



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

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Förslag till inriktningsbeslut om nytt stadsdels-kontor i Tensta i kvarteret Kämpinge 2

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden beslutar för sin del att inriktningen ska vara att bygga ett nytt stadsdelskontor i kvarteret Kämpinge 2 i Tensta till en ökad hyreskostnad med ca 1,8 mnkr per år med en investeringsutgift på 115 mnkr samt uppdrar åt förvaltningen att hos Fastighetskontoret beställa förslagshandlingarna inför genomförandeskedet till en kostnad av 8 mnkr.
2. Nämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningen med att bygga ett nytt stadsdelskontor i kvarteret Kämpinge i Tensta till en uppskattad ökad hyreskostnad med ca 1,8 mnkr per år med uppskattad investeringsutgift med 115 mnkr.
3. Omedelbar justering.

Maria Häggblom
Stadsdelsdirektör

Christina Heglert
Avdelningschef

Bilagor

1. Fastighetskontorets studie.

Sammanfattning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har undersökt möjligheten att kunna återflytta till Tensta centrum. I Tensta finns huvudsak bostäder med undantag för några få mindre kontorslokaler som inte kan inrymma stadsdelsförvaltningens administration.

Stadsdelskontoret är uppdelat på fyra olika lokaler i Lunda, Solhem, Tensta och Hjulsta. Kämpingseskolan i Tensta kommer att bli tomställd vid årsskiftet 2011/12.

Stadsdelsförvaltningen har gett Fastighetskontoret i uppdrag 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 eller nybyggnad i fastighetskontorets regi i kvarteret Bränningen på platsen för det tidigare stadsdelskontoret. Fastighetskontoret har också utrett möjligheten att bygga ett nytt kontor vid sidan om skolbyggnaden.

Målsättningen med denna förstudie är att kunna presentera 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 genomförandebeslut.

Utifrån Fastighetskontorets bedömning av kostnader och andra omständigheter förordar stadsdelsförvaltningen att ett nytt förvaltningskontor byggs upp nära Tensta Centrum i kvarteret Kämpinge 2 på del av Kämpingeskolans plats efter rivning av skolan. Bedömningen är att en nybyggnad kan bli mest fördelaktig ur effektivitets- och verksamhetssynpunkt och att det är det sannolikt att byggnaden kan hålla för sin verksamhet över en längre tid. Den ökade hyreskostnaden per år beräknas uppgå till ca 1,8 mnkr innebärande en investeringsutgift med 115 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen strategiska staben. Fackligt samråd har skett i förvaltningsgruppen 2011-09-06.

Bakgrund

Huvuddelen av 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 efter rivningen 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 skulle bli dubblerade 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 nytt stadsdelskontor i Tensta centrum. Stadsdelsnämnden har under våren 2011 via stadens ledningskontor fått veta att Kämpingeskolan i Tensta invid centrumbebyggelsen kommer att bli tomställd vid årsskiftet 2011/12. Det finns också plats på Kämpingeskolans tomt att bygga ett nytt kontor invid skolbyggnaden. 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 kontoret för äldreomsorg och funktionshinder. Medborgarkontor finns på Tenstagången 49 och ett kontor för familjestöd finns på Hjulsta Backar 17. Dessa bör ur samarbets-synpunkt lokaliseras tillsammans med det 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. Kontrakten har en löptid på 3 år, med möjlighet till 3 års förlängning.

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 huvudkontor beläget i Tensta centrum där behovet av socialt stöd är mest påtalat. Enligt stadsledningskontorets rekommendationer bör ytan (BRA) vara högst 20 kvm per anställd. Tillsammans

med de publika ytor på 200 kvm som medborgarkontoret behöver är det totala ytbehovet cirka 4200 kvm för förvaltningens 200 anställda personer.

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 Stockholms stad som seriebyggdes nästan identiskt lika i samband med stadens miljonsprogramsbyggnation på 1970-talet.

Den 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. Ägaren Skolfastigheter i Stockholm, SISAB:s hade 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. Skolan underhåll är 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 för att åstadkomma de anpassningar som krävs för ett modernt, effektivt och hälsosamt stadsdelskontor.

