

Handläggare
Martin Thor
Telefon: 08-508 35 525**Till**
Arbetsmarknadsnämnden
den 14 juni 2016**Ärende 9****Nyinhyrning och omflyttning för
arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter****Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut**

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner inhyrning av lokal, Sandhamnsgatan 8 entréplanet, för verksamheten Enheten för språkstödjande insatser och Alternativ SFI under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning.
2. Arbetsmarknadsnämnden godkänner inhyrning av lokal, Rosenlundsgatan 52, plan 6 och 7 för verksamheten SFI-centrum och Komvuxcentrum under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrning.
3. Arbetsmarknadsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagna förhyrningar.
4. Arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att teckna erforderliga hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande. Detta under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
5. Arbetsmarknadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Arjun Bakshi
arbetsmarknadsdirektörBengt Jönsson
avdelningschef
Vuxenutbildning StockholmJussi Koreila
avdelningschef
SFI Stockholm

Sammanfattning

Förvaltningen har flera enheter på olika adresser som har brist på lokaler till följd av förvaltningens förändrade uppdrag och målgrupper. Lokalsituationen för SFI-centrum och Komvuxcentrum, på Hornsgatan 124, är ansträngd och behovet av fler arbetsplatser och mötesrum är stort. Lokalernas beskaffenhet gör även att de inte längre är lämpade för den verksamhet som dessa enheter bedriver. Bland annat gör begränsningar i ventilationen att det är svårt att expandera verksamheten utan omfattande ombyggnationer. Enheten för språkstödjande insatser (ESSI) bedriver idag sina verksamheter på två adresser vilket medför en tidskrävande logistik som försvårar möjligheterna att bedriva utbildningsverksamheten. Även på Åsö utbildningscentrum är lokalsituationen ansträngd och delar av de verksamheter som bedrivs där behöver flytta ut för att möjliggöra ett ändamålsenligt lokalnyttjande.

Förvaltningen föreslår förhyrning av två nya lokaler, en på Rosenlundsgatan 52 för SFI-centrum och Komvuxcentrum och en på Sandhamnsgatan 8 för Enheten för språkstödjande insatser (ESSI) samt Alternativ SFI.

Den nya hyreskostnaden för SFI-centrum och Komvuxcentrum uppgår till 7 130 000 kr och innebär en kostnadsökning på 2 720 000 kr på årsbasis för verksamheterna. De nya lokalerna på Rosenlundsgatan 52 kommer dock på sikt att inrymma fler verksamheter, däribland den nya enheten Studieteamet (före detta Vuxenteamet).

För ESSI innebär flytten en ny hyreskostnad om 1 957 520 kr/år vilket innebär att kostnadsökningen uppgår till 1 094 456 kr/år. Lokalen kommer dock delas med den nya verksamheten Alternativ SFI som kommer bära del av kostnaden.

Med anledning av de förändringar som föreslås i detta ärende kommer ytterligare två ärenden att lyftas till nämnden för beslut. Det ena ärendet omfattar inhyrning av ny lokal för Jobbtorg Rosenlund. Det andra ärendet gäller förslag på vilken eller vilka verksamheter som kan lokaliseras på Hornsgatan 124 samt vilka konkreta lokalanpassningar och utrustningar som behöver göras. I samband med detta presenteras även aktuella kostnader och finansiering vad gäller anpassning och flytt.

Förvaltningen bedömer att lokalförändringarna ger mycket goda förutsättningar för att utveckla samverkan mellan nämndens

verksamheter vilket blir till nytta för både studerande, aspiranter och förvaltningens medarbetare. Att förbättra lokalsituationen för berörda verksamheter ger även förutsättning för kvalitetsutveckling. För SFI-centrum och Komvuxcentrum finns även potential att verksamheterna kan samverka i större utsträckning än idag vilket möjliggörs med föreslagen lokalförändring från Hornsgatan 124 till Rosenlundsgatan 52.

Förvaltningens bedömning är att den höjda hyreskostnaden som omlokaliseringarna innebär ligger på en acceptabel nivå i förhållande till verksamheternas behov, lokalens yta, skick och geografiska läge. De nya lokalerna kan även användas mer effektivt vilket ger en ökad kapacitet per kvadratmeter. Den totala hyresökningen samt kostnader för flytt, it och delvis ny möblering kommer hanteras inom arbetsmarknadsförvaltningens budget.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats i samarbete mellan ekonomistaben och avdelningarna SFI Stockholm, Vuxenutbildning Stockholm samt Jobbtorg Stockholm. Ärendet har samverkats med de fackliga parterna.

