

## **Förstudie**

Lokalisering av Cafe Bonza i Forellköket

Författare: Catharina Baraona

Datum: aug 2021

Version: 1.0

Sida: 1 (17)

---

# **Förstudie**

## **Lokalisering av Café Bonza i Forellköket**

## Förstudie

Lokalisering av Cafe Bonza i Forellköket

Författare: Catharina Baraona

Datum: aug 2021

Version: 1.0

Sida: 2 (17)

---

## Version

Datum	Författare	Version	Ändring
2021-08	Catharina Baraona	1	

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Bakgrund</b> .....	<b>4</b>
1.1	Bakgrund Forellköket.....	4
1.2	Förstudieuppdraget.....	5
1.3	Verksamheten Café Bonza.....	5
1.4	Metod.....	6
1.5	Avgränsningar.....	6
<b>2</b>	<b>Nulägesanalys</b> .....	<b>6</b>
2.1	Befintlig byggnad Forellköket och Bio Forellen .....	6
2.2	Utvecklingsplaner NTC.....	8
2.3	Lämplig användning Forellköket.....	8
2.4	Intressenter.....	9
<b>3</b>	<b>Beskrivning av alternativen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Beskrivning av alternativen för Forellköket.....	11
3.2	Kommunens nytta och kalkyl.....	12
<b>4</b>	<b>Konsekvensanalys</b> .....	<b>14</b>
4.1	Cirkulär ekonomi.....	15
4.2	Övergripande möjligheter och risker.....	15
<b>5</b>	<b>Analys och slutsats</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Rekommenderad lösning</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Referenser</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Övrigt</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Bilagor</b> .....	<b>17</b>

# 1 Bakgrund

## 1.1 Bakgrund Forellköket

2014-2016 revs sista etappen av Forellskolan, och Bio Forellen och delar av Forellköket bevarades. De kvarvarande byggnaderna Forellköket och Bio Forellen (fastighetsbeteckning 2005) ägs av Tyresö kommun och Bio Forellen hyrs av förvaltningen för Kultur och Fritid medan Forellköket står vakant. Sedan rivningen har lokalerna i stort stått oanvända (förutom Närradion som disponerar en mindre yta i Forellköket) och Filmföreningen som genomför filmvisningar. Forellköket har omfattande renoveringsbehov då ytorna är slitna och inga renoveringar är gjorda sedan rivningen.

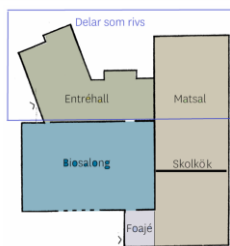


Bild 1. Illustration över delar som rivs 2014



Bild 2. Ortofoto över området med nya Regnbågsgatan norr om Forellköket och Bio Forellen

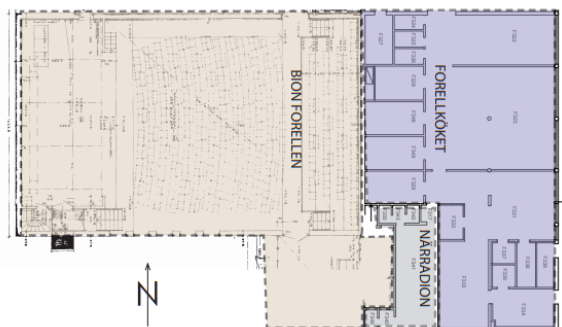


Bild 3. Planskiss över kvarvarande delar Bio Forellen och Forellköket

Norr om Forellköket löper den nybyggda Regnsbågsgatan och på andra sidan planeras bostäder förskola mm. Tidigare fanns i skolbyggnaden invändiga passager mellan matsal och kök. Dessa murades igen i samband med byggnationen av Regnbågsgatan då höjdsättningen ändrades. Öster om Forellköket ligger idag en markparkering som i utvecklingsplanerna ska bebyggas och i väst finner vi Forellhallen där det idag spelas bl.a. basket. I syd möter Forellköket Forelltorget med restauranger och entrén till Tyresö Centrum.

## 1.2 Förstudieuppdraget

Förstudien har haft som uppdrag att utreda hur kommunen ska använda Forellköket.

Förstudien startades till följd av att Kultur och Fritid sedan en tid tillbaka har behov av nya lokaler för att utveckla ungdomsverksamheten, och då med fokus på vuxenblivande (den befintliga verksamheten Café Bonza). Forellköket har identifierats som en lämplig plats och i förstudiebeställningen skrivs att Kultur och fritidsnämnden har i beslut 2019-01-28 §4 föreslagit att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att avsätta medel för att iordningställa nya lokaler till Café Bonza.