Kostnadsbedömning av Fastighetskontoret om Kämpingeskolan byggs om till kontor åt stadsdelsförvaltningen

Förvaltningen har bett Fastighetskontoret att bedöma kostnaderna för att bygga om skolan till ett hälsosamt, ändamålsenligt samt yt- och kostnadseffektivt stadsdelskontor. Fastighetskontoret har uppskattat att hyreskostnaden per år för ombyggnad av del av skolan till kontor uppgår till mellan 6,3 mnkr – 7,6 mnkr inklusive drift och underhåll. Detta baseras på en investeringsutgift på mellan 80 mnkr – 105 mnkr. Hyreskostnaden per kvm och år skulle då uppgå till mellan 1 500 kr – 1 800 kr, att jämföra med nuvarande kostnad på 1 400 kr per kvm och år. Den ökade hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen uppgår till mellan 0,1 mnkr – 1,4 mnkr per år.

Riskbedömning av Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ställer sig tveksam till att ta över och köpa av en skola byggd 1969 för att bygga om delar av den till kontor åt stadsdelsförvaltningen och resterande delar till en annan verksamhet. De anser av erfarenhet att det finns stora ekonomiska och tekniska risker förenade med sådan lösning. Risk finns också att kostnaden vid en ombyggnation skulle bli lika stor eller överstiga kostnaden för en nybyggnation. Ombyggnader är alltid osäkra och tenderar att bli dyrare än kalkylerat. Tidigare har Fastighetskontoret byggt om en skola till stadsdelskontor i Enskede-Årsta-Vantör, som inte blev lyckad trots upprepade kostsamma tilläggsombyggnader. Detta slutade med att förvaltningen sade upp kontraktet och att Fastighetskontoret länge fick stå med tomgångskostnader för en svåruthyrd lokal innan den slut såldes till bostadsändamål. Fastighetskontoret rekommenderar därför att stadsdelsförvaltningen inte bygger om Kämpingeskolan och istället bygger ett nytt kontor med modern standard. Detta skapar flexibilitet och gör det lättare att hyra ut till annan hyresgäst om stadsdelsförvaltningen skulle vilja flytta eller minska ned på sin kontorsyta. Fastighetskontoret skriver av sina investeringar på 33 år. Vid en ombyggnation vill de teckna minst ett 20 års-kontrakt för att kunna stå för risken om stadsdelsförvaltningen vill avflytta i förtid. Vid nybyggnation önskar de teckna minst ett 10-årskontrakt.

Kostnadsbedömning av Fastighetskontoret om Kämpingeskolan rivs och byggs om till kontor eller om nybyggnad sker vid sidan om skolbyggnaden

Parallellt har fastighetskontoret bedömt kostnaden på en nybyggnad för kontor efter rivning av skolbyggnaden. Hyreskostnaden uppskattas till ca 8 mnkr per år, beräknat på ett 10-årskontrakt. Detta baseras på en investeringsutgift på 115 mnkr. Hyreskostnaden per kvm och år uppskattas till 1 900 kr per kvm och år att jämföra med förvaltningens nuvarande kostnad på 1 400 kr. Rivningskostnaden som uppskattats till 5 mnkr ingår i kalkylen. Den ökade hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen uppgår till ca 1,8 mnkr per år.

Eftersom skoltomten är cirka 17 500 kvm finns också möjligheten att bygga ett nytt kontor vid sidan om nuvarande skolbyggnader. Kostnaderna för rivning bortfaller då. Hyreskostnaden kan bedömas till ca 7,6 mnkr per år. Investeringsutgiften uppskattas till 110 mnkr. Den ökade hyreskostnaden för förvaltningen uppgår till ca 1,4 mnkr per år.

