

Tyresö kommun

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-12-16

1 (14)

Diarienummer

2013KS030344

Kommunstyrelsen

Utredning om lokalisering av Tyresö gymnasium

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen godkänner redovisningen och ger i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att arbeta vidare enligt alternativ 1 för att få fram ett beslutsunderlag för plan- och investeringsprocessen enligt kommunplanen.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2013 i uppdrag av kommundirektören att senast under januari 2014 ta fram och för kommunstyrelsen redovisa ett underlag som möjliggör ställningstagande till gymnasiets lokalisering. Det underlag som presenteras ska innehålla konsekvens- och riskanalyser för olika alternativa lokaliseringar. Enligt rapporten "Ny gymnasieskola i Tyresö", som togs fram av utbildningskonsultbolaget TÄNK OM, är det viktigt att det nya gymnasiet blir så attraktivt att den inte bara motverkar drivkraften att lämna Tyresö, utan

också att det kan locka till sig ungdomar från andra kommuner.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har koncentrerat sin utredning till de centrala delarna av kommunen, som kan uppfylla kraven på en attraktiv skola.

Alternativet att behålla gymnasiet i befintligt läge har också utvärderats.

De utvärderingskriterier som använts är; attraktivitet, kombinationsmöjligheter, kollektivtrafik, planförutsättningar, ekonomi, tid och risker.

Förvaltningen föreslår, som ett resultat av utvärderingen, att förvaltningen får i uppdrag att arbeta vidare med alternativ 1.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2013 i uppdrag av kommundirektören att senast under januari 2014 ta fram och för kommunstyrelsen redovisa ett underlag som möjliggör ställningstagande till gymnasiets lokalisering. Det underlag som presenteras ska innehålla konsekvens- och riskanalyser för olika alternativa lokaliseringar.

Enligt rapporten ”Ny gymnasieskola i Tyresö”, som togs fram av utbildningskonsultbolaget TÄNK OM, är det viktigt att det nya gymnasiet blir så attraktivt att den inte bara motverkar drivkraften att lämna Tyresö, utan också att det kan locka till sig ungdomar från andra kommuner. Viktiga framgångsfaktorer är, enligt utredningen, ett centralt läge, fräscha, flexibla och välutrustade lokaler, goda kommunikationer, närhet till bibliotek, café och restaurang samt möjligheter till samlokalisering med andra verksamheter som exempelvis Komvux. Lokalbehovet uppskattas till totalt mellan 8000 – 9500 kvm beroende på om ytor för restaurang, bibliotek och de praktiska momenten ska rymmas på samma plats eller inte. En ny skolbyggnad beräknas kosta i snitt 30 000 kr per kvm.

Alternativredovisning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har koncentrerat sin utredning till de centrala delarna av kommunen, som kan uppfylla ovanstående önskemål. Alternativet att behålla gymnasiet i befintligt läge har också utvärderats.

De utvärderingskriterier som använts är följande:

Attraktionskraft: Vilken attraktionskraft respektive föreslagen placering bedöms ha för framtida elever på gymnasiet samt på vilket sätt placeringen i sin tur kan stärka kommunens totala attraktionskraft på andra sätt.

Kombinationsmöjligheter: Går det att rymma alla tänkta program på platsen och hur ser möjligheten ut att etablera bibliotek, restauranger med mera i anslutning?

Kollektivtrafik: Hur väl är platsen försedd med kollektivtrafik (turtäthet, avstånd mm)?

Planförutsättningar: Krävs planändring? Vilken process kan användas? Hur påverkar planerna för omgivningen? Beroende av andra planer? Är ett gymnasium bästa markanvändning?

Ekonomi: Vad kostar projektet att genomföra på de olika platserna? Vem äger marken? Går kommunen miste om intäkter?

Tid: Hur lång tid uppskattas de olika alternativen ta från planering till genomförande? Vad kan påverka tidplanen?

Risker: Finns det några risker med respektive placering?

Nedan utvärderas de olika alternativa lokaliseringarna. Orienteringskarta finns i bilaga 1. Utvärderingen är sammanfattad i matrisen i bilaga 2.

Alt 1: Bollmora torg

Alternativet innebär att en ny gymnasiebyggnad placeras så att den tillsammans med Bollmorahallen, biograf Forellen och centrumbyggnaden blir en av fyra väggar runt Bollmora torg.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms som mycket stor i detta läge precis i anslutning till Tyresö centrum. Gymnasiet kan i sin tur också stärka centrumets attraktionskraft genom att ge liv åt de centrala delarna under dagtid.

