



Handläggare: Christina Holst Halbert
Telefon: 076-12 940 36

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Rapport om utredning av ett nytt stadsdelskontor i Tensta centrum

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden lägger förvaltningens rapport till handlingarna i avvaktan på inriktningsärende till nämnden i höst om nytt stadsdelskontor i Tensta centrum.

Maria Häggblom
Stadsdelsdirektör

Christina Heglert
Avdelningschef

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har letat efter en möjlighet att kunna återflytta till Tensta centrum. I nuläget är stadsdelskontoret uppsplittrat på två olika kontorslokaler i Lunda och Solhem. Kämpingeskolan i Tensta kommer att bli tomställd vid årsskiftet 2011/12. Samtidigt finns det kvar en byggrätt för platsen för det tidigare stadsdelskontoret i Tensta som skulle kunna bli föremål för förnyad utredning.

Stadsdelsförvaltningen har i samråd med Fastighetskontoret bett dem att bedöma ur kostnads- och effektivitetssynpunkt tre olika alternativ för nytt stadsdelskontor i Tensta centrum: Ombyggnad av Kämpingeskolan, rivning av skolan och istället nybyggnad på skoltomten alternativt nybyggnad i fastighetskontorets regi i kvarteret Bränninge på platsen för det tidigare stadsdelskontoret.

Målsättningen är att i denna förstudie kunna sälla ut det förslag som är mest fördelaktigt som stadsdelskontor ur effektivitets- och kostnadssynpunkt, för att sedan kunna gå vidare med det mer kostsamma arbetet med projektering inför ett inriktningsbeslut i höst.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen strategiska staben.

Bakgrund

Spånga-Tensta stadsdelskontor finns inrymt i en lokal i Lunda Företagsområde. Tidigare var kontoret beläget på Tenstagången 55 i kvarteret Bränninge. Detta kontorshus revs på grund av långvariga problem med sjuka-hus-symptom i innemiljön som inte gav med sig trots saneringar. Stadsdelsförvaltningen utredde därefter möjligheten att på samma tomt inrymma ett nytt stadsdelskontor, som kunde uppföras i ett punkthus med 14-16 våningar med kontoret på de sju nedre planen och lägenheter på de övre planen. Byggnaden skulle också vara ett led i projektet med Järvalyftet. Utredningen visade att hyreskostnaderna nästan blev dubblade jämfört med förvaltningens dåvarande hyresbudget och att förvaltningen inte skulle kunna hålla sin totala budget i balans. Av protokoll från stadsdelsnämnden i juni 2009 framgår att nämnden ansåg att stadsdelsförvaltningen bör genomföra en återflytt till Tensta centrum. Samtidigt ansåg nämnden att det var mycket angeläget att hålla kostnaderna nere för lokaler och säkerställa att kostnaderna vid återflytten minimeras. Stadsdelsförvaltningen har därefter i sin lokalplanering letat efter en möjlighet att återflytta till Tensta centrum som också kunde anpassas bättre till budgeten.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen utreder alternativ till att åstadkomma ett nytt stadsdelskontor i Tensta centrum. Stadsdelsnämnden har nyligen fått veta via stadens ledningskontor att Kämpingeskolan i Tensta invid centrumbebyggelsen kommer att bli tomställd vid årsskiftet 2011/12. Härutöver finns fortfarande möjlighet att bygga ett nytt kontor i kvarteret Bränninge, på platsen för det tidigare, nu rivna stadsdelskontoret. Båda objekten ligger i varsin ände av Tenstagången. Nedan beskrivs förutsättningarna för att kunna planera vidare.

Beskrivning av nuvarande stadsdelskontor och lokalbehov

Stadsdelskontoret är idag uppdelat på huvudsakligen två lokaler. På Fagerstagatan 15 i utkanten av Lunda Företagsområde finns kontor för individ och familj, barnomsorg, fritid samt administration. På Avestagatan 29 i Solhem ligger äldreomsorgens kontor. Sedan finns ett medborgarkontor på Tenstagången 49 samt ett kontor för familjestöd på Hjulsta Backar 17 som vore bra att lokalisera tillsammans med övriga förvaltningskontoret.

