadsändamål. För att gå vidare med en utökning av kontoret bör en detaljplaneändring genomföras som medger ett permanent bygglov.

Alternativ 3; Ombyggnation/anpassning av Kämpingeskolan

Det tredje alternativet är Kämpingeskolan i Tensta.

Kämpingeskolan ligger nära Tensta centrum på Tenstråkets östra sida i höjd med centrumgaraget. En gångbro över Tenstråket från centrum gör att byggnaden är lättillgänglig till fots från Tenstagången. Skolans huvudbyggnad utgörs av en rektangulär, tegelklädd huskropp, med två invändiga ljusgårdar. Nära den östra gaveln ligger skolans idrottsbyggnad. Huvudbyggnaden är i tre våningsplan inklusive souterrängplanet och har en yta på ca 7500 kvm bruttoarea. Skolan byggdes som högstadieskola 1969. SISAB äger fastigheten, men det kan vara lämpligt att den, om byggnaden omvandlas till kontor, övergår till annan fastighetsägare inom kommunkoncernen, exempelvis fastighetsnämnden.

Kämpingeskolan är förnärvarande evakueringskola för Elinsborgsskolans verksamhet, medan Elinsborgsskolan renoveras. Skolan beräknas återflytta under 2025.

Bygg- och materialpriser har ökat kraftigt under det senaste decenniet. Inställningen till att riva och bygga nytt har även skiftat i och med fokus på återbruk och att använda och utveckla tillgängliga resurser. Då Kämpingeskolan står på en så kallad "A-tomt", kvartersmark för allmänt ändamål, finns utrymme för hyresvärden att utveckla innehållet på fastigheten utan att detta föranleder behov av detaljplaneändring.

Det kommer krävas anpassningar för att säkerställa telefon/skyperum, besöksytor, reception, arkiv samt att ta bort

nuvarande inredning i specialsalar. Byggnaden behöver även kompletteras med ytterligare en hiss. Frångänglighet, tillgänglighet, säkerhet och avdelbarhet mellan de publika delarna och kontorsdelarna behöver också säkerställas.

Bedömningen är att det är möjligt att tillskapa ett funktionellt kontor i den befintliga strukturen. Det finns även gott om parkeringsmöjligheter kring byggnaden.

För- och nackdelar med alternativen

Samtliga föreslagna placeringar har både för- och nackdelar. Nybyggnationen på Degerbygränd är tidskrävande då en ny detaljplan måste upprättas och den slutliga kostnaden är osäker, vilket är fallet med samtliga byggnationsprojekt. Fördelen är att lokalerna kan anpassas efter verksamhetens önskemål.

En utökning på Elinsborgsbacken riskerar att bli kostsam och komplicerad på grund av att byggnaderna som skulle vara aktuella för utökning idag byggs om för att bli seniorlägenheter. Att i direkt anslutning starta ett ombyggnadsprojekt för att istället utveckla dem till ett kontor gör att redan nedlagda investeringar måste hanteras, samt att installationer och rumslösningar måste rivas och göras om. Fördelen är att det nybyggda kontor som Spånga-Tensta flyttade in i under hösten 2022 kan fortsätta att användas.

Ombyggnation och anpassning av Kämpingeskolan kan göras inom en snar framtid men ombyggnationen och anpassningar medför både utmaningar och osäkerhetsfaktorer utifrån kostnads- och tidsperspektiv.

Sammanfattande bedömning

Sammantaget anser förvaltningen att utvecklandet av ett förvaltningskontor i Kämpingeskolan är det bästa alternativet. Anledningen är främst att det är det alternativ som utifrån nuvarande bedömning skulle gå fortast att färdigställa.

Förvaltningen ser sammantaget att behovet av en samlad hemvist för förvaltningens verksamheter, utifrån ett organisatoriskt perspektiv, är stort och att en längre period med splittrade verksamheter kan få en negativ inverkan på personalgrupper och sammansättning.

Samtidigt vill förvaltningen understryka att ärendet är baserat på nyckeltal och uppskattningar utifrån tidigare projekt, i form av övergripande förstudier, vilket innebär flera osäkerhetsfaktorer. För att få en tydlig bild av faktiska kostnader, förutsättningar, tidplan och möjlighet till anpassning efter verksamhetens behov krävs en djupgående utredning, som utmynnar i inriktningsbeslut.

Förvaltningen kan dock konstatera att etablerandet av ett nytt förvaltningskontor med Kämpingeskolan som huvudinriktning innebär att Spånga-Tenstas nuvarande förvaltningskontor då behöver lämnas. Eftersom fastigheten ägs av stadens koncern, via Micasa, och Spånga-Tensta stadsdelsnämnd nyligen tecknat ett långt hyreskontrakt behöver frågan om hur fastigheten ska nyttjas framgent utredas vidare tillsammans med relevanta nämnder och bolag inom Stockholm stad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen via projektstöd från serviceförvaltningen. Ärendet bedöms vara könsneutralt och föranleder inget behov av jämställdhetsanalys.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget att gå vidare med fortsatt utredning av ombyggnation/anpassning av Kämpingeskolan, för placering av ett nytt förvaltningskontor. Vidare föreslås att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa framtagande av underlag för inriktningsbeslut. Inom ramen för föreslås även att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheterna för uthyrning av Spånga-Tenstas befintliga förvaltningskontor till annan verksamhet inom staden, eller annan myndighet, i samarbete med relevanta nämnder och bolag inom staden.

Victoria Callenmark
tf. stadsdelsdirektör
Rinkeby-Kista
stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson
tf. avdelningschef
Rinkeby-Kista
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, tf. stadsdelsdirektör	2023-06-12
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2023-06-12