

Tyresö kommun

Åke Skoglund

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-03-10

1 (6)

Diarienummer

2016/KS011744

Kommunledningsutskottet

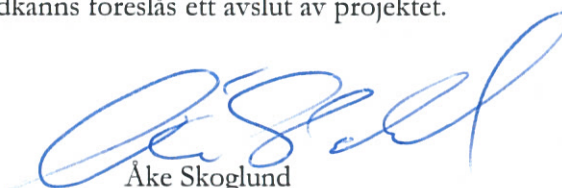
Programskiss och föreslagen hyresindikation för kultur-och kunskapscenter.

Förslag till beslut

Parternas målsättning är att programhandlingarna ska vara färdiga under juni 2016. Kommunstyrelsen har därför att besluta om den föreslagna hyresindikationen, dvs godkänna en preliminär hyra om vi ska gå vidare med projektet. Om inte hyresindikationen godkänns föreslås ett avslut av projektet.



Bo Renman
Kommundirektör



Åke Skoglund
Senior konsult

Sammanfattning

Framtagen programskiss för Tyresö kultur och kunskapscenter och hyresindikation redovisas för beslut i KS enligt upprättat avtal.

Det finns två preliminära avtal A respektive B där A även ersätter del av de befintliga p-platser som tas i anspråk vid utbyggnaden av norra Tyresö centrum.

Parterna målsättning är att programhandlingarna ska vara färdiga under juni 2016. Kommunstyrelsen har därför att besluta om den föreslagna hyresindikationen, dvs godkänna en preliminär hyra om vi ska gå vidare med projektet. Om inte hyresindikationen godkänns föreslås ett avslut av projektet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Framtagandet av programhandlingar och hyresindikation är ett steg i det pågående arbetet med det kommande Kultur-och kunskapscenter inom etapp 2 i Norra Tyresö Centrum. Kommunen önskar hyra lokalerna för utbildning, bibliotek, kulturell service samt eventuell övrig samhällsfunktion.

Sedan tidigare har samhällsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett beslutsunderlag för gymnasiets lokalisering på uppdrag av kommunstyrelsen. Den 2015-01-27 remitterades det framtagna förslaget till gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden och socialnämnden.

Kommunstyrelsen behandlade 2015-05-12 (Ärende 2015/KS 0208.44) ett ärende innehållande de inkomna synpunkterna från respektive nämnd. Därefter har kultur-kunskapscentrumet även behandlats av kommunfullmäktige 2015-06-16 (ärende 2015/KS 0207.10) i samband med Kommunplanen 2016-2018.

Miljö-och samhällsbyggnadsutskottet föreslår kommunstyrelsen godkänna projekteringsavtalet mellan Hemsö fastighets AB och Tyresö kommun 2015-09-24(ärende 2015KSM 0633). Kommunstyrelsen godkänner avtalet 2015.10.06.

Ovanstående ärenden har legat till grund för det framtagna projekteringsavtalet där nu första delen med programhandling och hyresindikation skall redovisas för beslut i KS enligt upprättat avtal.

Parternas målsättning är att programhandlingarna ska vara färdiga under juni 2016. Kommunstyrelsen har därför att besluta om den föreslagna hyresindikationen, dvs godkänna en preliminär hyra om vi ska gå vidare med projektet. Om hyresindikationen inte godkänns föreslås ett avslut av projektet. För närvarande är hyreskostnaderna för Kultur och fritids bibliotek 4 miljoner kr per år. För vuxenskolan 4 miljoner kr per år och för gymnasiets teoretiska del i nuvarande lokaler 8 miljoner kr per år.

Med planerat kultur och kunskapscenter enligt alternativ A beräknas hyreskostnadsfördelningen bli ca 12 miljoner kr per år för kultur och bibliotekslokaler. Vuxenskolan ca 11 miljoner kr per år och gymnasieskolans ca 11 miljoner kr per år. Då ytorna för både vuxen och gymnasieskolan samutnyttjas får de totalt 22 miljoner att fördela på vardera verksamheterna, som här uppskattats till lika stora delar.

I dessa 34 miljoner ligger också det tvåplansgarage som även kan fördelas kostnadsmissigt på andra sätt.

