

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Karin Sundström  
Utredare  
08-57829509  
karin.sundstrom@tyreso.se

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-09-22

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
2021/KFN 0050

**Mottagare**  
Kultur- och fritidsnämnden

## **Förstudie om lokal för Café Bonza**

### **Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till beslut till kultur- och fritidsnämnden**

1. Behovet av underhållsrenovering med verksamhetsanpassning för Café Bonza enligt alternativ 1, godkänns.

### **Kultur- och fritidsförvaltningens förslag till kultur- och fritidsnämnden för beslut i kommunstyrelsen**

2. Behovet av underhållsrenovering med verksamhetsanpassning för Café Bonza enligt alternativ 1 läggs in i kommunstyrelsens plan för strategiska investeringar.
3. Tilläggsanslag för de ökade driftskostnaderna för kultur- och fritidsförvaltningen ska beaktas i kommunplansprocessen inför det budgetår lokalen färdigställs.

Kultur- och fritidsförvaltningen

Inger Lundin  
Förvaltningschef

### **Sammanfattning**

En förstudie har genomförts med uppdrag att utreda hur kommunen ska använda Forellköket. I ett tidigare beslut av Kultur och fritidsnämnden 2019-01-28 §4, föreslås det att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avsätta medel för att iordningställa nya lokaler till Café Bonza.

Kommunledningsutskottet remitterade ärendet till lokalgruppen för yttrande innan beslut. Lokalgruppen ansåg att Forellköket kunde vara en lämplig lösning för ungdomsverksamhet, men att en övergripande utredning med syfte att samordna andra kommunala verksamheters behov borde tas fram innan beslut om investering fattas.

Det förslag till beslut som nu föreslås innebär att lokalisera ungdomsverksamheten Café Bonza till Forellköket som anpassas för detta ändamål.

## Beskrivning av ärendet

Förstudien startades till följd av att kultur- och fritidsförvaltningen har behov av nya lokaler för att utveckla ungdomsverksamheten för målgruppen 16-25 år (den befintliga verksamheten Café Bonza). Syftet med förstudien är att pröva vad kommunen kan göra med Forellköket ur ett strategiskt perspektiv och hur det skulle kunna samnyttjas mellan olika verksamheter. Vidare kartlägger förstudien vad det skulle innebära att flytta Café Bonza till Forellköket gällande lokalanpassningar baserat på verksamhetens behov.

Utgångspunkten har varit att skapa lämpliga ytor anpassat för ungdomsverksamhet samt göra det möjligt för andra verksamheter att samnyttja lokalen, i enlighet med lokalgruppens yttrande.

År 2014-2016 revs sista etappen av Forellskolan, medan Bio Forellen och delar av Forellköket bevarades. De kvarvarande byggnaderna Forellköket och Bio Forellen ägs av Tyresö kommun och Bio Forellen hyrs av kultur- och fritidsförvaltningen medan Forellköket står vakant. Sedan rivningen har lokalerna i stort sett stått oanvända (förutom Närradion som disponerar en mindre yta i Forellköket) och Filmföreningen som genomför filmvisningar. Forellköket har omfattande renoveringsbehov då ytorna är slitna och inga renoveringar är gjorda sedan rivningen.

Att lokalisera Café Bonza i Forellköket är gynnsamt i det långa perspektivet för att kunna utöka verksamheten samt för att kunna verka i ett centrumnära läge med samnyttjande mellan olika förvaltningar. Dessutom kommer användningen av både Forellköket och Forellscenen att öka.

I förstudien har fyra alternativa lösningar presenterats:

### 0. Inget görs

Fortsatt löpande kostnader för drift och underhåll, Fastighet tar kostnaden idag. Inga hyresintäkter. Byggnaden kommer fortsätta förfalla.

