



FASTIGHETSKONTORET

2011-08-12

Lilian Rosell
Utvecklingsavdelningen
08-508 27 603

Nytt stadsdelskontor för Spånga-Tensta stadsdelförvaltning Studie av tre alternativa lösningar

Sammanfattning

Fastighetskontoret har utrett tre alternativa lösningar för stadsdelskontor i Tensta Centrum för Spånga-Tensta Stadsdelsförvaltning.

Hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen bedöms bli enligt nedan:

Alternativ	Produktionskostnad, miljoner kronor	Hyreskostnad, kronor per kvadratmeter och år
1. Ombyggnad av Kämpinge	80-105	1 500-1 800
2a. Nytt på Kämpinge, skola rivs	115	1 900
2b. Nytt på Kämpinge, skola behålls	110	1 800
3. Nytt på Bränninge	110	1 800
Jämförelser:		
Marknadshyra i Tensta		1 200-1 400
Marknadshyra i Lunda		1 500
Stadsdelsförvaltningens nuvarande hyra		1 400

Ombyggnad av Kämpingeskolan på Kämpinge

Fastighetskontoret ställer sig tveksamma till att ta över en skola byggd 1969 för att bygga om delar av den till kontor åt en stadsdelsförvaltning och resterande delar till annan verksamhet. Det finns stora ekonomiska och tekniska risker förenade med en sådan lösning.

Detaljplanen behöver inte ändras för att möjliggöra kontorsverksamhet för stadsdelsförvaltningen, men byggs skolan om även för bostäder behöver detaljplanen ändras.

Nybyggnad på Kämpinge

Tomten är stor och det finns utrymme att bygga flera byggnader på tomten. En av dem kan vara en kontorsbyggnad. Det går att riva skolan och ersätta den med ny byggnad men också att låta skolbyggnaden stå kvar och låta bygga kontor inom fastigheten.

Nybyggnad på Bränninge

Det finns möjlighet att bygga på tomten. Tomten är relativt liten vilket gör att kontorsplanen blir väl små.

Innehåll

Nytt stadsdelskontor för Spånga-Tensta stadsdelförvaltning Studie av tre alternativa

lösningar.....	1
Sammanfattning	2
Innehåll	3
Inledning	4
Bakgrund.....	5
Nuläge.....	5
Behov	5
Alternativen.....	5
Erfarenheter från stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret om ombyggnationer.	12
Kostnader	14
Fastighetskontorets rekommendation	16

Inledning

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning har idag sitt kontor i Lunda företagsområde. Stadsdelsnämnden vill att stadsdelsförvaltningens stadsdelskontor flyttas och förläggs i Tensta Centrum dit det finns goda allmänna kommunikationer. Det är i Tensta som behovet av ett kontor nära medborgarna är som mest påtalat. Stadsdelsförvaltningen studerar olika möjligheter att återflytta till Tensta Centrum.



Figur 1 Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Denna utredning studerar och jämför tre alternativa möjligheter på två av fastigheterna i Tensta Centrum, Kämpinge 2 och Bränninge 1. På den ena fastigheten finns idag en skola. Den andra är tomten obebyggd.

Avsikten med denna utredning är att gå igenom och belysa olika aspekter för att försöka identifiera en bra lokalisering. Bedömningen görs med hänsyn till behov, ekonomi, erfarenheter, yteffektivitet och affärsmässighet.



Figur 2 Bränninge 1 är vid lila rutan i mitten av bild och Kämpinge 2 med Kämpingeskolan till höger. Tunnelbaneuppgångar visas på bilden

Bakgrund

Stadsdelsförvaltningen var tidigare lokaliserad i Tensta Centrum på fastigheten Bränninge 1. Byggnaden som var byggd 1974 gav miljö- och hälsomässiga problem. Fastighetsägaren fastighetskontoret lyckades inte få bukt med dessa trots upprepade ombyggnationer och saneringar. Slutligen revs byggnaden och stadsförvaltningen lokaliserades i mitten av 2008 till andra lokaler i Lunda företagsområde, där man fortfarande sitter. Bränninge är nu en tomt utan byggnad.

Stadsdelnämnden har enligt protokoll i juni 2009 uttryckt att man anser att stadsdelförvaltningen bör genomföra en återflytt till Tensta Centrum. Nämnden uttryckte också att det är mycket viktigt att hålla kostnaderna låga både för lokaler och flytt.