Tidplan

Genomförandet av projektet kräver att ytterligare avtal tecknas mellan parterna och att projektet kräver upphandling enligt lagen om offentlig upphandling av byggtreprenad, vilket kommer att specificeras ytterligare inom ramen för färdiga program-och systemhandlingar samt genom ett separat genomförandeavtal.

Vid ett godkännande av hyresindikationen framarbetas program och systemhandlingar med den slutliga hyresnivån som då beslutas i KS och KF hösten 2016. Därefter kan LOU- upphandling och uppförande genomföras. Slutgiltigt hyresavtal beräknas kunna tecknas av parterna i november 2016. Enligt tidigare beslut är parternas avsikt är att skolan i kultur-och

kunskapscentret ska öppna höstterminen 2018. Då det nu synes som en laga kraftvunnen detaljplan tidigast är våren 2017 kan öppnandet bli något förskjutet.

Programskiss

Bilagt finns programskiss som har tagits fram av White arkitekter på uppdrag av Hemsö och Tyresö kommun. Förslaget innebär att kultur- och kunskapscentret trafik försörjs via Gröna gatan. En ny gata i nord-sydlig riktning anläggs som passage mellan Gröna gatan och Tvärgatan. Denna gata möjliggör inlastning till både gammal och ny byggnad utan att vändplatser anläggs. Via Gröna gatan ges också en bra åtkomst till nytt p-garage genom att utnyttja befintliga höjdskillnader inom tomten. Det övergripande NTC kvalitetsprogram pekar dock ut Gröna gatan som en gata med tydlig fokus på gång- och cykeltrafik och som ett barnsäkert stråk. Under vidare arbete behöver därför trafikutredning med belysning av för-nackdelar och möjliga åtgärder tas fram för att säkerställa Gröna gatans kvaliteter och en lämplig trafikförsörjning av kvarteret. Byggnaden skall svara mot miljöklass silver i Miljöbyggnad. Socialförvaltningen erbjuder i enlighet med projekteringsavtalet att hyra nya lokaler till en högre kostnad i en påbyggnad på den befintliga byggnaden. Detta är en skillnad mot projekteringsavtalet där det anges att man ska utreda möjligheterna att på befintlig byggnad ta fram byggrätter för bostäder. Utformningen av lokalerna och hyra för detta lämnas i samband med det slutgiltiga hyresavtalet för Tyresö Kultur- och kunskapscenter.

Hyresindikation.

Det finns två preliminära hyresavtal som preliminärt omfattar en tid av 20 år. Hyresavtal enligt alternativ A med tvåplansgarage om totalt 144 platser. Projektkostnaden beräknas till 504 000 000 kr. Vilket gör 2390 kr/kvm för verksamhetsytor och 792 kr/kvm för garage. Hyran beräknas till 33 684 094 kr per år.

Hyresavtal enligt alternativ B med enplansgarage om 83 platser.
Projektkostnaden beräknas till 471 000 000 kr. Vilket ger 2390 kr/ kvm för verksamhetsytor och 792 kr/ kvm för garage.
Hyran beräknas till 31 894 174 kr per år.

Index på hyran tillämpas enligt särskild indexbilaga. Där ges också räkne exempel där det visas hur index räknas ut.

Enligt detta avtal ska kommunen som hyresgäst utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Vid klassning som utbildning, vårdfastighet motsvarande utgår ingen sådan skatt. Mässingen i Upplands Väsby har en sådan klassning. Varför bedömningen här blir att det inte kommer att utgå fastighetsskatt.

25 år är enligt EU praxis längsta möjliga avtalstid på avtal som detta. Hemsö har även tittat på ett sådant alternativ men bedömt att man ej erbjuder den 25 åriga längden på avtal.

Den planerade utbyggnaden av norra Tyresö centrum kommer att i sin utformning behöva ta i anspråk drygt 80 befintliga p-platser i centrumnära läge. Dessa ägs av centrumägaren Skandiafastigheter. I samband med att kommunen löser in mark ska parkeringsplatserna ersättas. Vid genomförande av alternativ A med tvåplansgarage kan en större del av dessa p-platser ersättas inom detta projekt.

Bilagor

1 Hyres-PM

- a) Hyreskontrakt med tvåplansgarage.
- b) Hyreskontrakt med enplansgarage
- c) Programskiss Tyresö Kultur-och Kunskapscenter.
- d) Hemsös Hållbarhetsplan.

2 Tidsplan.

3 Indexbilaga med räkne exempel.