Fastigheten kvarteret Bränninge 2 är klassad för allmänt ändamål som endast avser skolor, vårdbyggnader samt kommunal kontorsbyggnad. Om kontorsbyggnation ska ske vid sidan av skolbyggnaden vill stadsbyggnadskontoret helst se att denna inplaceras i ett större sammanhang ur stadsplanesynpunkt och ändra stadsplanen för även bostadsändamål. Detta är en process som kan ta minst 1,5 år. Om detta alternativ väljs måste den nya detaljplanen vinna laga kraft och först därefter kan beslut tas om stadsdelsnämnden kan gå vidare med genomförandebeslutet.

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 planerna. 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. Kontoret skulle i denna planlösning bestå av 6-7 smala våningsplan på en tomtyta med en area av endast 774 kvm. Ovanpå kontorsplanerna skulle det byggas ytterligare 6-7 våningar för bostäder. Detta smala kontorshus i många våningar är inte en optimal planlösning ur effektivitets- samt säkerhetssynpunkt, med tanke på att trapphus och hiss troligen måste delas med de boende.

Den kostnadsutredning som förvaltningen tog fram visade dock att hyran blev dubbelt så dyr jämfört med den hyresbudget som förvaltningen hade för de provisoriska lokalerna på Fagerstagatan 15 och Avestagatan 29. Markanvisningen till PEAB finns fortfarande kvar.

Kostnadsbedömning av Fastighetskontoret om stadsdelskontoret återuppbyggs i kvarteret Bränninge i egen regi

Stadsdelsförvaltningen har gett Fastighetskontoret i uppdrag att 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. Fastighetskontoret uppskattar att i deras regi för en motsvarande hög, smal byggnad enligt ovan skulle hyreskostnaden per år kunna uppskattas till ca 7,6 mnkr. Detta bygger på en investeringskostnad på 110 mnkr. Kostnaden per kvm och år uppgår till 1 800 att jämföra med nuvarande 1 400 kr. Den ökade hyreskostnaden per år för stadsdelsförvaltningen uppgår till ca 1,4 mnkr.

Stadsdelsförvaltningens synpunkter och bedömning av de olika alternativen till kontor i Tensta

Av ovan framgår att inget av alternativen kan konkurrera med nuvarande kontorshyra. Den ökade hyran per år uppgår till som minst till 0,1 mnkr och som mest till 1,8 mnkr.

1. Ombyggnad av Kämpingseskolan till stadsdelskontor

Om förvaltningen ska teckna ett kontrakt på 20 år måste kontoret vara nytt, yteffektivt och skräddarsytt för verksamheten för att kunna hålla över tiden. Med den erfarenhet som finns inom staden att bygga om en äldre skola till kontor anses därför detta alternativ riskabelt för stadsdelsförvaltningen oavsett hyreskostnad.

2. Nybyggnad efter rivning av Kämpingseskolan eller på annan del av tomten

Detta alternativ är mer fördelaktigt då kontoret kan bli mer yteffektivt. Fastighetskontoret medger ett 10-årskontrakt och står själva för risken om stadsdelsförvaltningen inte vill förlänga kontraktet.

3. Nybyggnad i kvarteret Bränninge, platsen för den gamla kontorsbyggnaden

Även i detta fall medger Fastighetskontoret 10-årskontrakt. Detta alternativ har dock som nackdel att kontoret måste byggas åtta våningar på höjden i en smal byggnad på endast 756 kvm i våningsyta, på vilken även hiss och trapphus skall få plats och samsas med bostäder i uppemot sex våningar

ovanför. Detta är inte en idealisk lösning ur effektivitets- och säkerhetssynpunkt.

Stadsdelsförvaltningens förordar alternativet 2 med ny kontorsbyggnad på skoltomten efter rivning av skolan. En nybyggnad bredvid skolan skulle kunna vara likvärdig. Men detta alternativ tar troligen längre tid för färdigställande om stadsbyggnadskontoret ur ett helhetsperspektiv vill planera för en ändring av stadsplanen för exempelvis bostäder på annan yta av tomten. Stadsdelsnämnden måste då efter inriktningsbeslutet invänta att en ny detaljplan arbetas fram (ca 1,5 år) och vinner laga kraft. Det finns också fornlämningar på tomten som kan ta sin tid att undersöka. Vidare kan marknadsmässig kostnad för själva tomtmarken komma att belasta investeringsutgiften och därmed hyran för förvaltningen samt del av kostnaden kontant för detaljplaneändringen.

