

Handläggare
Namn: Martin Thor
Telefon: 08-508 355 25**Till**
Arbetsmarknadsnämnden
den 9 jun 2015**Ärende 10**

Nya lokaler och ombyggnad för SFI Västerort och Jobbtorg Kista filial Tensta - Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden godkänner föreslagen förhyrning och verksamhetsanpassning av Bredbyskolans hus A och C, Bredbyplan 34a-b, Stolpkvarnen 2, för SFI Västerort och Jobbtorg Kista filial Tensta samt ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förhyrningen, teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande
2. Arbetsmarknadsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.
3. Arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att göra erforderliga beställningar för genomförande av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB enligt vad som anges i ärendet.
4. Beslutet överlämnas till Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB.
5. Arbetsmarknadsnämnden justerar paragrafen omedelbart

Thomas Lundberg
tf arbetsmarknadsdirektör

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att SFI Västerort och Jobbtorg Kista filial Tensta flyttar till Bredbyskolan. Planeringen är att de flyttar från Kämpingeskolan till Bredbyskolan i augusti 2016. Lokalerna kommer att verksamhetsanpassas och göras tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Förvaltningen konstaterar att de nya lokalerna i Bredbyskolan väl kommer att uppfylla verksamheternas behov. Det är angeläget att verksamheten finns där eleverna finns varför förvaltningen anser att lokaliseringen till Rinkeby ger många positiva effekter. Dessutom stora verksamhetsvinster genom samlokalisering av SFI och Jobbtorg. De nya lokalerna kan användas effektivare varför ytan kan minska något.

Hyran blir cirka 1,4 mnkr högre per år efter flytten till Bredbyskolan. Ökningen av lokalkostnaden som flytten innebär ligger på en acceptabel nivå. De nya lokalerna medför att verksamheterna kan öka sina gruppstorlekar vilket medför ökade intäkter.

Det finns frågeställningar om tryggheten kring Bredbyskolan. Frågeställningen är relevant inte minst med erfarenheten från den tidigare lokaliseringen i Bussenhuskolan. I och med att förvaltningen startar verksamheter i lokalerna och att stadsdelsförvaltningen under 2016 öppnar en nybyggd förskola i anslutning till Bredbyskolan kommer områdets karaktär förändras vilket både polisen och stadsdelsförvaltningen bedömer vara mycket positivt för området. Förvaltningen har startat ett arbete med säkerhet i och omkring lokalerna. Arbetet involverar polisen, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning och kulturförvaltningen.

Bakgrund

I Kämpingeskolan, Tenstastråket 12 i Tensta, bedrevs fram till sommaren 2011 både kommunal vuxenutbildning och utbildning i svenska för invandrare (sfi). Den dåliga ventilationen i byggnaden medförde att fastighetsägaren Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) fick ett föreläggande att mot vite påbörja ombyggnad av Kämpingeskolan före den 1 januari 2013. Lokalbehovet för vuxenutbildningen hade då minskat avsevärt och hyreskostnaderna bedömdes bli för höga efter ombyggnaden.

Detta medförde att SFI Västerort 2012-09-01 flyttade till lokaler på Bussenhusvägen 6 i Tensta, före detta Bussenhuskolan. Anledningarna till att det blev Bussenhusvägen 6 var det geografiska läget, en minskad hyreskostnad och för verksamheten ändamålsenliga lokaler.

På grund av att det inte gick att garantera personalens säkerhet kring lokalerna flyttade SFI Västerort i december 2013. Verksamheten lokaliserades tillfälligt tillbaka i Kämpingeskolan.

Under 2013 hade det planerats för en samlokalisering av Jobbtorg Kista filial Tensta och SFI Västerort då stora verksamhetsfördelar bedömdes uppstå av en samlokalisering. Samlokaliseringen skedd i tillfälliga lokaler i Kämpingeskolan under 2014.