Kommunledningsutskottet remitterade ärendet till lokalgruppen för yttrande innan beslut, vars yttrande var att lokalgruppen anser att Forellköket kan vara en lämplig lösning för ungdomsverksamhet men att en övergripande utredning med syfte att samordna andra kommunala verksamheters behov bör tas fram innan beslut om investering.

Sedan våren 2019 har utredningen pågått och pausats för att invänta vidare direktiv i projektet med ett nytt kommunhus. Våren 2020 startade utredningen igen och mynnade ut till ett förslag till denna förstudie och våren 2021 startades förstudien upp. Förstudien har haft som förutsättning att en lokalisering av Café Bonza i Forellköket ska ses som permanent, långsiktig och frikopplad från kommunhusprojektet.

Syftet med förstudien har varit att pröva vad kommunen kan göra med Forellköket ur ett strategiskt perspektiv och med samnyttjande mellan olika verksamheter, samt kartlägga vad det skulle innebära att flytta Café Bonza till Forellköket gällande lokalanpassningar baserat på verksamhetens behov. Utgångspunkten har varit att skapa lämpliga ytor anpassat för ungdomsverksamheten och samtidigt göra det möjligt att andra verksamheter kan samnyttja lokalen, i enlighet med lokalgruppens yttrande.

## 1.3 Verksamheten Café Bonza

Generellt sträcker ungdomstiden ut sig längre för dagens ungdomar än jämfört med tidigare generationer p.g.a. tröskel in på arbetsmarknad/ bostadsmarknad. Många bor trångt och bor hemma längre och saknar möjlighet (utöver biblioteket) att t.ex. skriva CV, delta på föreläsning eller arbeta med eget projekt själv eller med andra.

Eftersom Tyresö växer, växer även behovet inom kommunen av olika sorters mötesplatser. I dagsläget saknar Kultur och Fritid möjlighet att utveckla ungdomsverksamheten utöver mer traditionella fritidsgårdar. Café Bonza är ett ungdomscafé som drivs genom Kultur och fritid och har fokus på vuxenblivande, ungdomar 16-25 år. För att utveckla verksamheten och nå

målgruppen krävs lättillgängliga anpassade lokaler med fler typer av funktioner och som är frikopplade från skolorna, i centrumnära läge.

Befintlig verksamhet finns i Kvarnhjulet vid Nyboda skola och utgörs i stort av en caféverksamhet för ungdomar. Lokalen är ej anpassad för verksamheten då den är för liten och utgörs av endast ett utrymme. Lokalen har oflexibel tillgång då den bokas i förväg, och sammantaget utgör den en begränsning för att utveckla verksamheten vilket det finns behov av.

## 1.4 Metod

Förstudiearbetet har bedrivits genom att insamla information om platsen och byggnaden och göra avstämningar med lämpliga representanter och sakkunniga på kommunen. En projektgrupp har identifierat vilka Kultur och Fritids behov är för att kunna utveckla ungdomsverksamheten, och tillsammans med arkitekt arbetat in de behoven till en planlösning som möter kraven. För att nå hög grad av samnyttjande har behov stämts löpande av med förvaltningschefer, lokalförslingsstrategi och sakkunniga. Arbetet har sammanställts i denna förstudierapport som ihop med kostnadsuppskattning för tidigt skede ska ligga till grund för strategiskt beslut och investeringsbeslut, och i förlängningen ge stöd till kommande projektbeställning.

## 1.5 Avgränsningar

Enligt förstudiebeställningen efterfrågas förslag på hyresmodell, och förstudien hänvisar till att detaljer i hyresmodell fastslås i ett senare skede då det pågår en hyresutredning som kommer ta ett gemensamt grepp om detta.

Förstudien har haft som förutsättning att Tyresö Närradio och Filmföreningen som idag hyr genom Kultur och Fritid ska fortsatt verka i lokalerna. De har inte involverats i detta förstudiearbete utan kommer involveras först i kommande faser. Detta till följd av tidigt skede och strategiskt beslut.

Platsanalys och barnkonsekvensanalys görs i projektskedet.

Förstudien har inte tagit hänsyn till kommunhusprojektet. Detta på grund av att då lokalisering av Café Bonza ska betraktas som långsiktig oavsett utvecklingen kommunhusprojektet då det inte är beslutat.