Nuläge

I nuläget är stadsdelskontoret uppsplittrat på olika kontorslokaler. Det aktuella personalantalet för flytten är 199 personer fördelade på kontor enligt figur nedan.

Adress	Antal anställda
Fagerstagatan 15, kontor för Individ och familj	150
Tenstagången 49, medborgarkontor	7
Avestagatan 29, kontor äldreomsorg	25
Hjulsta backar 17, kontor familjestöd	16
Totalt	199

Totalt hyr man idag 4 464 kvm, dvs ca 22 kvm per anställd.

Hyreskostnaden är idag 6,2 mnkr, vilket innebär 1400 kr per kvadratmeter och år.

Hyresavtalen på Fagerstagatan och på Avestagatan löper ut våren 2013.

Behov

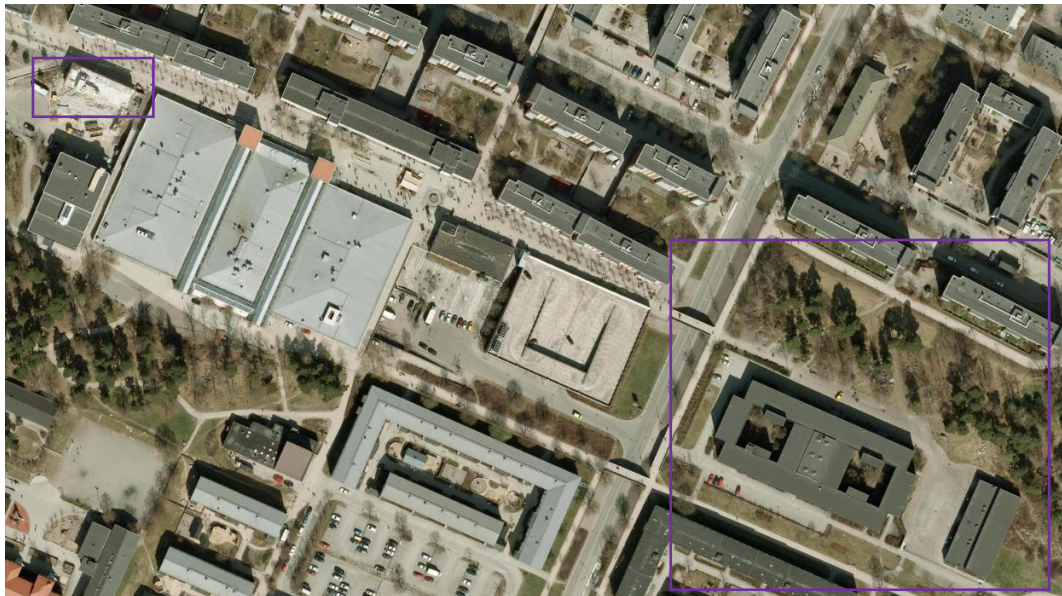
Ett lokalprogram, daterat 2011-06-16, är framtaget av stadsdelsförvaltningen.

Det ideala behovet är enligt stadsdelsförvaltningen 20 kvm per person, dvs 4000 kvadrat, samt 200 kvadratmeter i publika ytor, dvs totalt 4200 kvm.

Alternativen

I nuläget finns fyra alternativ, där vi i denna utredning studerar alternativ 1-3: I studien förutsätts att fastighetskontoret är byggherre och långsiktig fastighetsägare för alternativen 1-3.

1. Ombyggnad av Kämpingeskolan, kvarteret Kämpinge 2
2. Ny byggnad på Kämpinge 2
 - a. Ny byggnad på Kämpingeskolans plats, Kämpingeskolan rivs
 - b. Ny byggnad på annan del av Kämpingetomten, skolan behålls
3. Ny byggnad på kvarteret Bränninge 1
4. Nybyggnad på kvarteret Bränninge 1 PEABs regi



Figur 3 Bränninge 1 är vid lila rutan till vänster och Kämpinge 2 med Kämpingeskola och gymnastikbyggnad till höger.

Kämpinge 2

Kämpinge 2 har adress Tenstastråket 12-16. Tomten 17 569 kvm stor. Där finns idag en skolbyggnad och en gymnastikbyggnad. Skolan är byggd 1969.