Bakgrund

Förvaltningen har flera enheter på olika adresser som har brist på lokaler till följd av förvaltningens förändrade uppdrag och målgrupper.

Förvaltningen har nu hittat lämpliga lokaler på Rosenlundsgatan 52 samt Sandhamnsgatan 8. Tillgång till dessa lokaler ger lösningar på flera av förvaltningens nuvarande lokalproblem. Lokalförändringen kan eventuellt hjälpa till att möta en ökad efterfrågan av utbildningsplatser inom SFI och olika typer av språkstödande verksamhet i samband med ökad invandring. Utökningen kommer innebära totalt tre nyinhyrningar, anpassningar av befintliga lokaler på Hornsgatan samt tomgångshyra under en anpassningsperiod. Detta ärende omfattar två nyinhyrningar, den tredje inhyrningen ligger inom ramen för förvaltningschefens delegation och kommer därmed inte behandlas av nämnd.

Verksamheter som påverkas är:

- SFI-centrum
- Centrum för samhällsorintering (del av SFI Stockholm)

- Komvuxcentrum
- Jobbtorg Rosenlund
- Enheten för språkstödjande insatser (ESSI)
- Åsö vuxengymnasium

Ärendet

Enheten för språkstödjande insatser och Alternativ SFI

Enheten för språkstödjande insatser (ESSI) bedriver idag sina verksamheter på två adresser. Administrativa arbetsplatser finns i arbetsmarknadsförvaltningens lokaler på Hornsgatan 124 som ägs av Stockholms hem och utbildningslokalerna finns i Åsö utbildningscentrum på Blekingegatan 55 som ägs av SISAB. Att verksamheterna befinner sig på två adresser medför en tidskrävande logistik som försvårar möjligheterna att bedriva utbildningsverksamheten. I de nya lokalerna på Sandhamnsgatan 8 kommer både administrativa arbetsplatser och utbildningslokaler kunna samlokaliseras. Verksamheten är efterfrågad och med de nya lokalerna ser förvaltningen goda möjligheter till ett utökat uppdrag genom interna och externa samarbeten.

Alternativ SFI bedrivs idag på entreprenad av Utbildningsborgen AB. Avtalet upphör den 30/6 -16 och efter det tas verksamheten över av nämnden. Verksamheten serverar hela staden och är därmed i behov av centralt belägna lokaler. Uppdraget är en del av förvaltningens prioriterade uppdrag att arbeta med personer med PTSD, (Posttraumatiskt Stressyndrom), en målgrupp som förväntas öka framöver.

På Åsö utbildningscentrum är lokalsituationen ansträngd och de lokaler som ESSI lämnar innebär ett välbehövligt tillskott för verksamheterna inom Åsö vuxenutbildningscentrum. När lokaler frigörs kan de användas för omflyttningar inom Åsö utbildningscentrum för att möjliggöra mer yta för vissa av nämndens verksamheter.

SFI-centrum, Komvuxcentrum och Centrum för samhällsorientering

Lokalsituationen på Hornsgatan 124 är ansträngd och behov av fler arbetsplatser och mötesrum är stort. Förvaltningen hyr administrativa och publika lokaler om 2 987 kvadratmeter av Stockholms hem AB. Bland annat inhyser lokalerna SFI-centrum,

Komvuxcentrum, Centrum för samhällsorientering och Jobbtorg Stockholm ung i centrum (UIC). Dessutom hyr nämnden ut lokaler i andra hand till utbildningsnämnden. Största delen av lokalerna upptas av SFI-centrum och Komvuxcentrum.

SFI-centrum och Komvuxcentrum håller på att växa ur lokalerna och lokalernas beskaffenhet gör att de inte längre är lämpade för dessa verksamheter. Bland annat begränsningar i ventilationen gör att det är svårt att expandera utan omfattande ombyggnationer. Verksamheterna har i dagsläget cirka 80 anställda med behov av nyanställningar för att klara förvaltningens uppdrag. De lokaler ESSI lämnar innebär en liten lättnad på lokalsituationen men lokalbristen kommer inte att lösas på grund av det tillskottet av lokaler.