Totala ytan för ovanstående lokaler är 4464 kvm med cirka 22 kvm per anställd.

Hyreskostnaden för ovan nämnda lokaler är idag 6,2 mnkr, vilket innebär 1400 kr per kvm och år.

Förvaltningens lokal på Fagerstagatan 15 ligger något otillgängligt i Lunda industriområde. Buss går från Spånga centrum till Lunda och vidare till Hjulsta och Tensta (även i andra riktningen). Turtätheten varierar över dagen men är under icke rusningstid ca en gång i halvtimmen. Detta gör att klienter har svårigheter att ta sig till förvaltningens lokaler med allmänna kommunikationer. Att gå från busshållplats tar ca 5 minuter. Att gå till förvaltningens lokaler från Spånga centrum tar ca 15 minuter i snabb takt, från Tensta centrum ca 15 minuter och från Hjulsta ca 5 minuter via den gångbro som går över Spångadalen.

Stadsdelsförvaltningen är i behov av ett samlat stadsdelskontor helst beläget i Tensta centrum där behovet är mest påtalat. Den ideala ytan för kontorets ca 200 anställda, är 20 kvm per person. Tillsammans med de publika ytor på 200 kvm som medborgarkontoret behöver är det totala ytbehovet cirka 4200 kvm.

Beskrivning av Kämpingeskolan och dess historia

Kämpingeskolan 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, där centrumbebyggelsen huvudsakligen är förlagd. Skolans huvudbyggnad utgörs av en långsträckt, tegelklädd huskropp som vetter med sin västra gavel mot Tenstastråket. 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 och var en av de tolv skolor i Stockholm stad som seriebyggdes nästan identiskt lika (även Hjulstaskolan) i samband med stadens miljöprogramutbyggnad på 1970-talet. De sista åren som stadsdelsförvaltningen hade skolorna inom sitt ansvarsområde var endast 6 av 12 klasser kvar i Kämpingeskolan. Det fanns därför inte någon ekonomi för stadsdelen att behålla skolan, eftersom hälften av dessa elever dessutom kunde få plats i Hjulstaskolan och den andra hälften i Enbacksskolan.

Den nu drygt 40-åriga skolan hade troligen från början problem med sin ventilation, liksom de flesta av skolorna från samma ålder i Tensta. Ständiga anmärkningar som krävde åtgärder kom från arbetsmiljöverket efter mätningar av för hög koldioxidhalt i klassrummen. Det låg på Skolfastigheter i Stockholm, SISAB:s ansvar att göra en ventilationsombyggnad och 2004 budgeterades en summa på 50 mnkr för ventilationsombyggnad av hela skolan. I samband med denna planering gjordes en miljöinventering av fastigheten av en konsultfirma

som arbetar med fuktproblematik och inomhusmiljö. De fann bland annat förhöjda radonvärden, fukt, mikrobiella skador, skador från kemiska reaktioner mellan betong och nedbrutet mattlim på olika ställen i byggnaden. Troligen skulle detta åtgärdas i samband med ventilationsombyggnaden, som aldrig blev av och därmed inte ovan nämnda miljöproblem. Ventilationen är nu vitesförelagd och utdömd av Arbetsmiljöverket. Av konsultrapporten framgår också att delar av huset grundläggning utgör en riskkonstruktion. Något år efter att rapporten tagits fram blev skolan drabbad av en hälsofarlig mikroorganism runt musiksalen och angränsande rum som helt fick kapslas in i samband med saneringen. I hus med byggnadsår 1969 finns det också behov av att byta ut rörledningar samt byta elledningarna från 3 ledar- till 5-ledarsystem. Allt detta är kostsamt och ligger på fastighetsägarens ansvar. Huset har 4 trapphus, varav endast ett har hiss, som inte är handikappgodkänd. Här kan också nämnas att servern till alla Spånga-Tenstas kommunala skolor ligger i ett källarförråd i skolan. Vid en annan hyresgäst måste denna flyttas till någon annan skola, vilket troligen också är kostsamt. Skolans underhåll är mycket eftersatt och flertalet golvmattor är från tiden då skolan byggdes.