Kombinationsmöjligheter:

Befintliga bibliotekslokaler kan användas för undervisning om byggnaderna byggs ihop. Den nya byggnadens bottenvåning kan, tillsammans med biograf Forellen ge ett mycket attraktivt läge för ett nytt bibliotek och kulturhus. Läget vid Bollmora torg kan inte rymma de praktiska momenten i till exempel fordonsprogrammet. Dessa kan läggas som en satellit i exempelvis Bollmora industriområde. Någon speciell gymnasierestaurang behöver inte byggas.

Kollektivtrafik:

Kommunens bästa kollektivtrafikläge dit det snabbt går att ta sig från alla kommundelar och från grannkommunerna.

Planförutsättningar:

Planändring krävs. Området ägs av CBRF (centrumägaren) och gränsar till de etapper som först ska planläggas i projektet Norra Tyresö centrum. Marken är svår att nyttja för bostadsändamål, då det är svårt att hitta en tillfredsställande parkeringslösning.

Ekonomi:

Lågt intäktsbortfall för kommunen, eftersom marken är svår att nyttja för bostäder och därför inte förväntas innebära intäkter i centrumprojektet. Alternativet kräver dock att marken förvärvas av CBRF och att en ny

skolbyggnad uppförs. Investering kan också krävas i ett annat läge för de praktiska momenten som inte kan rymmas i detta läge.

Tid:

Planändring krävs. Planläggningen kan påbörjas omedelbart som en del av första etappen i utbyggnaden av Norra Tyresö centrum. En uppgörelse måste nås med CBRE.

Risker:

Den byggbara ytan är liten och verksamheten måste därför anpassas till detta. Det kommer också vara svårt att hitta utbyggnadsmöjligheter i framtiden, om det behövs. Kommunen har inte full rådighet över marken, eftersom den är i privat ägo, vilket även kan påverka tidplanen. Det attraktiva läget gör att lokalerna lätt kan omvandlas till annat (ex. kontor eller handel) om nya behov uppstår i framtiden.

Alt 2: Brandstationen/centralköket

Alternativet innebär att en ny gymnasibyggnad placeras i Bollmora industriområde på någon av de fastigheter som brandstationen eller kommunens centralkök ligger på i dag.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms vara medelstor. Området ligger centralt, men enligt förvaltningens bedömning lite för långt bort från centrum.

Kombinationsmöjligheter:

Alla program och moment samt eventuell utbyggnad kan rymmas på samma område. Placeringen kräver dock ett eget bibliotek, eftersom området inte är tillräckligt centralt för att vara en lämplig placering av kommunens bibliotek och kulturhus. Även en restaurang måste eventuellt byggas i anslutning till gymnasiet för att täcka behoven.

Kollektivtrafik:

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Näst kortast restid till Gullmarsplan av de föreslagna alternativen.

Planförutsättningar:

En planändring krävs. En etablering av gymnasiet på brandstationstomten kräver att brandstationen flyttas till en annan plats. En antagen plan för det finns vid Tyresö bostäders lokaler längs Njupkärrsvägen. Centralkökstomten kan disponeras från och med 2014.

Ekonomi:

Kommunal mark. Lokaliseringen innebär ett intäktsbortfall på ca 25 – 30 miljoner, beroende på om fastigheterna är tänkta att användas för bostäder eller verksamheter i framtiden. Alternativet innebär att en ny skolbyggnad måste uppföras, att brandstation måste flyttas och den gamla rivs. Kostnader för ett gymnasiebibliotek och restaurang tillkommer också.

Tid:

Eftersom en ny brandstation först måste byggas, kan den totala processen ta något längre tid. På centralkökstomten kan ett planarbete påbörjas omedelbart.

Risker:

Risken är att alternativet med brandstation- och centralkökstomterna inte anses tillräckligt attraktivt, trots bättre kollektivtrafikförbindelser än befintligt gymnasium, då centrum ligger lite för långt borta. Att kommunen äger marken ger mer kontroll över processen, dock måste en ny brandstation byggas i samarbete med brandförsvaret. Biblioteket kan inte göras lika stort, när det endast är till för gymnasiet. Alternativet bidrar troligtvis inte till att stärka centrum.