Kämpingeskolan

Skolan kommer bli tomställd vid årsskiftet 2011/12. SISAB har inga nya hyresgäster på gång. En uthyrning av skolan som grundskola eller gymnasium skulle troligen resultera i att omkringliggande skolor i sin tur skulle bli tomställda. SISABs ser de två alternativen 1) uthyrning av byggnaden till vuxenskola eller 2) lämna över skolan till exploateringskontoret, som tänkbara lösningar. Innan skolan kan hyras ut som skola behöver ventilationen byggas om. Den är idag belagd med vite om 50 mnr kronor och from 2012-01-01 får lokalerna inte användas utan ombyggd ventilation. Exploateringskontoret kan tänka sig att låta omvandla skolan till annan verksamhet.

Detaljplanen

Detaljplanen säger att marken får bebyggas för allmänt ändamål, dvs skola, friskola och sjukhus. Enligt stadsbyggnadskontoret innefattar allmänt ändamål också kontor för en

stadsdelsförvaltning. Det behövs därför ingen detaljplaneändring om ett kontor byggs till stadsdelsförvaltningen. Om även bostäder ska inrymmas i någon byggnad behövs en detaljplaneändring för den fastigheten.



Figur4 Flygbild över skola och gymnastikbyggnad på Kämpinge 2

Status på Kämpingeskolan

Det bokförda värdet är idag 12,5 miljoner kronor.

Fastigheten ägs av exploateringskontoret, SISAB som äger byggnaderna kommer få en ersättning för byggnadens marknadsvärde.

Fastighetskontorets bedömning är att marknadsvärdet för byggnaden är noll kronor.

SISAB har uppgivit till stadsdelsförvaltningen att de önskar det bokförda värdet om de lämnar över byggnaden. Dock är regeln att när fastigheter överförs inom Staden (som har gemensamt organisationsnummer) så ska det bokförda värdet användas, medan vid överlämnande mellan staden och några av stadens bolag eller mellan stadens bolag ska marknadsvärdet användas. Om inte marknadsvärdet skulle användas finns möjlighet att föra över dolda vinster och förluster.



Figur 5 En innergård

Energiåtgången för Kämpingeskolan är enligt SISAB 214 kWh/m² och år. Boverkets godkända intervall är 120-180 kWh/m² och år och med en investering om 63,5 mnr kr bedömer SISAB att det går att komma ner till 116 enligt Energideklarationen.

Status på byggnaden enligt rapport upprättad 2004-10-07, ett utdrag:

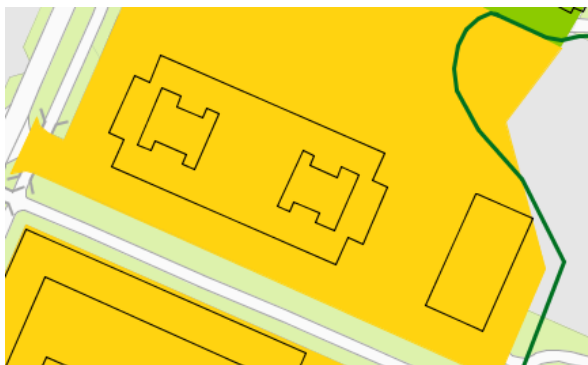
- Ventilationen är undermålig.
- Fönster är gamla och behöver renoveras (ska vara åtgärdat).
- Det finns asbest i fogar och fix.
- Bly i avloppen.
- PCB i fogar (ska vara åtgärdat).
- Indikation på kemisk reaktion mellan mattlim och flytspackel.
- Det är högt markradonvärde i några rum. (Det kan åtgärdas med hjälp av mekanisk ventilation. Det ska vara åtgärdat enligt SISAB. Samtidigt är ventilationen inte godkänd.)
- Det är masugnsslagg i fyllningar.
- R12 85 gr i kylskåp.
- Takbjälkar ser lite konstiga ut och taket har takpapp. Det är plåt utan isolering på vägg på vinden strax invid på taket.

Efter rapportens upprättande (år 2005 eller 2006) har svartmöglet Stachybotrys hittats i ett flertal av skolans rum. Sanering har utförts.

Antikvariska synpunkter

Kämpinge 2 är klassificerad i gul kategori¹. Klassificeringen ägde rum 2006-11-09 och är registrerad i Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister. Med gul klassificering avses att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har visst kulturhistoriskt värde.

