

Tyresö kommun

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-23

1 (6)

Diarienummer

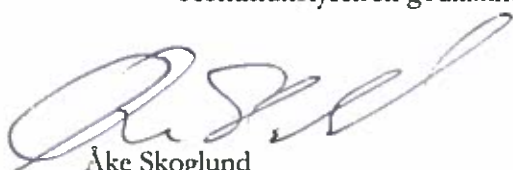
Dnr 2013/KS 0303 44

Kommunstyrelsen

Utredning om lokalisering av Tyresö gymnasium

Förslag till beslut

- Kommunstyrelsen godkänner redovisningen.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i januari 2014 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med utvecklingsförvaltningen, djupare utreda fyra lägen för gymnasiets framtida lokalisering. Utredningen redogör för de olika alternativens kostnad, vilka ytor som krävs för de olika verksamheterna samt vilka kombinationsmöjligheter som finns.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2013 i uppdrag av kommundirektören att ta fram och för kommunstyrelsen redovisa ett underlag som möjliggör ställningstagande till gymnasiets framtida lokalisering. Det underlag som presenterades skulle innehålla konsekvens- och riskanalyser för olika alternativa lokaliseringar. Eftersom det inte var klart vilka verksamheter som borde/kunde samlokaliseras med gymnasiet och vilka ytor som krävdes, koncentrerades utredningen på att beskriva de olika lokaliseringarna främst utifrån ett markanvändningsperspektiv.

Lokaliseringsutredningen med konsekvens och riskanalys för sammanlagt åtta olika alternativ redovisades för kommunstyrelsen i januari 2014.

Kommunstyrelsen gav då samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, i samverkan med utvecklingsförvaltningen, djupare utreda fyra alternativ: Bollmora torg, Brandstationen/Centralköket, Vårdcentralen samt nuvarande lokalisering för att få fram ett beslutsunderlag för plan- och investeringsprocessen enligt kommunplanen.

Nedanstående frågor skulle särskilt belysas:

- Tydligt besked om vilka ytor som krävs för kombinationen gymnasium, vuxenutbildning och SFI.
- Var och hur löses behovet av verkstadslokaler för de praktiska programmen i alternativ 1 och 5 (den så kallade satelliten).
- Yta och upplägg för skolrestaurang som utanför skoltid kan fylla andra funktioner i alternativ 1 och 5 för de verksamheter som samlokaliseras.
- Vilka andra verksamheter inom utvecklingsförvaltningen (kultur- och fritid) som kan ingå i de olika alternativen och vilka ytor det kan kräva.
- Uppskattade markförvärvskostnader för alternativ 1 och 5.
- Den totala investeringsvolymen, så långt det går att uppskatta, för de tre olika alternativen.
- Möjlighet att förlägga kommunfullmäktiges sammanträden till de olika alternativen.

Inför utredningens andra del har uppgifter om vilka ytor som krävs för de aktuella programmen, vilka kombinationsmöjligheter som är möjliga/önskvärda samt vilka kostnader som är förenade med olika alternativ samlats in från utvecklingsförvaltningen och fastighetsenheten bland annat i samarbete med konsult Johan von Gerber. De olika förslagen har dessutom översiktligt redovisats i tre arkitektskisser från FRAM arkitekter för att ge en bild av hur de olika tomterna skulle kunna bebyggas.

De verksamheter som ska rymmas i de olika alternativen är:

Vuxenutbildning

Särskola

Introduktionsprogram

Teoretiska program

Praktiska program (bygg, el, fordon, hårfrisör, handel och turism)

Nedan redovisas de fem olika alternativen som vissa av dem även behöver kombineras med andra för att rymma alla typer av skolverksamheter.

Alternativ 1

De teoretiska programmen, bibliotek och vuxenutbildningen på Bollmora torg.

De teoretiska programmen beräknas totalt ha 360 elever (32 per klass) och behöver en yta på 10,7 kvm per elev, vilket totalt ger 3852 kvm.

Biblioteket ges nya lokaler i bottenvåningarna mot torget på 2000 kvm, vilket är lite mer än den yta som bibliotek och konsthall har i dag.

Vuxenutbildningen flyttar in i bibliotekets gamla lokaler på ca 1800 kvm, som skulle kunna byggas ihop med den nya skolbyggnaden.

Den nya skolbyggnaden byggs ihop med biograf Forellen och kan då samtidigt fungera som en ny entré till biografen, vilket gör att den mer ändamålsenligt kan nyttjas för exempelvis fullmäktigesal. Ingen speciell skolmatsal och kök ryms i detta alternativ, utan eleverna får hänvisas till centrumrestaurangerna. Det nya biblioteket får inrymma en speciell del för skolbibliotek. Gymnastiklektionerna bedrivs i Bollmorahallen.

Totalt rymmer detta centrumförslag en yta på ca **7650 kvm**, vilket fördelas på en ny byggnad om 5 våningar på torget samt på de befintliga bibliotekslokalerna.