# 2 Nulägesanalys

## 2.1 Befintlig byggnad Forellköket och Bio Forellen

### Kulturvärden

Norra Tyresö Centrum utvecklas med ny kvartersstruktur och ny bebyggelse för bostäder, handel och service. Bio Forellen och Forellköket som är uppförda på 1960-talet hör till de befintliga byggnader som ska bevaras och ingå i den nya centrumbebyggelsen. I samband med rivningen av Forellskolan (2014-2016) har en kulturhistorisk beskrivning och värdering utförts för de kvarvarande delarna efter rivningen. Bio Forellen utgör en värdefull del från tiden då

Bollmora byggdes och ska i framtiden ingå som ett tillskott i miljön. Byggnaden uppfördes som bio och en del av den samhälleliga service som planerades för i Bollmora på 1960-talet och har ett samhällshistoriskt värde.

Ur den kulturhistoriska beskrivningen:

*”Bio Forellen har med dess i huvudsak väl bevarade tidstypiska 1960-tals modernistiska arkitektur ett arkitektoniskt värde och framstår som en karaktärsskapande byggnad vid Bollmora torg. Byggnaden utgör sammantaget en väsentlig del av Tyresö centrums ursprungliga planering, utformning och historia. Till sin interiör bevarar Bio Forellen den ursprungliga planlösningen med salong och foajé. Dess inredning har omgestaltats och bevarar i huvudsakligen ingen ursprunglig fast inredning och utsmyckning.”*

För Forellköket lyfts i den antikvariska undersökningen främst vikten av att bevara de utvändigt arkitektoniska värdena.

## Åtgärder

De senaste åren har Tyresö kommun renoverat Bio Forellen- och Forellkökets fasad med bl.a. ny puts, planteringar och kompletterande ljus-konst på Forelltorget.

I dagsläget har Forellköket invändigt stort renoveringsbehov då byggnaden förändrades i grunden i och med att halva byggnaden revs. Det innebär att samtliga komponenter behöver ses över så som bl.a. ventilation, brandsutrymningsvägar, tillgänglighet, ytskikt och vatten och avlopp för att en hyresgäst ska kunna nyttja lokalen utanför delen som Tyresö Närradio hyr.

## Detaljplan

Enligt gällande detaljplan är området markerat för centrumändamål och en mötesplats ligger i linje med det. Bygglovsmässigt är byggnaden avsedd att nyttjas till sammankomster för i stort samma målgrupp. Det innebär att detaljplanen inte behöver ändras, dock blir detta en omfattande renovering vilket kan betraktas som nybyggnation och då kan en bygganmälan behöva göras.

Detaljplanen för NTC kv 3 har fått planuppdrag och i den har föreslagits att kulturmärka biografen. Upprustning av Forelltorget tas om hand inom detaljplanen.

## Plan- och Bygglagen (PBL)

Kommunerna har ansvar för kulturmiljöfrågor utifrån bestämmelserna i Plan- och bygglagen (PBL). Vid ansökningar om bygglov skall kommunen bland annat kontrollera att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, inte förvanskas. Oavsett om en byggnad är särskilt värdefull eller inte ska ändringar alltid utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag och värden inte går förlorade.

### Förbud mot förvanskning

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas (PBL 8 kap. 13 §).

### *Underhåll och varsamhet*

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (PBL 8 kap. 14 §).

### *Ändring av byggnad*

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (PBL 8 kap. 17 §)

Det framarbetade planlösningsförslaget för Café Bonza bedöms inte strida mot någon bestämmelse enligt ovan.

## **2.2 Utvecklingsplaner NTC**

För Norra Tyresö Centrum har ett hållbarhetsprogram tagits fram som komplement till planprogrammet. I det pekats Forelltorget ut att utvecklas till att bli en mötesplats med mer liv och rörelse. Förslag finns på att inrymma ett nytt kommunhus i den tänkta byggnadskroppen öster om Forellköket inom NTC kv 3. Där planeras även för nya bostäder och verksamhetslokaler för att knyta ihop Forelltorget med centrum. Detta för att både skapa en levande knutpunkt, ett hjärta, och dessutom stärka den upplevda tryggheten på platsen genom mer rörelse. I samband med utvecklingen av Forelltorget kommer mycket fokus ligga på trygghet, och då är det bra med hög blandning mellan kontor, handel, mötesplatser och bostäder.