Där står: Kämpingeskolan utgör en av de standardiserade skolanläggningar Järfällagruppen utformade för södra Järvafältet. Den har en sammanhållet arkitektoniskt utförande, och är välbevarad till det yttre. Byggnaderna är karaktäristiska för tidens skolbyggnad med en uppreparande fönstersättning och avskalade geometriska former. Tegelfasaderna avviker dock från de övriga skolorna i Rinkeby-Tensta vilka domineras av betongelementteknik.



Figur 6. Kämpingeskolan och gymnastikbyggnad är klassificerade enligt gul kategori.

Kämpingeskolans klassificering kräver inte att skolans bevaras. Dvs klassificeringen påverkar inte valet av alternativ avseende ombyggnad eller nybyggnad på Kämpinge 2.

Kulturresevat

Strax öster om fastigheten finns ett kulturresevat. Om orörd mark bebyggs kan undersökningar om det finns fornminnen på tomten behöva göras.

¹ Byggnader klassificeras i fyra kategorier, blå, grön, gul, grå:

Blå är högsta klassen och innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde motsvarar byggnadsminnen i Kulturminneslagen. Kulturminneslagen är den starkaste lag som finns i Sverige för skydd av kulturhistoriskt värdefull miljö.

Grön klassificering innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Gul klassificering innebär att bebyggelsen har positiv bebyggelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.

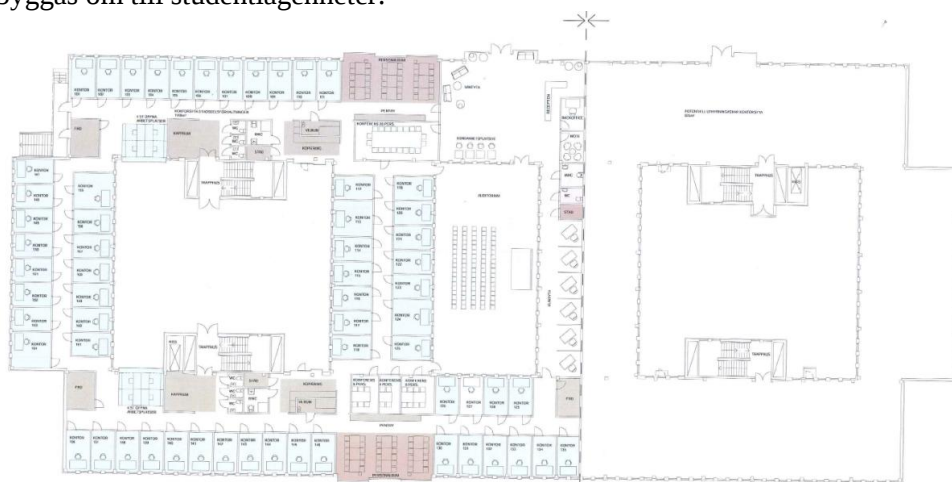
Grå klassificering innebär att fastigheten uppfyller några av kriterierna ovan.

Skyddsrum

I den befintliga skolbyggnaden finns ett skyddsrum. Det är enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap tillåtet att ta bort skyddsrummet utan att skapa nytt om byggnaden rivs i sin helhet. Om skolan renoveras ska en expert på skyddsrum vara med i projektet, och skyddsrummet ska då troligen bevaras. Skyddsrummet påverkar inte val av ombyggnad eller ny byggnad.

Förslag på ny planlösning i Kämpingeskolan

En arkitektfirma har tagit fram en idéskiss för ombyggnation av skolan, se förslag nedan. De ytor som inte tas i anspråk av stadsdelsförvaltningen på plan 1 och 2 skulle kunna byggas om till studentlägenheter.