Alternativ 3: ”Hästskon”

Alternativet innebär att en ny gymnasiebyggnad placeras i Bollmora industriområde på den fastighet där ”Hästskon” ligger i dag.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms vara medelstor. Området ligger närmare centrum, men har något längre till kollektivtrafik än de andra centrumalternativen. Alternativet skulle kunna bidra till att stärka centrumområdet.

Kombinationsmöjligheter:

Alla program och moment samt eventuell utbyggnad kan rymmas på samma område. Placeringen kräver dock ett eget bibliotek, eftersom området inte är tillräckligt centralt för att vara en lämplig placering av kommunens bibliotek och kulturhus. Även en restaurang måste eventuellt byggas i anslutning till gymnasiet för att täcka behoven.

Kollektivtrafik:

Tillgången till kollektivtrafik är god, även om det är lite längre att gå än i tidigare alternativ. En eventuell framtida dragning av busstrafik på Bollmora allé kan ge bättre tillgänglighet.

Planförutsättningar:

Kommunal mark. Planändring krävs. Kräver också att pågående verksamheter omlokaliseras.

Ekonomi:

Lokaliseringen innebär ett intäktsbortfall på max ca 30-35 miljoner, beroende på vad området är tänkt att användas till i framtiden. Alternativet innebär kostnader för ny skolbyggnad, rivning av gamla verksamheter samt för gymnasiebibliotek och eventuell restaurang.

Tid:

Planarbetet kan påbörjas omedelbart. Eftersom befintlig verksamhet först måste omlokaliseras, kan den totala processen ta något längre tid.

Risker:

Risken är att alternativet inte anses tillräckligt attraktivt, trots bättre kollektivtrafikförbindelser än befintligt gymnasium och närheten till centrum. Att kommunen äger marken ger mer kontroll över processen, dock måste befintliga verksamheter först omlokaliseras. Biblioteket kan inte göras lika stort, när det endast är till för gymnasiet.

Alternativ 4: C3L

Alternativet innebär att gymnasiet inryms i befintlig skolbyggnad "C3L".

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms som låg, på grund av lokalernas standard och läget som troligtvis är lite för långt bort från centrum.

Kombinationsmöjligheter:

Alla program, med eventuellt undantag för fordon, kan rymmas på samma område. Ytterligare utbyggnad inte möjlig. Placeringen kräver ett eget bibliotek, eftersom området inte är tillräckligt centralt för att vara en lämplig placering av kommunens bibliotek och kulturhus. Restaurang finns.

Kollektivtrafik:

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Kortast restid till Gullmarsplan av de föreslagna alternativen.

Planförutsättningar:

Ingen ny plan krävs om inte en ev. ombyggnad kräver det. Mycket enkel process. Endast överenskommelse med fastighetsägare krävs.

Ekonomi:

Marken är privatägd, så lokaliseringen innebär inget intäktsbortfall eller större investeringar. Eventuellt krävs ombyggnad. Investering kan också krävas i ett annat läge för de praktiska momenten som troligtvis inte kan rymmas i detta läge.

Tid:

Endast eventuell ombyggnad kräver tid.

Risker:

Risken är att alternativet inte anses tillräckligt attraktivt, trots bättre kollektivtrafikförbindelser än befintligt gymnasium, då centrum ligger lite för långt borta och lokalerna är omoderna. Stärker troligtvis inte centrum.

Alternativ 5: Vårdcentralen

Alternativet innebär att en ny gymnasiebyggnad placeras mellan vårdcentralen och Bollmoravägen.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms som mycket stor i detta läge precis i anslutning till Tyresö centrum. Gymnasiet kan i sin tur också stärka centrumets attraktionskraft, genom att ge liv åt de centrala delarna under dagtid.

Kombinationsmöjligheter:

Den nya byggnadens bottenvåning kan ge ett hyfsat attraktivt läge för ett nytt bibliotek och kulturhus.

Läget kan inte rymma de praktiska momenten i till exempel fordonsprogrammet. Dessa måste få ett annat läge, exempelvis i Bollmora industriområde. Någon speciell gymnasierestaurang behöver inte byggas.

Kollektivtrafik:

Kommunens bästa kollektivtrafikläge dit det snabbt går att ta sig från alla kommundelar och från grannkommunerna.