## **2.3 Lämplig användning Forellköket**

Forellköket står idag tomt och nyttjas endast av Tyresö närradio som disponerar en mindre del av lokalen. Ett delmål i förstudien är att omlokalisera Radion inom fastigheten. Det finns potential för Radion att få bättre rum för sin verksamhet baserat på sina behov. De rum som Radion nyttjar idag har stora fönsterpartier som Café Bonza skulle dra större nytta av.

I uppdrag med arkitekt har det första arbete som Cederwalls utfört för att skapa en mötesplats för unga (daterat 2018-XX) gått igenom. Detta planlösningsförslag är grundat på principer i hur vi kan aktivera lokalens yta med de funktioner som en ungdomsverksamhet och samnyttjande kan ha. Utmaningen var dock att dessa inte var planerade efter lokalens förutsättningar med VA-stammar etc. Parallellt pågick även projektet med nytt kommunhus och en inriktning var att Café Bonza skulle ta plats i det kommande kommunhuset, varpå den föreslagna planlösningen ansågs för dyr att iordningställa för att bara nyttja lokalen temporärt.

Kommunens tjänstemän bearbetade planlösningen med olika förslag som bättre skulle tillvarata lokalens tekniska förutsättningar och innehöll även förslag om att ta upp nya entréer. Lokalgruppen inkom med ett yttrande om att om lokalen ska iordningställas för Café Bonza vore det önskvärt om lokalen kan samnyttjas med andra kommunala behov, varpå det fick bli ingången till denna förstudie.



I denna förstudie har olika verksamhetskunniga konsulterats, de som varit med i det tidigare arbetet samt sakkunniga på enheten för analys och tillväxt på SBK.

Ur dessa arbetsmöten och mindre work shops föreslås det ur strategisk synvinkel vara önskvärt att behålla lokalen i kommunal regi. Alternativet till att behålla i kommunal regi var att eventuellt hyra ut den till privata verksamheter eller sälja den. Argumenten för att behålla lokalen för kommunala behov och ändamål är att Forellköket ligger vid Forelltorget, i ett bra och centrumnära läge och kommunen äger väldigt lite fastigheter i detta läge. Att sälja skulle innebära att kommunen har mindre möjlighet att påverka utvecklingen av platsen och tillgodose kommande behov för medborgarna.

Det har inkommit privata initiativ som är intresserade av läget och lokalen. Enligt ovan är slutsatsen att det är mest strategiskt av kommunen att behålla Forellköket, och aktivera platsen med en mötesplats främst för unga, som kan samnyttjas mellan förvaltningar och behov. Privata verksamheter kommer ha möjlighet att hyra in sig i lokaler genom utvecklingen av NTC.

## 2.4 Intressenter

Förstudien syftar till att hitta möjligheter att nyttja Forellköket till Café Bonzas behov och samtidigt nyttja lokalen så mycket som möjligt den tid då ungdomsverksamhet ej pågår eller är möjlig att samsas kring.

För enkelhets skull kan nyttjandet beskrivas äga rum dagtid eller kvällstid. Kvällstid finns det många intressenter för utöver att Café Bonza hyr merparten av tiden. Funkiscafé och olika grupper inom t.ex. Äldre och omsorgsförvaltningen och föreningsliv.

Dagtid kan lokalen utnyttjas för mötesplats för seniorer, föreläsningar, utbildningar, konferensrum för kommunanställda mm.

De som idag nyttjar lokalen kommer kunna fortsätta göra det, t.ex. Tyresö Närradio och Filmföreningen.

## Förstudie

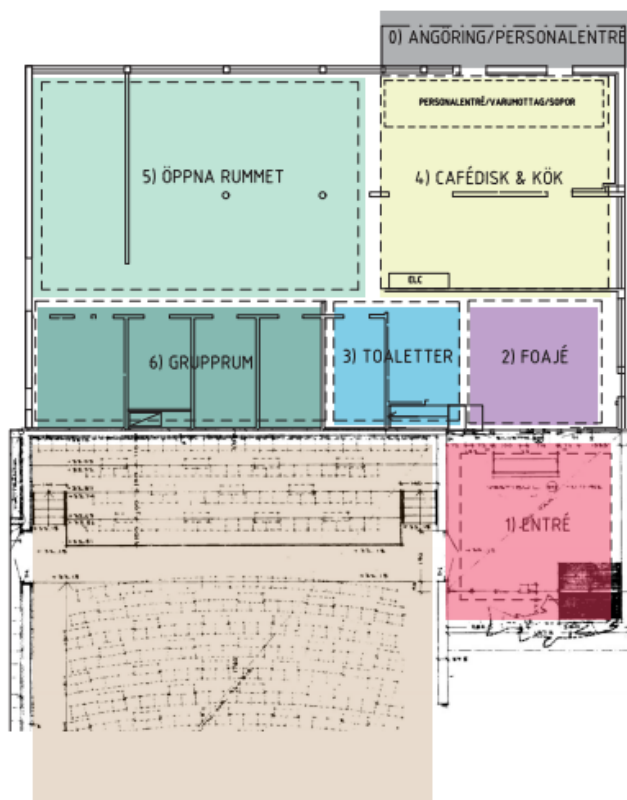
Lokalisering av Cafe Bonza i Forellköket