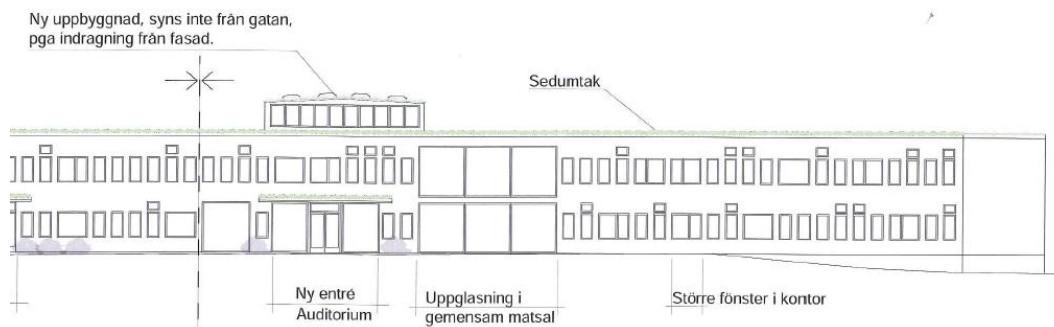
Figur 7 Plan 1 med 69 arbetsplatser

Erfarenhetsmässigt fungerar det mycket bra att göra studentlägenheter av skolbyggnader. Staden har som övergripande mål att identifiera möjligheter och att skapa fler studentlägenheter. Stadsbyggnadskontoret påpekar dock att det inte är så bra med lägenheter på bottenplan utmed gångstråk.



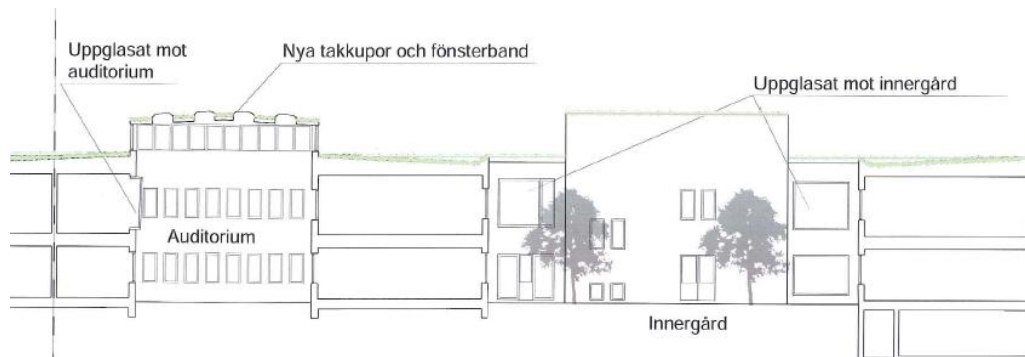
Figur 8 Plan 2 med 89 arbetsplatser

I planlösningarna har arbetsplatser för anställda från Fagerstagatan och Tenstagången ritats in. Det är 158 arbetsplatser på 3200 kvm, vilket är ca 20 kvm per person. Ytterligare 41 arbetsplatser ska till för att inrymma kontoren från Avestagatan och Hjulsta Backar. Dessa inryms enligt likadan layout på ytterligare ca 1000 kvadratmeter varpå ett fullständigt förslag kommer ta totalt ca 4200 kvadratmeter i anspråk.



Figur 9 Fasad vid ombyggnation

Vid en ombyggnation bör en uppglasning av fasaden och uppbyggnad av taket göras med fönster och takkupor ovanför inglasad gård för bättre ljusinsläpp.



Figur 10 Snitt och gård vid ombyggnation

Kämpinge nybyggnad

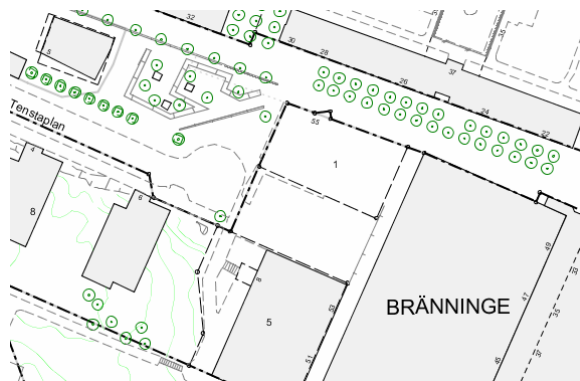
Tomtens storlek, 17 569 kvadratmeter, medger utrymme för flera byggnader, både kontor och bostäder.

Det finns utrymme att bygga ett nytt kontorshus på den mark som idag är obebyggd. Den befintliga skolan kan behållas, eller rivas. Gymnastikbyggnaden kan antingen behållas eller inrymmas i nya byggnader. Det finns tillräckligt med mark för att även bygga bostäder på fastigheten.

En kontorsbyggnad på Kämpinge skulle skapa större möjligheter till yteffektivitet än en byggnad på Bränninge. Byggnadens kontorsplan blir på fastigheten Bränninge ytterst små eftersom tomten är så liten. I utredningen om PEABs förslag ansåg stadsdelsförvaltningen att just planens storlek var en nackdel.