I och med att en större lokal blev vakant på Rosenlundsgatan 52 öppnade sig möjligheten att komma till rätta med SFI-centrums och Komvuxcentrums lokalbrist. För förvaltningen är det viktigt att SFI-centrum och Komvuxcentrum samlokaliseras till följd av verksamheternas uppdrag. Det finns även potential att verksamheterna kan samverka i större utsträckning, att ha verksamheterna i samma fastighet är därmed nödvändigt.

Jobbtorg Rosenlund

Jobbtorg Rosenlund behöver flytta till nya lokaler då hela verksamheten inte inryms i nuvarande lokal på Rosenlundsgatan 52, fem medarbetare har för närvarande sina arbetsplatser på Livdjursgatan 4. Jobbtorg Rosenlund behöver också flytta för att möjliggöra en samlokalisering av SFI-centrum och Komvuxcentrum i fastigheten på Rosenlundsgatan 52. Sökandet av nya lokaler till Jobbtorg Rosenlund pågår och för att matcha med SFI-centrums och Komvuxcentrums inflyttning behöver Jobbtorg Rosenlund ha flyttat ut senast 2017-02-28. Förvaltningen uppskattar att en ny större lokal för Jobbtorg Rosenlund kommer kosta ca 4,2 mnkr och innebär en hyreskostnadsökning om cirka 2,26 mnkr. Kostnadsberäkningen är mycket osäker då det i nuläget inte finns ett faktiskt lokalförslag att beräkna utifrån. Förvaltningen återkommer i ett särskilt ärende till nämnden när konkret lokalförslag är framtaget.

Hornsgatan 124

När SFI-centrum och Komvuxcentrum lämnat Hornsgatan 124 den 2017-03-01 har förvaltningen kvar verksamheten Jobbtorg

Stockholm ung i centrum (UIC) samt verksamhet i de lokaler nämnden hyr ut i andra hand till utbildningsnämnden.

Förvaltningen har påbörjat ett utredningsarbete vad gäller översyn av vilka av nämndens verksamheter som lämpar sig för de tomställda lokalerna om 2 317 kvm. Förvaltningen bedömer att det kommer att bli aktuellt med omfattande lokalanpassningar och upprustningar för att kunna inhysa någon av förvaltningens egna verksamheter. Förvaltningen kommer att återkomma till nämnden med ett särskilt ärende gällande förslag på vilken eller vilka verksamheter som kan lokaliseras på Hornsgatan 124, vilka konkreta lokalanpassningar och upprustningar som behöver göras. I samband med detta presenteras även aktuella kostnader och finansiering vad gäller att anpassa Hornsgatan 124 till ändamålsenlig standard utifrån verksamheternas behov.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen har flera enheter på olika adresser som har brist på lokaler till följd av förvaltningens förändrade uppdrag och målgrupper. Lokalsituationen för SFI-centrum och Komvuxcentrum, på Hornsgatan 124, är ansträngd och behovet av fler arbetsplatser och mötesrum är stort. Lokalernas beskaffenhet gör även att de inte längre är lämpade för den verksamhet som dessa enheter bedriver. Bland annat gör begränsningar i ventilationen att det är svårt att expandera verksamheten utan omfattande ombyggnationer. Enheten för språkstödjande insatser (ESSI) bedriver idag sina verksamheter på två adresser vilket medför en tidskrävande logistik som försvårar möjligheterna att bedriva utbildningsverksamheten. Även på Åsö utbildningscentrum är lokalsituationen ansträngd och delar av de verksamheter som bedrivs där behöver flytta ut för att möjliggöra ett ändamålsenligt lokalnyttjande. Lokalförändringen kan också eventuellt hjälpa till att möta en ökad efterfrågan av utbildningsplatser inom SFI och olika typer av språkstödjande verksamhet i samband med ökad invandring.

Förvaltningen har sökt efter lämpliga lokaler och nu hittat lämpliga lokaler på Rosenlundsgatan 52 samt Sandhamnsgatan 8. Enligt vad som anges i ärendet ger tillgång till dessa lokaler lösningar på flera av förvaltningens nuvarande lokalproblem.

ESSI och Alternativ SFI till Sandhamnsgatan 8

Förvaltningen föreslår inhyrning av lokaler på Sandhamnsgatan 8 för Enheten för språkstödjande insatser (ESSI) samt Alternativ SFI.