Författare: Catharina Baraona

Datum: aug 2021

Version: 1.0

Sida: 10 (17)



*Bild 4. Översiktlig och schematisk bild av ytor anpassad för Café Bonza med gemensam entré med bion.*

## 3 Beskrivning av alternativen

### 3.1 Beskrivning av alternativen för Forellköket

#### **Alternativ 0: Gör inget**

Fortsatt löpande kostnader för drift och underhåll, Fastighet tar kostnaden idag. Inga hyresintäkter. Byggnaden kommer fortsätta förfalla.

#### **Alternativ 1: Underhållsrenovering med verksamhetsanpassning för Cafe Bonza**

##### **- Rekommenderat alternativ**

Det finns ett uttalat kommunalt behov av en mötesplats, det finns en långsiktig hyresgäst, samnyttjande mellan verksamheter är möjlig. Kultur och Fritid kan utveckla verksamheten i hela fastigheten, både Forellköket och Forellscenen efter hyresgäst Anpassningen. Kultur och fritid ser möjligheter att nyttja Forellscenen mer än i dagsläget. En del av detta arrangemang skapar möjlighet för Kultur och fritid att inbringa intäkter genom andrahands hyra. T.ex. att Forellscenen nyttjas flitigare innebär det att det är möjligt att ta entréavgift vilket innebär att vi kan ta hyra av arrangören. Även andra kommunala verksamheter (internutbildningar, föreläsningar och mötesrum för kommunala tjänstemän, träffpunkt för seniorer) har behov av nyttja Forellscenen där centrumläget och den gemensamma entrén och delar av den nya renoverade lokalen ökar värdet.

#### **Alternativ 2: Underhållsrenovering utan verksamhetsanpassning**

##### **- Budgetalternativ**

Med en underhållsrenovering utan någon tilltänkt hyresgäst (då Cafe Bonza ej längre intresserade eftersom lokalen ej passar behoven).

Då lokalen måste renoveras, och renovering måste ske enligt nya standarder innebär det att de befintliga RWC görs om, men då nya mått gäller medför det att ytan runt måste göras om samtidigt också, vilket innebär att mer yta runt försvinner om man ska försöka ta hänsyn till nuvarande planlösning.

Då renoveringen inte anpassas efter Café Bonzas behov så kommer KoF inte hyra lokalen i den utformningen. Lokalen blir då fortsatt vakant och kommunen behöver hitta en annan hyresgäst. Att hitta en hyresgäst som kan nyttja lokalen i nuvarande utformning är inte sannolikt då de flesta förhyrningar kräver en anpassning. Det betyder att kommunen har en vakant lokal med utökad hyra efter renovering.

Det finns möjligheter att hyra ut externt. Det centrumnära läget kan vara attraktivt, men om kommunen vill vara hyresvärd till verksamheter långt ifrån kärnverksamheten är oklart. För att en hyresgäst ska se ekonomi i detta krävs långt hyreskontrakt där kommunen blir begränsad i rådigheten av lokalen, och att sälja vore i så fall att föredra.

### Alternativ 3: Sälja fastigheten

Inte utrett inom denna förstudie och valts bort pga. att funktionen av Forellscenen används, de arkitektoniska värden som finns på platsen, att det inte finns någon känd efterfrågan eller intressent, samt att kommunen har dåligt med fastigheter i detta läge.

Det saknas incitament för att sälja fastigheten. Alternativet hade i så fall varit att skyddsmärkta hela lokalen innan försäljning men då tappar kommunen kontrollen, vi tappar vi nyttan med läget och verksamheten Café Bonza och övriga behov. Det är också kostsamt att ersätta alla funktioner i kommunhuset. Om kommunen t.ex. vill hyra in sig i Forellscenen för KFM av en privat aktör så blir det en mer kostnadsdrivande lösning.