Bedömningen är därför att en nybyggnad efter rivning av Kämpingeskolan kan bli kostnads- och tidsmässigt mest fördelaktig samtidigt som den kan bli lika effektiv ur verksamhetssynpunkt. Det är sannolikt att byggnaden kan hålla för sin verksamhet över en längre tid.

Alternativet med nybyggnation i kvarteret Bränninge med dess smala tomt kan inte ses som en effektiv kontorslösning ur verksamhetssynpunkt med många våningar på varandra. Risk finns att denna planlösning inte håller i längden och att förvaltningen måste söka en filial i annan byggnad.

Demografisk utveckling i stadsdelsförvaltningen

I framtiden kommer stadsdelens bostadsområden att växa, framförallt med ny bebyggelse i Bromsten samt i Tensta på den överdäckade E18. Behovet av en samlad stadsdelsförvaltning som kan ge service centralt i Tensta kommer att bli ännu mera påtagligt.

Finansiering

Stadsdelsförvaltning har ett ständigt pågående arbete med att rationalisera och effektivisera verksamheten. Hyresdifferensen på ca 1,8 mnkr per år jämfört med nuvarande kontorshyra ligger inom felmarginalen i förvaltningens totala budget. Här ska också vägas in vinster som inte kan sättas pris på, som närheten till socialt utsatt befolkning och inte minst en samlad förvaltning. De siffror som Fastighetskontoret räknat fram i detta utredningsskede är ännu uppskattningar och en mer noggrann uträkning av investerings- och därmed hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen kan beräknas först i genomförandeskedet. I detta skede tas förslags- och systemhandlingarna fram, vilket innebär att Fastighetskontoret handlar upp

konsulter/projektörer som skall rita och prissätta huskonstruktionen och de olika tekniska anläggningarna i byggnaden. Kostnaden för att ta fram dessa handlingar i detta skede har beräknats till 8 mnkr. Denna kostnad ingår i hyran om projektet genomförs. Engångsutgifterna för installationer av tele-, data, lås och larm beräknas till cirka 4 mnkr. Dessa utgifter kan inte läggas på i hyran och måste därför finansieras ur förvaltningens egen investeringsbudget.

Beslut om genomförande ska också fattas av Kommunstyrelsens ekonomiutskott. Fastighetsnämnden ska fatta beslut om investeringsutgiften.

Risker

Av ovan framgår att det är en lång process med flera skeden som ska utredas och beslutas av olika parter inom staden innan stadsdelskontoret kan stå klart. Risk finns om beslutet ändras på vägen att projektet blir en förgävesutredning till en kostnad av 8 mnkr som stadsdelsförvaltningen måste betala.

Tidplan

Tidplanen för den föreslagna byggnationen kan preliminärt uppskattas till inflyttning under 2014. Härefter har inräknats tiden det tar för handläggningen i Kommunstyrelsens ekonomiutskott av inriktningsärendet, upphandling av konsulter och deras arbete med systemhandlingarna, beslut för genomförande i stadsdelsnämnden och Kommunstyrelsens ekonomiutskott, arbete med bygglovshandlingarna, upphandling av byggfirma, rivningsarbete samt slutligen byggnation.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att nämnden för sin del beslutar att inriktningen ska vara att riva Kämpingeskolan och bygga ett nytt stadsdelskontor i kvarteret Kämpinge 2 i Tensta till en ökad hyreskostnad med ca 1,8 mnkr per år med en investeringsutgift på 115 mnkr samt uppdrar åt förvaltningen att beställa förslagshandlingarna inför genomförandeskedet till en kostnad av 8 mnkr. Vidare föreslås nämnden hemställa hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av inriktningen med att bygga ett nytt stadsdelskontor i kvarteret Kämpinge till en ökad hyreskostnad med ca 1,8 mnkr år till en investeringsutgift med 115 mnkr.