Förvaltningen konstaterar att de nya lokalerna på Sandhamnsgatan 8 efter anpassning väl kommer att uppfylla verksamheternas behov. Det geografiska läget på Gärdet är inte optimalt men tillgång till gemensamma lokaler för både administration och utbildning väger upp det geografiska läget.

Verksamhetsanpassning

Lokalen på Sandhamnsgatan 8 anpassas med målning, några nya väggar, textilgolv i arbetsplatsytor, eldragning, nya toaletter samt passagesystemet och anpassning av pentry.

Hyra och kostnader

Den nya årshyran uppgår till 1 821 250 kr. Till detta tillkommer 37 850 kr för värme, kyla och el och 98 520 kr i skatt. Totalt blir hyreskostnaden 1 957 520 kr/år vilket motsvarar en kostnad per kvadratmeter på 2 525 kr. Kostnadsökningen för ESSI blir på årsbasis 1 094 456 kr men lokalen delas med den nya verksamheten Alternativ SFI som kommer bära en del av kostnaden. Förändringen av hyran beräknas på basis av indextalet för oktober månad år 2016. Till det ökade hyreskostnaderna tillkommer kostnader för flytt, it och delvis ny möblering. Verksamheterna planerar för att inrymma de ökade lokalkostnaderna inom ordinarie budget.

Tidplan

Inflytt till de nya lokalerna på Sandhamnsgatan 8 beräknas kunna ske till 2016-08-15 under förutsättning att hyresavtal upprättas senast 2016-06-16.

SFI-centrum, Komvuxcentrum och Centrum för samhällsorientering till Rosenlundsgatan 52

Förvaltningen föreslår inhyrning av lokaler på Rosenlundsgatan 52 för SFI-centrum, Komvuxcentrum, Centrum för samhällsorientering samt staben för SFI Stockholm. Det geografiska läget anses mycket gynnsamt för SFI-centrum, Komvuxcentrum och Centrum för samhällsorientering och kapacitetsökningen är välbehövlig för förvaltningen som helhet. Förvaltningen har sedan tidigare andra verksamheter i Rosenlundsområdet och att samla flera enheter geografiskt nära kommer ge utökade samarbetsmöjligheter både

för studerande och för aspiranter och även för förvaltningens medarbetare.

Förslaget innebär att SFI-centrum och Komvuxcentrum flyttar till nya lokaler på Rosenlundgatana 52 plan 6 och 7 som kommer användas för arbetsplatser. Förslaget innebär även att Centrum för samhällsorintering, som i stor omfattning samverkar med SFI-centrum, flyttar med samt staben för SFI Stockholm.

Fastigheten ägs av Gamla Livförsäkrings AB SEB Trygg Liv och omfattar 1 648 kvm. Utöver lokalisering av nämnda verksamheter ser förvaltningen en möjlighet att på sikt kunna använda de nya lokalerna för fler av nämndens verksamheter. Bland annat planeras för att verksamheten Studieteamet (före detta Vuxenteamet) ska flytta in i lokalerna i samband med att deras nuvarande hyreskontrakt löper ut. Förvaltningen ser också en stor nytta med att kunna utnyttja den lokalmässiga flexibiliteten för bland annat olika projekt och tidsbegränsade uppdrag inom nämndens ansvarsområde. För närvarande används förvaltningens huvudkontor på Livdjursgatan 4 för tillfälliga arbetsplatser och projekt. Huvudkontoret är dock fullbelagt och kan i mycket begränsad omfattning inhysa medarbetare som jobbar i projekt eller med tillfälliga uppdrag.

För mottagning och testverksamhet på SFI-centrum och Komvuxcentrum kommer Jobbtorg Rosenlunds befintliga lokaler i samma fastighet att användas. Jobbtorg Rosenlund är i dag lokaliserat på markplan i samma fastighet på Rosenlundsgatan 52. För att SFI-centrum och Komvuxcentrum ska kunna bedriva sin verksamhet i lokalerna på Rosenlundsgatan 52 behöver Jobbtorg Rosenlund flytta till nya lokaler. En flytt av Jobbtorg Rosenlund motiveras även av att enheten är i behov av större lokaler då del av verksamheten för närvarande bedrivs från Livdjursgatan 4.