**Alternativ 4: Riva och bygga nytt** – inte utrett inom denna förstudie och valts bort pga. arkitektoniska värden med tidstypisk fasad. Lokalen används och funktionen av Forellscenen används. Att riva Forellköket innebär att fortsatt utvecklig av Forellscenen inte är möjlig.

## 3.2 Kommunens nytta och kalkyl

Tabell nyttokalkyl i Bilaga:

*Investeringsärenden där vi ska göra upphandling är sekretess. Samma tabell med siffror i bilaga.*

Ingår i kalkyl	Alternativ 0	Alternativ 1 (Café Bonza)	Alternativ 2
Renovering grundstandard	0 kr	A miljoner	A miljoner
Verksamhetsanpassning Cafe Bonza	0 kr	B miljoner	0 kr
Drift och underhåll Forellköket	Ca 150 000 kr/ år	700 kr * 350Kvm (schablon per kvm) = 245 000 kr/ år	700 kr * 300 kvm y kr*kvm = 210 000 kr/ år
Intäkter interna	Hyra Forellscenen 466 600 kr/ år	Hyra kr hela fastigheten, Forellscen och Forellkök  Hyran kommer bestå av avskrivningar och driften av nyttjandet. Sedan tillkommer kapitalkostnader. Genomsnittlig avskrivningstid 25 år.  Uppskattad ny hyra Forellköket 575 000 kr för	Hyra Forellköket och Forellscenen  Ny hyra 400 000 kr/ år (både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede)

**Förstudie**

Lokalisering av Cafe Bonza i Forellköket

Författare: Catharina Baraona

Datum: aug 2021

Version: 1.0

Sida: 13 (17)

		(både kapitalkostnader och drift, baserat på investering enl. kalkyl tidigt skede)  Hyran blir uppskattningsvis totalt 1041 000 kr per år	Total intern hyreskostnad för Fastighet 866 600 kr/ per år totalt
Intäkter externa	KoF hyr ut scenen till andra för ca 20 tkr/år	Vad kan KoF dra in? (Kvalificerad gissning från KoF, t.ex. 1 gg månad eller halvår?)	Okänt/ Annan kvalificerad gissning om att skapa evenemang utan nya köket.
Verksamhetsnytta Café Bonza	0,  Filmföreningen och Närradion	Nå fler ungdomar med meningsfull verksamhet, komplettera verksamheten med funktioner som inte finns idag  Filmföreningen och Närradion	0,  Filmföreningen och Närradion
Verksamhetseffekt nuvarande lokal Cafe Bonza i Kvarnhjulet (192 tkr i hyra per år)	0	Kvarnhjulet får bättre systematik i sin uthyrning till bl.a. föreningsliv vilket är efterfrågat	0
Verksamhetsnytta andra kommunala verksamheter	Begränsat användande av Forellscenen	Ökat användande av Forellscenen ihop med Forellköket  Effekt av möjligheten att flytta kommunfullmäktigemötena närmre centrum, ger mindre begränsningar kring gymnasiets aula vilket ger renare uthyrning av aulan	Fortfarande begränsat användande Forellscenen

## 4 Konsekvensanalys

Det nya stads kvarteret Norra Tyresö Centrum är under utveckling och planen innefattar att utveckla torgytan. I den kommande bebyggelsen planeras för verksamhetslokaler i botten, dock kommer dessa inte vara under kommunal rådighet, varpå Forellköket och Forellbion är värda att behålla av strategiska skäl. Generellt är det brist på lokaler och kommunen äger inte någon annan lokal i detta läge.

Med undantag från Tyresö närradio står lokalen helt tom, och måste renoveras för att det ska kunna vara möjligt att nyttja hela Forellköket eftersom inget blivit gjort sedan rivningen av Forellskolan. Det innebär att kommunen behöver göra en grundinvestering och renovera för att lokalen inte ska fortsätta förfalla oavsett vilken hyresgäst som kan vara aktuell. Om Café Bonza ska bli hyresgäst blir den totala investeringen högre än att endast rusta upp lokalen till ok standard, dock innebär den större investeringen en långsiktig och kommunal hyresgäst, med möjlighet att öka nyttjandet av både Forellbion och Forellköket och möjlighet att inbringa intäkter såväl som tillgodose kommunala behov.