Planförutsättningar:

Planändring krävs. Området är i privat ägo och gränsar till de etapper som första planläggas i projektet Norra Tyresö centrum. Marken är svår (men inte omöjlig) att nyttja för bostadsändamål.

Ekonomi:

Privat mark. Många möjliga varianter på drift och byggmodell möjliga. Intäktsbortfall på ca 5 – 5,5 miljoner i form av uteblivit exploateringsbidrag vid eventuell utveckling med bostadsrätter. Minskar antalet möjliga bostäder i centrum med ca 45-50 lägenheter. Investeringskostnaderna styrs av om marken förvärvas eller inte. Ny skolbyggnad behöver uppföras. Investering kan också krävas i ett annat läge för de praktiska momenten som inte kan rymmas i detta läge.

Tid:

Planläggningen kan påbörjas omedelbart, så fort en uppgörelse är nådd med markägaren.

Risker:

Den byggbara ytan är liten och verksamheten måste därför anpassas till detta. Det kommer också vara svårt att hitta utbyggnadsmöjligheter i framtiden, om det behövs. Kommunen har inte full rådighet över marken, eftersom den är i privat ägo, vilket även kan påverka tidplanen. Det attraktiva läget gör att lokalerna lätt kan omvandlas till annat (ex. kontor eller handel) om nya behov uppstår i framtiden.

Alternativ 6: Blivande bostadskvarter i centrum (f d Forellen)

Alternativet innebär att gymnasiet byggs inom ett av de bostadskvarter som planeras att uppföras när Forellskolan rivs.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms som mycket stor i detta läge precis i anslutning till Tyresö centrum. Gymnasiet kan i sin tur också stärka centrumets attraktionskraft, genom att ge liv åt de centrala delarna under dagtid.

Kombinationsmöjligheter:

Den nya byggnadens bottenvåning kan ge ett hyfsat attraktivt läge för ett nytt bibliotek och kulturhus.

Läget kan inte rymma de praktiska momenten i till exempel fordonsprogrammet. Dessa kan läggas som en satellit i exempelvis i Bollmora industriområde. Någon speciell gymnasierestaurang behöver inte byggas.

Utbyggnadsmöjligheter finns inte.

Kollektivtrafik:

Kommunens bästa kollektivtrafikläge dit det snabbt går att ta sig från alla kommundelar och från grannkommunerna.

Planförutsättningar:

Planändring krävs. Området är i kommunal ägo och utgör till en av de etapper som först ska planläggas i projektet Norra Tyresö centrum. Marken är ett av de attraktivaste framtida bostadslägena i kommunen. Läget kräver att ny infrastruktur i centrum byggs färdig, vilket kan försena processen.

Ekonomi:

Kommunal mark. Mycket stort intäktsbortfall, ca 35,5 miljoner, jämfört med att bebygga området med bostadsrätter. Minskar antalet möjliga bostäder (hyres- eller bostadsrätt) i centrum med ca 80 lägenheter. En ny skolbyggnad måste uppföras. Investering kan också krävas i ett annat läge för de praktiska momenten som inte kan rymmas i detta läge.

Tid:

Kräver att ny infrastruktur i centrum byggs färdig, vilket kan försena processen.

Risker:

Den byggbara ytan är liten och verksamheten måste därför anpassas till detta. Det kommer också vara svårt att hitta utbyggnadsmöjligheter i framtiden, om det behövs. Minskar antalet bostäder i centrum och ger sämre möjligheter att få centrumprojektet att gå ihop ekonomiskt. Det attraktiva läget gör att lokalerna lätt kan omvandlas till annat (ex. kontor eller handel) om nya behov uppstår i framtiden.

Alternativ 7: Grusplanen

Alternativet innebär att gymnasiet byggs inom ett av de bostadskvarter som planeras att uppföras på grusplanen vid Bolmoravallen.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms vara medelstor. Området ligger närmare centrum, men har längre till kollektivtrafik.

Kombinationsmöjligheter:

Läget kan inte rymma de praktiska momenten i till exempel fordonsprogrammet. Dessa kan läggas som en satellit i exempelvis Bollmora

industriområde. Någon speciell gymnasierestaurang behöver troligtvis inte byggas. Placeringen kräver dock ett eget bibliotek, eftersom området inte är tillräckligt centralt för att vara en lämplig placering av kommunens bibliotek och kulturhus. Utbyggnadsmöjligheter finns inte.