Verksamhetsanpassning

De nya lokalerna på Rosenlundsgatan 52 behöver inte anpassas utifrån verksamhetens behov, däremot kommer fastighetsägaren ombesörja ommålning och ny textilmatta. Vad gäller de gamla lokalerna på Rosenlundsgatan 52, avsedd för besöksdel för SFI-centrum och Komvuxcentrum, kan vissa anpassningar utifrån verksamheternas behov bli aktuella.

Hyra och kostnader

Årshyran för den nya lokalen uppgår till 4 944 000 kr till detta tillkommer 247 200 kr för värme och kyla. Kostnad för el tillkommer. Skatten uppgår till 394 204 kr. Totalt blir

hyreskostnaden 5 585 404 kr/år vilket motsvarar en kostnad per kvadratmeter på 3 389 kr. Till detta tillkommer hyreskostnader för befintliga lokalen på markplan (596 kvm) där Jobbtorg Rosenlund nu är lokaliserade, om totalt 1 543 735 kr inklusive tillägg.

Kostnadsökningen för SFI-centrum och Komvuxcentrum blir på årsbasis 2 717 129 kr jämfört med idag. Förändringen av hyran beräknas på basis av indextalet för oktober månad år 2016. Till de ökade hyreskostnaderna tillkommer kostnader för flytt, it och delvis ny möblering.

Förvaltningen bedömer att den höjda hyreskostnaden som omlokaliseringarna innebär ligger på en acceptabel nivå i förhållande till verksamheternas behov, lokalens yta, skick och geografiska läge. Alternativet att ha kvar nuvarande verksamheter på Hornsgatan 124 skulle innebära en ökad kostnad då lokalerna är i behov av både ombyggnad och renovering. Lokalerna på Hornsgatan 124 är varken tillräckligt stora eller helt ändamålsenliga för de verksamheter som dessa enheter bedriver. En anpassning av Hornsgatan 124 skulle även innebära evakuering av verksamheter och därmed en belastning för framförallt SFI-centrum och Komvuxcentrum, som dagligen tar emot ett stort antal besökande i lokalerna. De nya lokalerna kan även användas mer effektivt vilket ger en ökad kapacitet per kvadratmeter. Förvaltningen gör därmed den samlade bedömningen att en flytt till nya lokaler är ett bättre alternativ än att anpassa Hornsgatan 124 till de behov som verksamheterna har. Den totala hyresökningen samt kostnader för flytt, it och delvis ny möblering kommer hanteras inom arbetsmarknadsförvaltningens budget.

Tidplan

Lokalen blir tillgänglig 2017-03-01 och kommer ha en kapacitet för 135 personer.

Hyreskostnadsökning för de två nyinhyrningarna

Verksamhet	Nuvarande hyreskostnad	Ökning hyreskostnad 2016	Ökning hyreskostnad 2017	Ökning hyreskostnad 2018	Hyreskostnad Totalt 2018	Kommentarer
Sandhamnsgatan 8	863 064	410 421	1 094 456	1 094 456	1 957 520	Flytt till Sandhamnsgatan 8, 2016-08-15
Rosenlundgatan 52	4 412 010	0	977 828	1 173 394	5 585 404	Flytt till Rosenlundsgatan 52, 2017-03-01
Totalt för de två nyinhyrningarna:	5 275 074	410 421	2 072 284	2 267 850	7 542 924	
Procentuell ökning 2016 till 2018:					43%	

I enlighet med vad som framgår av arbetsmarknadsnämndens verksamhetsplan kommer tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning att inkluderas i verksamhetsanpassningen av de nya lokalerna.

Med anledning av de förändringar som föreslås i detta ärende kommer ytterligare två ärenden att lyftas till nämnden för beslut. Det ena ärendet omfattar inhyrning av ny lokal för Jobbtorg Rosenlund. Det andra ärendet gäller förslag på vilken eller vilka verksamheter som kan lokaliseras på Hornsgatan 124 samt vilka konkreta lokalanpassningar och upprustningar som behöver göras. I samband med detta presenteras även aktuella kostnader och finansiering för anpassning och flytt.

Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår att nämnden, i enlighet med vad som anges i tjänsteutlåtandet, godkänner inhyrningen av nya lokaler för SFI-centrum och Komvuxcentrum samt för ESSI och Alternativ SFI. Arbetsmarknadsförvaltningen föreslår vidare att nämnden begär godkännande för dessa inhyrningar från kommunstyrelsens ekonomiutskott samt ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att teckna hyreskontrakt.

Bilaga

1. Tabeller över nuläge och föreslagna förändringar