Bränninge 1

På fastigheten Bränninge 1, Tenstagången 55, finns en byggrätt. Tomten är relativt liten, 774 kvm. Tomten är obebyggd idag efter att tidigare byggnad, fd stadsdelskontoret, rivits pga av miljö- och hälsoproblem.



Figur 11 Tomten Bränninge 1 är mitt i bild.

Nybyggnad

Möjlighet finns för fastighetskontoret att låta bygga ett kontor på Bränninge 1 i egen regi.

PEABs anvisning

En anvisning finns med PEAB. Den innefattar att PEAB bygger kontor och bostäder under förutsättning att staden hyr ett antal kvadratmeter kontor. Stadsdelsförvaltningen har tidigare utrett det förslaget och kom då fram till att man då ansåg att kostnaden, den ökade hyreskostnaden och engångskostnader, var för hög och beslutade att inte återflytta dit. Beslutet togs i stadsdelsnämnden 2009-06-11.

Erfarenheter från stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret om ombyggnationer

Fastighetskontoret ser risker och osäkerheter med att ta över ägandet av en skola byggd 1969 som Kämpingskolan för att bygga om den till ett kontor åt en stadsdelsförvaltning.

Erfarenhet skola som omvandlas till stadsdelskontor

Fastighetskontoret har erfarenhet av Högdalens skola, fastigheten Branddörren, som byggdes om till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelskontor. Där hyrde stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör 4 582 kvadratmeter, och biblioteket 890 kvadratmeter. Resten 3 522 kvadratmeter hyrdes av folktandvården, försäkringskassan, olika teatergrupper mm. Ombygganden blev dyr.

Stadsdelsförvaltningen blev aldrig riktigt nöjda med resultatet, fastighetskontoret investerade ytterligare i fastigheten för att uppfylla stadsdelsnämndens krav. Efter en tid sade stadsdelsnämnden upp kontraktet och flyttade till annan fastighetsägare. Biblioteket flyttade också.

Fastighetskontoret lyckades inte finna några andra kommunala verksamheter som var intresserade av lokalerna och valde slutligen att sälja fastigheten. Det blev Veidekke och KF koncernen som köpte fastigheten för bostadsbyggande och centrumverksamhet. Veidekke utvecklar och planerar nu 300 lägenheter där med säljstart 2013 och planerad inflyttning 2014.

Fastighetskontoret hade lagt ner åtskilliga kronor på att bygga om, men med facit i hand, när stadsdelsnämnden inte blev nöjda utan valde en annan extern lokalisering, var det en dålig investering.

Erfarenheter av förra stadsdelskontoret som revs

Det förra stadsdelskontoret för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, Bränninge 1, var det stora miljö- och hälsomässiga problem med. Trots omfattande försök att rätta till felen så gick det inte och slutligen revs huset. Kämpingeskolan är byggd under ungefär samma tid som Bränningebyggnaden och det finns oro hos personalen att man ska tvingas flytta in i ett nytt hälsoproblem.

Bränninge hade annan konstruktion än Kämpinge har.

Bränninge var dåligt isolerad.

Bränninge hade plåtfasad och på den fasaden var det problem med kondensutfällning på insidan. Kämpinge har tegelfasad.

På Bränninge vad det övertryck i ventilationen. Luften trycktes ut i springor och med dålig ventilation samlas det fukt på det täta skiktet, i Brännings fall på insida plåt.

Reglarna blev också fuktiga, och då finns det möjlighet för mögel och annat att gro där. Man fick emissioner från materialen i byggnaden.

Dessutom var avloppet dåligt och dräneringen var dålig. Det nedersta planet låg för nära kommunala avloppet i höjdd. Det skapade fuktproblem i källaren.

Bränninge var en byggnad man alltid hade haft problem med och just samma specifika problem finns inte i Kämpingeskolan.

Erfarenheter från skolor i Spånga-Tensta

Stadsdelsförvaltningen har erfarenheter av skolor i stadsdelen som alla är byggda ungefär samtidigt som Kämpingeskolan, inklusive Kämpingeskolan. Under alla år har stadsdelen haft stora byggnadsrelaterade problem med skolorna pga det sätt de är byggda på och det sätt man byggde på under dessa år.