Kämpingeskolans byggnad är från 1969 och ursprungligen avsedd att användas som högstadium. Ventilationen i byggnaden är dålig men för tillfället acceptabel då rumsaggregat placerats och i vissa fall monterats i lokalerna. Verksamheterna har dock tvingats att acceptera mindre gruppstorlekar än önskat beroende på ventilationen vilket har ansträngt ekonomin. Skolan har inte heller kunnat erbjuda studieplats till alla sökande.

I samband med ärendet Underlag för budget 2015 med inriktning 2016 och 2017 konstaterade nämnden i lokalförsörjningsplanen: ”SFI Västerort och Jobbtorg Stockholm Kistas filial Tensta är etablerade i tillfälliga lokaler under 2014. Arbetet med att söka nya gemensamma lokaler för verksamheterna pågår.”

Kämpingeskolan kommer att rivras. En av planerna är att på tomten uppföra en ny förvaltningsbyggnad för bland annat utbildningsförvaltningen och Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom ekonomistaben i samarbete med SFI Stockholm och Jobbtorg Stockholm.

Ärendet

Arbetsmarknadsnämnden beslutade den 16 december 2014 om inriktning för nya lokaler för SFI Västerort och Jobbtorg Kista

filial Tensta. Nämnden fastställde att lokalerna efter verksamhetsanpassning stämmer med verksamhetens behov. Förutom verksamhetsanpassning krävs förbättring av ventilationen som till viss del är underhållsarbeten.

Bredbyskolan utgörs av tre byggnader och arbetsmarknadsförvaltningens bedömning är att SFI Västerort och Jobbtorg Kista filial Tensta kan inrymmas i huvudbyggnaden, kallad hus A och i matsalsbyggnaden kallad hus C. SISAB har på Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings begäran påbörjat en utredning om Hus B kan användas till någon av stadsdelsförvaltningens verksamheter.

Arbetsmarknadsförvaltningen är överens med SISAB om att verksamheten ska vara kvar i Kämpingeskolan tills dess Bredbyskolan kan tas i bruk och att det inte ska uppstå någon dubbelhyra i samband med flytten.

Verksamhetsanpassning

Bredbyskolan är byggd 1970 och byggd för låg- och mellanstadieelever. Lokalerna behöver verksamhetsanpassas för att kunna utnyttjas effektivt av de aktuella verksamheterna.

Bland annat krävs att klassrummen dimensioneras för större grupper. För att verksamheten ska fungera bra och att tillgängligheten förbättras krävs även att korridorer och trapphus ansluts till varandra genom att väggar tas bort. Installation av hiss samt anpassning för reception och administration krävs också. Matsalsbyggnaden (Hus C) kommer att användas som studiehall, elevcafé och till undervisningssalar vilket medför att diskrum och mottagningsköket tas bort. I bilaga 1 finns en lista över verksamhetsanpassningarna.

Hyra och ombyggnadskostnader

I budgetofferten till genomförandebeslutet är den hyresgenererande kostnaden 23,2 mnkr och årshyran 4.7 mnkr. Detta ger en kvadratmeterhyra på 1 520 kr/år på de 3 091 kvm.

Hyran för Kämpingeskolan där verksamheterna finns idag är 3,3 mnkr per år. Ytan är 3 319 kvadratmeter, vilket motsvarar en hyra på 992 kronor per kvm. Sammantaget innebär det att hyran blir cirka 1,4 mnkr högre per år efter flytten till Bredbyskolan. Verksamheterna bedömer att de klarar av

kostnaden då de nya lokalerna möjliggör att ta emot fler elever i större grupper vilket ger en effektivare undervisning.

Ombyggandsprojektet uppskattades i inriktningsärendet till en hyresgenererande kostnad på 19,4 mnkr och en hyra på ca 4.3 mnkr år. Detta innebär att den hyresgenererande kostnaden är 3,8 mnkr högre än vad som uppskattades i inriktningsärendet vilket ger 400 tkr mer i årshyra än vad som angavs där.