### **1. Underhållsrenovering med verksamhetsanpassning för Cafe Bonza**

Det finns ett uttalat kommunalt behov av en mötesplats, och det finns en långsiktig hyresgäst, varav samnyttjande mellan verksamheter är möjligt. Kultur- och fritidsförvaltningen kan utveckla verksamheten i hela fastigheten, både Forellköket och Forellscenen efter hyresgäst Anpassningen.

Kultur- och fritidsförvaltningen ser möjligheter att nyttja Forellscenen mer än i dagsläget. En del av detta arrangemang skapar möjlighet för kultur- och fritidsförvaltningen att inbringa intäkter genom andrahands hyra. T.ex. kan Forellscenen nyttjas flitigare, vilket innebär det att det är möjligt att ta entréavgift och därmed kan hyra tas av arrangören. Även andra kommunala verksamheter (internutbildningar, föreläsningar och mötesrum för kommunala tjänstemän, träffpunkt för seniorer) har behov av att nyttja Forellscenen där centrumläget och den gemensamma entrén och delar av den nya renoverade lokalen ökar värdet.

### **2. Underhållsrenovering utan verksamhetsanpassning**

Med en underhållsrenovering utan någon tilltänkt hyresgäst (då Cafe Bonza ej längre intresserade eftersom lokalen ej passar behoven) måste lokalen renoveras. Renovering måste ske enligt nya standarder, vilket innebär att de befintliga rullstolstoletterna görs om, men då nya mått gäller medför det att ytan runt måste göras om samtidigt. Med hänsyn till nuvarande planlösning gör det att mer yta runt försvinner.

Då renoveringen inte anpassas efter Café Bonzas behov kommer kultur- och fritidsförvaltningen inte hyra lokalen i den utformningen. Lokalen blir då fortsatt vakant och kommunen behöver hitta en annan hyresgäst. Att hitta en hyresgäst som kan nyttja lokalen i nuvarande utformning är inte sannolikt då de flesta förhyrningar kräver en anpassning. Det betyder att kommunen med stor sannolikhet har en vakant lokal med utökad hyra efter renovering.

Det finns möjligheter att hyra ut externt. Det centrumnära läget kan vara attraktivt, men om kommunen vill vara hyresvärd till verksamheter långt ifrån kärnverksamheten är oklart. För att en hyresgäst ska se ekonomi i

detta krävs långt hyreskontrakt där kommunen blir begränsad i rådigheten av lokalen, och att sälja vore i så fall att föredra.

### 3. Sälja fastigheten

Att sälja fastigheten har inte utretts inom denna förstudie och har valts bort p.g.a. att funktionen av Forellscenen används, de arkitektoniska värden som finns på platsen, att det inte finns någon känd efterfrågan eller intressent, samt att kommunen har dåligt med fastigheter i detta läge.

Det saknas i dagsläget incitament för att sälja fastigheten. Alternativet hade i så fall varit att skyddsmärka hela lokalen innan försäljning men då tappar kommunen kontrollen och nyttan med läget och verksamheten Café Bonza och övriga behov. Det är också kostsamt att ersätta alla funktioner i kommunhuset. Om kommunen t.ex. vill hyra in sig i Forellscenen för kommunfullmäktige av en privat aktör så blir det en mer kostnadsdrivande lösning.

I förstudierapporten presenteras övergripande för- respektive nackdelar med de fyra olika alternativen. En kostnadsbedömning har gjorts för alternativ 0, 1 och 2 vilket redovisas i bilaga till rapporten.

Det rekommenderade förslaget från förstudien är alternativ 1 vilket innebär underhållsrenovering av Forellköket med verksamhetsanpassning för Café Bonza.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut får ekonomiska konsekvenser. I förstudien presenteras en kostnadsbedömning på hur stor investering alternativ 0, 1 och 2 beräknas få.

Kultur- och fritidsförvaltningen har beräknat vilka ekonomiska konsekvenser alternativen kan få för olika utfall. Beräkningarna grundar sig på en fördelning av kapitalkostnad och driftkostnad (se bilaga 1). Alternativ 1 innebär underhållsrenovering med verksamhetsanpassning medan alternativ 2 omfattar endast underhållsrenovering.