Fastighetskontorets synpunkter inför ombyggnad

Fastighetskontoret ställer sig tveksamma till att investera i en skola för ombildning till kontor. Det är förenat med stora ekonomiska risker och stor osäkerhet med att bygga om

en skola, som ursprungligen byggdes 1969, till kontor åt en stadsdelsförvaltning. Kalkyler för ombyggnader är osäkra. Det kan bli mycket dyrare än kalkylerna visar. Det finns risker att det tekniska resultatet inte blir bra. Det finns också en risk att stadsdelsförvaltningen inte blir nöjda med kontoret och väljer att lämna det med den följd att fastighetskontoret kan stå med tomma renoverade och specialanpassade lokaler. Tar stadsdelsförvaltningen beslutet att flytta in i ombyggd skola behöver hyreskontraktet skrivas på minst 20 år, för att säkerställa att en stor del av investeringskostnaden betalas igen.

Risk finns att det inte går att få lokalerna lika ändamålsenliga med en konvertering från skola till kontor jämfört med en ny kontorsbyggnad. En ny byggnad kan byggas mer ändamålsenligt och flexibelt.

Fastighetskontorets synpunkter inför ny byggnad

Marknadshyran för kontorslokaler i Tensta Centrum är lägre än vad en nyinvestering i nytt kontor kräver för att få tillbaka investerade medel. För att säkerställa att fastighetskontoret får tillbaka åtminstone delar av investeringen önskas att hyreskontrakt skrivs på minst 10 år med stadsförvaltningen om nämnden beslutar om flytt till ny byggnad på Kämpinge eller Bränninge.

Kostnader

Järvalyftet

Ett projekt, Järvalyftet finns. Kontakt har tagits med exploateringskontoret för att se om det finns ekonomiska medel att tillgå för stadsdelsförvaltningen i Järvalyftet. Så är inte fallet. Det finns inte pengar i projektet Järvalyftet för investeringar.

Kostnad renovera Kämpinge 2

Att renovera byggnader bedöms kosta 18 000 kronor per kvadratmeter inklusive byggherrekostnader. Renoveringen innehåller en stor osäkerhet varför ett riskpåslag läggs på investeringen om 0-30%. Renoveringskostnaden för stadsdelsförvaltningen bedöms bli 80-105 miljoner kronor för 4 200 kvadratmeter.

Kostnaden för eventuell ombyggnad till studentbostäder bör belasta dessa studentbostäder och inte stadsdelsförvaltningen.

Det genererar en hyreskostnad på 6,3-7,4 miljoner kr per år motsvarande 1 500-1 800 kr per kvm och år inklusive drift och underhåll. Hyran kommer indexuppräknas.

Marknadshyra i Tensta Centrum är 1200-1400 kronor per kvadratmeter och år. Där stadsdelsförvaltningen hyr idag är marknadsvärdet 1500 kronor idag. Stadsdelsförvaltningen betalar för närvarande en hyra om 1400 kr.

Notera att vid renovering är kalkyler mer osäkra än vid nybyggnad och verkliga kostnaden kan vida överstiga bedömd kostnad om oförutsedda fel framkommer.

Ett hyresavtal vid ombyggnad kommer skrivas på minst 20 års avtalstid.

Kostnad ny byggnad på Kämpinge 2

Att bygga nytt bedöms kosta 26 000 kronor per kvadratmeter. Dvs 110 miljoner kronor för 4 200 kvadratmeter.

Om Kämpingeskolan rivs och ersätts med en ny kontorsbyggnad tillkommer rivning om 5 miljoner kronor. Investeringen blir ca 115 miljoner kronor. Hyran blir i så fall 7,8 miljoner kronor per år motsvarande 1 900 kronor per kvadratmeter och år.

Byggs en ny byggnad på en del av tomten utan att skolan rivs är investeringen 110 miljoner. Hyran skulle bli 7,6 miljoner kronor per år, motsvarande 1 800 kronor per kvadratmeter och år för stadsdelsförvaltningen. Hyran indexuppräknas.

Kostnad ny byggnad på Bränninge 1

En ny byggnad på Bränninge 1 skulle kosta 26 000 kronor per kvadratmeter att bygga. Dvs 110 miljoner kronor för 4 200 kvadratmeter.

Det genererar en hyreskostnad baserad på 7,6 miljoner kronor per år, vilket motsvarar 1 800 kr/kvm och år.