Ur lägesynpunkt är Kämpingeskolan, med sin närhet till Tensta centrum en bra placering för ett stadsdelskontor och den befolkning som är mest socialt utsatt. Av ovan framgår dock att skolan i sitt nuvarande skick inte är lämplig som stadsdelskontor och att en omfattande och kostsam ombyggnad måste ske för att komma tillrätta med de miljöproblem som innebär stora ingrepp i huset stomkonstruktion vid sidan om de anpassningar som krävs för ett modernt, effektivt och hälsosamt stadsdelskontor.

Utredningsbehov

Mot denna bakgrund har förvaltningen bitt Fastighetskontoret att bedöma om det går att bygga om skolan till ett hälsosamt, ändamålsenligt samt yt- och kostnads-effektivt stadsdelskontor som stadsdelsförvaltningen kan hyra utan att hamna i obalans med budgeten. Parallellt ska fastighetskontoret bedöma om det är fördelaktigare att åstadkomma detta om skolbyggnaden rivs och kontoret byggs upp igen i en ny byggnad. I sammanhanget kan nämnas att stadsdelsförvaltningens ytbehov är endast cirka hälften av den yta som skolan består av. Vid en nybyggnation för stadsdelskontor kan således en hel del ytor på tomtmarken frigöras för till exempel bostadsändamål. En tidplan för de två olika alternativen skulle kunna uppskattas till färdigställande under 2013 respektive 2014.

Tidigare planering samt förnyad utredning av nytt stadsdelskontor i kvarteret Bränninge i Tensta centrum

År 2009 utreddes om ett nytt stadsdelskontor kunde uppföras på platsen för det nu rivna stadsdelskontoret. Detta kontor som byggdes 1969 var i flera omgångar föremål för saneringar på grund av sjuka-hus-symptom som i sin tur orsakade hälsoproblem för personalen och som återkom gång på gång trots saneringar. En fortsatt sanering skulle troligen inneburi omfattande och kostsamma ingrepp i husets stomkonstruktion, varför Fastighetskontoret beslöt att huset istället skulle rivas. Istället planerades på samma tomt ett punkthus med 14-16 våningar med stadsdelskontor på de 7 nedersta planen. PEAB fick markanvisningen och var beredda att utföra byggnationen. Denna byggnad skulle utformas på ett spektakulärt sätt med syftet att också kunna vara ett inslag i stadens projekt med Järvalyftet ur arkitektonisk synvinkel. Den kostnadsutredning som förvaltningen tog fram visade dock att det blev dubbelt så dyrt jämfört med den hyresbudget som förvaltningen hade för de provisoriska lokalerna på Fagerstagatan 15 och Avestagatan 29. Härefter har förvaltningen i sin lokalplanering fortsatt haft ett nytt samlat stadsdelskontor i Tensta på agendan. Markanvisningen till PEAB finns fortfarande kvar.

Utredningsbehov

Stadsdelsförvaltningen har i samråd med Fastighetskontoret bett dem att också göra en förnyad bedömning av uppförande av ett nytt stadsdelskontor på platsen för den rivna byggnaden i kvarteret Bränninge, efter förslag att Fastighetskontoret själva skulle kunna vara byggherre. Detta skulle kunna bli mer ekonomiskt fördelaktigt för stadsdelsförvaltningen än med en privat byggherre. Önskvärt vore om den tidigare skissen till planlösning kunde förtydligas. Kontoret skulle i denna planlösning bestå av 7-8 smala våningsplan och dela hissar och trapphus med de boende i de ovanför liggande 7-8 lägenhetsplanen. Detta är inte effektivt ur bland annat samarbets- och säkerhetssynpunkt för stadsdelskontorets personal.

En försiktig bedömning för tidpunkt för färdigställande av skulle kunna var år 2015.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att rapporten godkänns och läggs till handlingarna.