Verksamhetsanpassningen innebär en högre kostnad och hyran blir marginellt högre men verksamhetsnyttan blir högre eftersom fler ungdomar nås av en meningsfull verksamhet. Verksamhetsanpassningen krävs för att kultur- och fritidsförvaltningen ska vilja hyra lokalen för ungdomsverksamheten Café Bonza. I nyttokalkylen redovisas även hur filmföreningen och närradion påverkas positivt samt olika kommunala verksamheter.

## Prövning av barnets bästa

Barnkonventionen innehåller 54 artiklar som alla tillsammans utgör en helhet varav fyra artiklar utgör de grundläggande och vägledande principerna som alltid ska beaktas vid frågor som rör barn. Det handlar om barnets rätt till icke-diskriminering (artikel 2), barnets rätt att få sitt bästa prövat (artikel 3), barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling (artikel 6) samt barnets rätt att komma till tals (artikel 12). Relevant här är också barnets rätt till lek, vila och fritid (artikel 31).

Målgruppen för ungdomsverksamheten som kommer att bedrivas i Café Bonza är 16-25 år, vilket innebär att en del av målgruppen är barn. I dagsläget är det främst barn och unga vuxna i åldern 16-19 år som besöker verksamheten, d.v.s. barn och ungdomar i gymnasieåldern.

Eftersom Tyresö växer, ökar behovet av olika sorters mötesplatser inom kommunen. I dagsläget saknar kultur- och fritidsförvaltningen möjlighet att utveckla ungdomsverksamheten utöver de mer traditionella fritidsgårdarna, vilka riktar sig mot yngre målgrupper. Café Bonza är ett ungdomscafé som drivs genom kultur- och fritidsförvaltningen, enheten fritidsgårdar och har fokus på vuxenblivande ungdomar 16-25 år. För att utveckla verksamheten och nå målgruppen krävs lättillgängliga och anpassade lokaler med fler typer av funktioner som är frikopplade från skolorna, i centrumnära läge.

Generellt sträcker ungdomstiden sig längre för dagens ungdomar jämfört med tidigare generationer p.g.a. tröskel in på arbetsmarknad/ bostadsmarknad. Många bor trångt och bor hemma längre och saknar möjlighet (utöver biblioteket) att t.ex. skriva CV, delta på föreläsningar eller arbeta med eget projekt eller med andra.

Befintlig verksamhet finns i Kvarnhjulet vid Nyboda skola och utgörs i stort av en caféverksamhet för ungdomar. Lokalen är ej anpassad för verksamheten då den är för liten och utgörs av endast ett utrymme. Café Bonza har inte fri tillgång till lokalen, då den måste bokas i förväg. Sammantaget utgör den en begränsning för att utveckla verksamheten vilket det finns behov av.

För barn och unga vuxna i Tyresö finns fritidsgårdar i närheten av skolor, dock är dessa verksamheter knutna till skolorna, vilket begränsar verksamheterna ur ett geografiskt perspektiv. Fritidsgårdarna har en yngre målgrupp (främst högstadiungdomar) än ungdomsverksamheten på Café Bonza och därmed kan det vara rimligt att denna mötesplats ligger centralt i kommunen, förslagsvis vid centrum, för att kunna erbjuda en trygg mötesplats för ungdomar i Tyresö kommun.

För barn och unga vuxna finns utöver biblioteket inget direkt alternativ i centrum, frikopplat från skolorna. Förvaltningen bedömer att verksamhetsanpassade lokaler medför en bättre verksamhet för barnen än om endast en lokal utan anpassning erbjuds, särskilt med ett fokus på vuxenblivande. Förslaget bedöms vara till barnets bästa. En platsanalys och barnkonsekvensanalys görs i projektskedet.