Marken ägs av CBRE som i dagsläget inte är intresserade av att sälja marken, men är intresserade av att bygga och hyra ut skollokalerna med ett långt hyreskontrakt (15-25 år). Hyran per kvm skulle då ligga på ca 4000 kr. Detta ger en total årshyra om ca **30 miljoner kronor**. Detta alternativ kan innebära komplicerade upphandlingstekniska frågor som behöver lösas.

Om en ny lokalisering ska hittas för samtliga skolverksamheter måste detta alternativ kombineras med alternativ 3 nedan. Då tillkommer en investeringskostnad om ca **220 miljoner kr** samt en hyra om ca **15 – 20 miljoner kr** per år.

Detta innebär att ett komplett alternativ (alternativ 1 och 3) med alla skolverksamheter kostar ca **220 miljoner kronor** i investering och ger en total hyra på ca **45 – 50 miljoner kronor** per år.

Alternativ 2

De teoretiska programmen och vuxenutbildningen i ett läge vid vårdcentralen. Biblioteket ligger kvar i de befintliga lokaler.

Även här beräknas de teoretiska programmen kräva en total yta om **3852 kvm**. Nya lokaler för vuxenutbildningen krävs om ca **2000 kvm**. Även kommunbiblioteket skulle troligtvis kunna rymmas på denna tomt, men läget bedöms inte vara attraktivare än det befintliga och biblioteket förslås därför ligga kvar i centrumbyggnaden. I detta alternativ skulle det därför istället finnas utrymme för ytterligare *någon* verksamhet som fullmäktigesal, restaurang, skolbibliotek eller labbsalar. Eleverna får annars hänvisas till centrumrestaurangerna. Gymnastiklektionerna bedrivs i Bollmorahallen.

Totalt kräver detta förslag en yta på **5852 kvm**, vilket ryms i en vinkelbyggnad i 4 våningar (beroende på vilken byggnadsarea som kan fås ut samt om någonting extra väljs).

Marken ägs av Hemsö som i dagsläget inte är intresserade av att sälja marken, men är intresserade av att bygga och hyra ut skollokaler med ett långt hyreskontrakt (15-25 år). Hyran per kvm skulle då ligga på ca 4000 kr. Detta ger en total årshyra för minimalalternativet om ca **23 miljoner kronor**. Även detta alternativ kan innebära komplicerade upphandlingstekniska frågor som behöver lösas.

Om en ny lokalisering ska hittas för samtliga skolverksamheter måste detta alternativ kombineras med alternativ 3 nedan. Då tillkommer en investeringskostnad om ca **220 miljoner kr** samt en hyra om ca **15 – 20 miljoner kr** per år.

Detta innebär att ett komplett alternativ (alternativ 2 och 3) med alla skolverksamheter kostar ca **220 miljoner kronor** i investering och ger en total hyra på ca **38 – 43 miljoner kronor** per år.

Alternativ 3

De praktiska programmen, särskolan och introduktionsprogrammen vid brandstationen.

De praktiska programmen har följande ytbehov med ca 270 elever:

Bygg: 840 – 960 kvm

El: 720 kvm

Fordon: 840 - 960 kvm

Hårfrisör: 720 kvm

Handel och turism: 720 kvm

Totalt för yrkesprogrammen: 3840 – 4080 kvm

Särskolan har ett behov av **1050 kvm**, vilket motsvarar 26 kvm per elev.

Introduktionsprogrammet klarar sig på 10 kvm per elev och behöver därmed **1000 kvm** till sina 100 elever.

Ytterligare **1500 kvm** krävs för skolmatsal, kök och bibliotek.
Gymnastiklektioner som kräver hall hänvisas till Bollmorahallen.

Totalt krävs detta förslag en yta om **7000 – 7500 kvm** som kan fördelas mellan en ombyggd brandstation och en ny byggnad i två plan.

Kommunen äger marken. Om- och nybyggnaden kostar i snitt 30.000 kr per kvm, vilket ger en investeringskostnad om **ca 220 miljoner kr**. Hyran uppgår till **ca 15 – 20 miljoner kr** per år.

Alternativ 4:

Samtliga skolverksamheter samlade vid brandstationen.

Totalt krävs **14.000 kvm** skolbyggnad i detta alternativ som fördelas på tre våningar plus souterräng (se specifikation för lokalbehovet i övriga alternativ ovan). En helt ny byggnad krävs. Nybyggnaden kostar i snitt 30.000 kr per kvm, vilket ger en investeringskostnad om **ca 420 miljoner kr**. Hyran uppgår till **ca 35 – 40 miljoner kr** per år.

Gymnastiklektioner som kräver hall hänvisas till Bollmorahallen.

Alternativ 5:

En upprustning av befintligt gymnasium med samtliga skolverksamheter.

Om ungefär hälften av gymnasiebyggnaderna rustades upp motsvarar det **ca 10.000 kvm**. En upprustning kostar **ca 10.000 per kvm**, plus totalt **20 miljoner kr** för ett nytt kök och en ny entré. Detta ger en total kostnad om **ca 120 miljoner kronor**, vilket motsvarar **8 miljoner i högre hyreskostnader**. Totalt ger detta en årshyra på **26 miljoner**. Eftersom byggnaden är relativt gammal kan det dock på sikt bli en väsentligt lägre hyra i takt med att avskrivningar görs (se bilaga).