Att göra ingenting med Forellköket belastar redan nu kommunen med kostnader för drift och underhåll årligen. Vid något tillfälle kommer åtgärder behöva göras för att byggnaden ska stå kvar. Att göra ingenting innebär i så fall är att det vi gör endast är att skjuta på investeringarna. Det innebär också att vi inte kan använda Forellköket till något annat än precis det vi gör idag.

Forelltorget är idag en plats som kan upplevas som "lite dold", man passerar torget men stannar inte för att uppehålla sig. Den enda verksamheten i Forellköket är Tyresö Närradio. De har en studio och behöver tystnad, och för att kunna arbeta har de dragit för persienner och ljudisolerat vilket bidrar till att platsen "saknar ögon" mot torget.

Ett sätt att öka tryggheten på en plats är att aktivera platsen. En organiserad ungdomsverksamhet med fokus på vuxenblivande kan antas ha positiv inverkan genom att platen får mer liv då fler personer är i rörelse samt att det finns vuxen närvaro.

För unga i Tyresö finns fritidsgårdar i samband med skolor, dock är dessa verksamheter knutna till skolorna vilket begränsar verksamheterna både ur geografiskt perspektiv, vilka som är välkomna samt möjligheten att utveckla verksamheten. Unga vistas i centrum, och att erbjuda en trygg anpassad mötesplats för målgruppen bidrar till att arbeta förebyggande och social hållbarhet. För unga finns utöver biblioteket inget direkt alternativ i centrum, frikopplat från skolorna.

En lokal behöver lösas för behovet för verksamhet med fokus på vuxenblivande. Att lokalisera Café Bonza i Forellköket är gynnsamt i det långa perspektivet genom att kunna utöka verksamheten och verka i centrumnära läge med samnyttjande mellan olika förvaltningar och öka nyttjandegraden av både Forellköket och Forellscenen. Att öppna upp mellan bio och Forellköket innebär en förädling för både Forellscenen att hålla evenemang med mingel och att Forellköket kan nyttjas till fler användningsområden.

För Café Bonzas del är alternativen ganska få i centrumnära läge; Forellköket eller i nya kommunhuset. Mellan de två lokalerna är Forellköket att föredra. Detta då det tar tid innan det nya kommunhuset står klart och behovet hos Kultur och Fritid finns nu. Om Café Bonza ej får nya lokaler kommer de fortsätta sin verksamhet i Kvarnhjulet men utan möjlighet till utveckling samt att deras bokning ej blir tillgänglig för andra att nyttja.

En liknande mötesplats i nytt kommunhus kan även tänkas medföra sämre tillgänglighet och attraktion jämfört med Forellköket/ Forellscenen som är en friliggande byggnad, med avseende på t.ex. passersystem, möjlighet till scen, avgränsning inne i lokal mm. Dock är det bra att ungdomsverksamheten och kommunhuset är nära varandra.

För friska seniorer finns möjligheten att träffas på caféet vid kyrkan och flera andra platser för dagverksamhet för äldre, dock finns intresse för ytterligare möjlighet till mötesplats i centrum. Om Forellköket rustas upp för Café Bonza kommer det för medborgarna och föreningsliv finnas fler möjligheter att hyra lokaler vilket är efterfrågat, då Kvarnhjulet haft 100% täckning. Att Café Bonza släpper sin bokning på Kvarnhjulet anses positivt då det blir mer renodlad uthyrning där.

#### 4.1 Cirkulär ekonomi

Ett iordningställande av Forellköket med ny planlösning för mötesplats innebär inte bara att Café Bonza får förutsättningar att växa och utveckla sin verksamhet i för ändamålet anpassade lokaler, utan bidrar också till det kommunala målet om cirkulär ekonomi. Detta genom att stärka cirkulära resursflöden. Konkret innebär det att öka nyttjandegraden av de lokaler vi har idag, öka utbudet av olika sorters lokaler inom kommunen, skapa flexibla lösningar med samnyttjande mellan olika verksamheter och förvaltningar, bevara arkitektur och skapa mervärde för tyresöborna.

#### 4.2 Övergripande möjligheter och risker

Möjligheter:

- Ökad trygghet på Forelltorget
- Möjligheter för KoF inbringa intäkter
- Komplettera Tyresö kommun med evenemangscen
- Högre nyttjandegrad av både Forellköket och Forellscenen
- Verksamhet för vuxenblivande
- Skapa Tyresö centrums hjärta på Forelltorget, naturlig mötesplats och tilltalande historisk arkitektur.
- Lågriskuthyrning, kommunala verksamheter, långsiktigt ägande

Risker:

- Dyrare renovering och hyresgästanpassning
- Utmanande men möjligt att organisatoriskt lösa flödena, d.v.s., hur gästerna ska röra sig mellan de olika utrymmena och dela toaletter. Om det både är filmvisning och föreläsning samtidigt.
- Olika verksamheter, icke.-kommunala verksamheter vistas i lokalerna kan bli en försäkringsfråga, olika försäkringar.