Anledningarna till de högre kostnaderna har framförallt varit att kostnadsuppskattningen till inriktningsärendet gjordes i väldigt tidigt skede. För att hålla tidsschemat har det krävts viss dubbelprojektering och att rivningsarbeten påbörjats. Rivningsarbetet har också blivit mer omfattande än vad som bedömdes i det tidiga skedet. Tillgänglighetsanpassningarna har blivit mer omfattande och verksamhetsanpassningar för att utöka antalet undervisningsalar har tillkommit relativt sent i projekteringen.

I övrigt har kreditiv, administrativt påslag och risk ökat något vilket förklarar den högre hyresgenererande kostnaden.

Till detta tillkommer kostnader för flytt, it, inredning lås och larm vilket kommer belasta 2016 års budget.

Tidplan

Inflyttningen beräknas i till augusti 2016 under förutsättning att hyreskontrakt upprättas mellan parterna från och med juni 2015 enligt gällande ramavtal, att genomförandebeslut fattas senast 2015-06-16 samt att beställning av genomförandet sker senast 2015-06-26.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen konstaterar att de nya lokalerna i Bredbyskolan efter anpassning väl kommer att uppfylla verksamheternas behov. Lokalerna medger också att Jobbtorg och SFI kan samlokaliseras vilket ger stora vinster för båda verksamheterna. Förvaltningen konstaterar också att de nya lokalerna medger att fler elever kan tas emot jämfört med de nuvarande lokalerna. I dagsläget finns det fler sökande till kurserna på SFI Västerort än vad skolan kan ta emot.

I kommunfullmäktiges budget för 2013 anges specifikt att förvaltningen ska bedriva verksamhet i Tensta. Utifrån det beslutet är inte det geografiska läget i centrala Rinkeby

optimalt men då förvaltningen inte har hittat någon lämplig lokal i Tensta där både Jobbtorg och SFI kan inrymmas väger de stora fördelarna med samlokalisering upp. Det är angeläget att verksamheten finns där eleverna finns varför förvaltningen anser att lokaliseringen till Rinkeby ger många positiva effekter. Den föreslagna lokaliseringen innebär att arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter finnas på plats på Järvafältet där en stor del av elevunderlaget finns.

Det finns frågeställningar om tryggheten kring Bredbyskolan vilka huvudsakligen har uppkommit sedan skolan tomställdes. Frågeställningen är relevant inte minst med erfarenheten från den tidigare lokaliseringen i Bussenhusskolan. I och med att förvaltningen startar verksamheter i lokalerna och att stadsdelsförvaltningen under 2016 öppnar en nybyggd förskola i anslutning till Bredbyskolan kommer områdets karaktär förändras. Det blir en större närvaro av olika, framförallt kommunala, verksamheter vilket både polisen och stadsdelsförvaltningen bedömer vara mycket positivt för området.

Med erfarenhet från händelserna kring Bussenhusskolan har förvaltningen har startat ett arbete kring personalens säkerhet i och runt lokalerna. Kontakter har tagits med polisen, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning och kulturförvaltningen. Den sistnämnda förvaltningen har nyligen gjort en lyckad flytt till stadsdelen. Syftet är att dra lärdom om hur de förvaltningarna arbetar med säkerhetsfrågor och applicera det på arbetsmarknadsförvaltningens verksamheter. Här finns också en möjlighet till samordning. Arbetsmarknadsförvaltningen kommer även tillsammans med fastighetsägaren SISAB att utreda och genomföra erforderliga åtgärder för att göra i utemiljön runt skolan tryggare.

Den höjda hyreskostnaden som omlokaliseringen innebär ligger på en acceptabel nivå och SFI Västerort kan med de nya lokalerna öka sina intäkter då antalet elever och gruppstorlekarna kan öka vilket stärker verksamhetens ekonomi. De nya lokalerna kan även användas effektivare varför lokalytan kan minskas något.

Bilagor

1. BILAGA 1_Bredbyskolan_Beskrivnings bilaga 150511
2. BILAGA 2_Bredbyskolan_Beslutsunderlag 150511
3. BILAGA 3_Projtidplan SFI rev 141204
4. BILAGA 4_Bredbyskolan ritningar