Kollektivtrafik:

Tillgången till kollektivtrafik är god, även om det är lite längre att gå än i tidigare alternativ. En eventuell framtida dragning av busstrafik på Bollmora allé kan ge bättre förutsättningar.

Planförutsättningar:

Planändring krävs. Området är i kommunal ägo och utgör de etapper som först ska planläggas i projektet Norra Tyresö centrum. Kräver dock att ny infrastruktur och eventuellt tidigare etapper i centrum byggts färdigt, vilket kan försena processen.

Marken är ett attraktivt framtida bostadsläge i kommunen.

Ekonomi:

Kommunal mark. Mycket stort intäktsbortfall, ca 38,5 miljoner, om området planläggs för bostadsrätter (mindre vid hyresrätt). Minskar antalet möjliga bostäder i centrum med ca 100 lägenheter. En ny skolbyggnad och bibliotek måste uppföras. Investering kan också krävas i ett annat läge för de praktiska momenten som inte kan rymmas i detta läge.

Tid:

Kräver att ny infrastruktur och eventuellt tidigare etapper i centrum byggts färdig, vilket kan försena processen.

Risker:

Risken är att alternativet inte anses tillräckligt attraktivt, trots bättre kollektivtrafikförbindelser än befintligt gymnasium, då det ligger lite för långt bort från centrum. Att kommunen äger marken ger mer kontroll över processen. Minskar antalet bostäder i centrum och ger sämre möjligheter att få centrumprojektet att gå ihop ekonomiskt. Risk är också sämre kvalitet på bibliotek, när det endast är för gymnasiet. Alternativet blir troligtvis positivt för centrum.

Befintligt gymnasium

Alternativet innebär att gymnasiet ligger kvar i befintligt läge.

Attraktionskraft:

Attraktionskraften bedöms som låg på grund av läget långt ifrån centrum och de relativt dåliga kollektivtrafikförbindelserna.

Kombinationsmöjligheter:

Alla program och moment samt eventuell utbyggnad kan rymmas på samma område. Befintligt bibliotek och restaurang kan användas för gymnasiets behov.

Kollektivtrafik:

Tillgången till kollektivtrafik är relativt dålig och innebär byte för elever från andra kommunelar.

Planförutsättningar:

Ingen ny plan krävs, om inte gymnasiet ska expandera.

Ekonomi:

Marken ägs av kommunen. Upprustning av lokalerna krävs. Detta innebär en kostnad om totalt ca 300 miljoner kronor (enligt ett tidigare förslag som tagits fram), beroende på hur mycket som byggs om. Alternativet innebär ett inkomstbortfall på mellan 43 och 74 miljoner kronor, beroende på exploateringsgrad, jämfört med om området istället bebyggs med bostäder.

Tid:

Endast eventuell ombyggnad kräver tid.

Risker:

Stor risk att alternativet inte anses tillräckligt attraktivt, trots en ombyggnad, då centrum ligger lite för långt borta och kollektivtrafiken har brister. Stärker inte centrum.

Förvaltningens sammanfattande bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen delar uppfattningen att gymnasiet behöver en mer central lokalisering än i dag för att öka sin attraktivitet. En placering precis i anslutning till Tyresö centrum skulle innebära en möjlighet att samordna skollokaler med nya lokaler för bibliotek och kultur på ett sätt som skulle höja hela centrumets attraktivitet och dragningskraft. En sådan kombination skulle också bidra positivt till hela Norra Tyresö centrums utveckling.

Av de centrala lägena bedömer förvaltningen att det på Bollmora torg är det mest attraktiva. Marken kan inte heller användas till bostadsbebyggelse. Detta innebär att ett eventuellt intäkts- och bostadsbortfall i ett sådant läge inte blir så stort och att alternativet därmed också är det bästa ur ett ekonomiskt perspektiv. Området kan ingå i den första detaljplaneetappen för Norra Tyresö centrum, vilken kan påbörjas under 2014. En överenskommelse om markförvärv måste tecknas med markägaren CBRE i samband med planprocessen.

Lokaliseringen kan inte rymma de praktiska momenten i till exempel fordonsprogrammet. Dessa kan under ett par år ligga kvar i befintliga lokaler i Tyresö gymnasium och sedan läggas som en satellit i Bollmora industriområde (t ex på brandstationsfastigheten). När det nya gymnasiet är färdigt kan det gamla gymnasieområdet utvecklas till ett mycket attraktivt bostadsområde.