- Vid rivning av befintlig planlösning finns risk att tillkommande kostnadsposter så som t.ex. sanering av PCB, asbest mm risk. Många golvbrunnar som behöver rivs ut mm.
- Förstudien har identifierat möjligheten för KoF att inbringa intäkter, vilket kräver administration och samverkan mellan verksamheter. KoF kommer få driva detta.
- Risk för underutnyttjande av lokalen på grund av potentiellt utmanande organisatoriska lösningar.
- Risk för att Tyresö Närradio inte kan/vill sitta kvar i lokalen om ytorna inte räcker till/ de blir störda.
- Risk för bioverksamhet eller filmföreningen om akustiken inte löses tillfredsställande.
- KoF ökar sin hyra, risk om en täckning av att få till personal på platsen.
- Angöring. I dagens förslag angörs Forellköket längs med östra sidan som idag möter markparkering. I samband med utveckling av KV 3 i NTC behöver detta kontrolleras så angöringen även fortsättningsvis fungerar bra.
- Avfallshantering kommer behöva studeras vidare i nästa skede för att säkra att vi kan källsortera i enlighet med den nya avfallsplanen. Kan på sikt vara aktuellt att samnyttja med kommande byggnad i KV 3 i NTC, men då det ligger långt fram och vi inte vet det måste detta säkerställas i lokalen vilket kan påverka den invändiga ytan.
- Bygglov

## 5 Analys och slutsats

- Lokalen står i stort outnyttjad med utebliven hyresintäkt, den är i dåligt skick och behöver renoveras varpå investering i fastigheten måste göras oavsett vilken verksamhet som ska vara där. Då investering ändå måste göras är merkostnaden för att nå stor uppsida är relativt låg.
- I utvecklingsplanerna av centrumområdet har Forelltorget pekats ut till att bli en mötesplats med liv och rörelse och att bygga om Forellköket till en mötesplats för bl.a. unga ligger i linje med det.
- Kvarnhjulets lokaler blir tillgängliga öppnar upp för uthyrning till föreningslivet samt att det blir tydligare hur lokalerna ska nyttjas. Det finns behov och bedömningen är att det kommer täckas upp.
- Flexibel lösning i Forellköket för samnyttjande mellan många olika verksamheter och Forellscenen.
- Kompletterar Tyresös utbud med något som inte redan finns idag, både evenemangscen och mötesplats.
- Ungdomsverksamheten med fokus på vuxenblivande får tillgång till anpassade lokaler som är separerade från fritidsgårdsverksamheten i ett mer tillgängligt läge och kan utveckla verksamheten
- KoF är en långsiktig hyresgäst

De positiva effekterna av att lokalisera Café Bonza i Forellköket bedöms vara höga även om investeringen innebär att det blir dyrare hyreskostnader för Kultur och fritid.



Sammanfattningsvis rekommenderas en lokalisering av Café Bonza i Forellköket, tack vare att vi kommer öka användningen av en kommunal fastighet som i dagsläget i stort står outnyttjad med kostnader, vilket i sig är slöseri med resurser, samtidigt som olika behov inom kommunens verksamheter tillgodoses.

Slutsatsen är att huvudalternativet är kommunal verksamhet i lokalen, och lämpligt med en mötesplats/ ungdomscafé i lokalen.

## 6 Rekommenderad lösning

Lokalisera ungdomsverksamheten Café Bonza till Forellköket med anpassning.

## 7 Referenser

- Bygglov, planer, bilder, Stadsbyggnadskontoret, Tyresö kommun
- Forellen 4, Tyresö kommun Antikvarisk förundersökning samt förslag till återställande efter rivning 2015
- Planprogram Norra Tyresö Centrum
- Hållbarhetsprogram Norra Tyresö Centrum

## 8 Övrigt

Tidigare bygglovshandlingar

## 9 Bilagor

1. Nyttokalkyl kommunen
2. Kalkyl tidigt skede AFRY
3. Förslag på planlösning – Presentation\_Café Bonza\_ förstudie\_210610