Kostnader PEABs anvisning

Nedanstående siffror angående PEABs anvisning och hyror är baserade på uppgifter från 2009.

Stadsdelsförvaltningen var intresserad av 3 500 kvm, eftersom kontoret med 16 anställda på Hjulsta backar då inte ingick i förslaget. För 3 500 kvm behövdes sju våningsplan på Bränninge.

Hyreskostnaden för ren råyta utan fast inredning och utan hyresgästanpassning uppgavs till 1 700-2 000 kronor per kvm och år. Hyresgästanpassningen skulle dessutom kosta ca 5 000 kr per kvm och år, och då 17,5 mnr kr för 3500 kvm. Investeringskostnaden om 17,5 mnr kronor skulle läggas på som en tilläggshyra ovanpå hyreskostnaden för råytan. Det skulle sannolikt innebära en totalhyra på minst 2 200-2 500 kr per kvadratmeter och år.

Kostnader sammanfattning

Hyreskostnaden för stadsdelsförvaltningen bedöms bli enligt nedan:

Alternativ	Produktionskostnad, miljoner kronor	Hyreskostnad, kronor per kvadratmeter och år
1. Ombyggnad av Kämpinge	80-105	1 500-1 800
2a. Nytt på Kämpinge, skola rivs	115	1 900
2b. Nytt på Kämpinge, skola behålls	110	1 800
3. Nytt på Bränninge	110	1 800
Jämförelser:		
Marknadshyra i Tensta		1 200-1 400
Marknadshyra i Lunda		1 500
Stadsdelsförvaltningens nuvarande hyra		1 400

Fastighetskontorets rekommendation

Fastighetskontoret lägger in ett fastighetsekonomiskt perspektiv:

Eftersom marknadshyran i det aktuella området vid Tensta Centrum är så pass låg är det inte till denna nivå ekonomiskt lönsamt att investera i kontorslokaler. En investering till marknadsmässiga hyresnivåer resulterar i en negativ avkastning. Vid en investering i en kontorsbyggnad krävs därför en hyra som ligger över gällande marknadsmässiga nivå. Av det skälet krävs ett längre hyresavtal än vad som är normalt. Fastighetskontoret önskar ett kontrakt som gäller i minst 20 år vid investering i en ombyggnad och minst 10 år vid en nybyggnation, dock med viss flexibilitet att under hyresperioden ändra lokalytan.

Vidare är det av stor betydelse att investeringen resulterar i en modern produkt som är attraktiv på marknaden för att kunna attrahera alternativa hyresgäster i den händelse stadsdelsförvaltningen i framtiden flyttar ut eller får minskat lokalbehov. En ny byggnad kan också utformas mer flexibel så att den lättare kan delas upp och, med eller utan konvertering, inrymma andra typer verksamheter.

En ny byggnad möjliggör skapande av mer ändamålsenliga och effektiva lokaler med mer modern standard. Risker att råka ut för miljö- och hälsoproblem för hyresgästerna minskar betydligt. De framtida drift- och underhållskostnaderna blir lägre.

Risken att kostnaden vid en ombyggnation skulle bli lika stor eller överstiga kostnaden för en nybyggnation ska inte underskattas. Om kostnaden för ombyggnad ändå skulle understiga kostnaden för nybyggnad så resulterar investeringen vid en ombyggnad i en produkt som inte är modern och som det skulle bli mycket svårt att finna alternativa hyresgäster till.

Vid en nybyggnad är det troligt att fler byggrätter för exempelvis bostäder kan skapas på fastigheten jämfört med om skolbyggnaden konverteras (se nedan).

Fastighetskontorets rekommendation är därför att stadsdelsförvaltningen inte bygger om Kämpingskolan utan att det uppförs en ny kontorsbyggnad på fastigheten.

En investering i Tensta Centrum påverkar stadens mål Järvalyftet positivt.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret kommer, om fastighetskontoret bygger på Kämpinge, pröva om de kan låta bygga bostäder på resterade mark där. Nya bostäder är troligen kostnadsneutralt för staden, där intäkter för marken och exploateringskostnaderna tar ut varandra. Nya bostäder är i linje med stadens mål både avseende mål för nya bostäder och för Järvalyftet.

Kommande arbete med utredningar och framtagande av förslagshandlingar fram till genomförandeskedet bedöms kosta 8 miljoner kronor.