

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 1 (35)

KSM-2022-1296-280

Tyresö Brandstation

Lokaliseringsanalys, del av förstudie

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 2 (35)

KSM-2022-1296-280

Version

Datum	Författare	Version	Ändring
2023-11-22	Amanda Belloni Lidbrink	1	Remissutkast internt
2024-01-18	Amanda Belloni Lidbrink	2	Ändringar efter remissutkast intern



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	5
2	Inledning	7
2.1	Kommunens projektmodell	7
2.2	Förstudiens syfte och omfattning	7
3	Bakgrund	8
4	Nulägesanalys	9
4.1	Södertörns brandförsvaret	9
4.1.1	Behovsanalys	9
4.2	Nuvarande brandstationsplacering – Fastigheten Tennet 1	10
4.2.1	Brandstationsbyggnaden	11
4.2.2	Föreningar	12
4.3	Potentiell placering - Lindalshöjden	12
5	Intressenter	13
6	Önskat nyläge	13
6.1	Effektmål:	13
7	Omvärldsbevakning	13
7.1	Internt.....	13
7.2	Externt	14
8	Alternativa lösningsförslag	16
8.1	Nollalternativet	17
8.2	Jämförelse mellan scenarion 1 och 2.	17
8.3	Jämförelse påverkan på SBFFs verksamhet.....	18
8.3.1	Placering utifrån räddningstjänstperspektiv	18
8.3.2	Robusthet	20
8.3.3	Arbetsmiljö och attraktivitet.....	20
8.3.4	Sammanfattning påverkan på SBFFs verksamhet	20
8.4	Jämförelse koppling till strategier och visioner i dessa	21
8.5	Jämförelse alternativanvändning/utvecklingsmöjligheter av respektive fastighet.....	23
8.6	Jämförelse påverkan projekt Bollmoravägen.....	25
8.7	Jämförelse kostnadsaspekter	25
8.8	Jämförelse samnyttjande	26
8.9	Jämförelse Hållbarhet och miljö.....	26
8.9.1	Föreningar	27
8.10	Sammanfattning.....	28
9	Rekommenderad lösning	29
9.1	Brandstation utformning.....	29

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 4 (35)

KSM-2022-1296-280

9.2	Viktiga parametrar vid fortsatt planering av ny brandstation.....	31
9.3	Utveckling befintlig brandstationstomt Tennet 1	31
9.4	Tidsaspekter	31
9.5	Övergripande mål	32
9.6	Nyttokalkyl	32
9.7	Övergripande risker	33
9.8	Kostnader	34
10	Projektupplägg	34
10.1	Beröringspunkter och beroenden	34
10.2	Resursbehov.....	34
10.3	Interna mottagare	35
11	Fortsatt arbete	35
12	Bilagor.....	35

1 Sammanfattning

Tyresö brandstation, som uppfördes under tidigt 1970-tal, ligger lokaliserad i centrala Bollmora vid korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen. Sedan 1993 sköter kommunalförbundet Södertörns brandförsvärsförbund, SBBF, räddningstjänsten i Tyresö kommun. Brandstationsfastigheten ägs av Tyresö kommun men hyrs ut till SBBF enligt premisser i den förbundsordning som styr SBBF. Befintlig brandstation erbjuder inte längre en tillfredställande arbetsmiljö, byggnaden har ett eftersatt underhåll och är inte ändamålsenlig utifrån räddningstjänstens behov som har utvecklats sedan 70-talet. Byggnaden är sliten och både byggnad och fastighet är större än vad SBBF har behov av.

Korsningspunkten Bollmoravägen/Njupkärrsvägen som brandstationen ligger placerad vid är även viktig ur framkomlighetsperspektiv och det pågår ett arbete som syftar till att omgestalta hela Bollmoravägen, samt förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten. Detta arbete tar bland annat avstamp i Tyresö kommuns översiktsplan som antogs 2017. Översiktsplanen anger även att kvarteret där brandstationen ligger lokaliserad på sikt ska utvecklas till ett attraktivt blandat område med bostäder, verksamheter och samhällsservice.

Allt ovan sammantaget har lett till att det under en längre tid har förts diskussioner kring en omlokalisering av brandstationen, vilket i sin tur har medfört att visst underhållsarbete av den befintliga stationen har hållits inne. I samband med att Tyresö kommun förvärvade fastigheten Erstavik 6:14, numer Lindalshöjden, så uppstår en möjlighet att planlägga för och uppföra en ny brandstation på platsen. Förstudien för Lindalshöjden fastslog att detta är ett tänkbart scenario men att frågan måste studeras vidare för att bland annat tydliggöra kostnadsaspekter kopplat till att antingen reinvestera och renovera befintlig brandstation kontra att uppföra en ny brandstation. Även frågor kopplat till insatstider och SBBFs behov behöver analyseras vidare.

Denna lokaliseringsstudie, som är en del av förstudien för Brandstationen, utreder tre alternativ för brandstationen:

- Nollalternativet: inget görs.
- Scenario ett: brandstationen ligger kvar i befintligt läge i Bollmora. Byggnaden renoveras för att kunna kvarstå på platsen över lång tid (åtminstone 30 år). Marken i Lindalshöjden säljs till annan aktör alternativt sparas till en framtida omlokalisering av brandstationen.
- Scenario två: en ny brandstation planläggs för och uppförs i Lindalshöjden. Befintlig brandstation rivs och brandstationsfastigheten utvecklas på sikt i enlighet med markanvändning i översiktsplan.

Lokaliseringsanalysen utreder och jämför en rad olika parametrar. Nollalternativet avskrivs då detta alternativ inte omhändertar problematiken som finns idag. För scenario ett och två så jämförs följande parametrar; påverkan på SBBF, påverkan på projekt Bollmoravägen, påverkan utvecklingsmöjligheter/alternativanvändning av respektive fastighet, påverkan kostnadsaspekter, koppling till strategier och måluppfyllelse, påverkan samutnyttjande samt påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Analysen visar att placeringarna är i stort likvärdiga ur ett räddningstjänstperspektiv kopplat till insatstider och att en tillfredställande och ändamålsenlig arbetsmiljö går att uppnå i bägge scenarierna. För projekt Bollmoravägen är scenario två det mest gynnsamma likaså kopplat till utvecklingsmöjligheter och koppling till måluppfyllelse i strategier. Strikt kostnadsmässigt är scenario ett det minst kostsamma alternativet, men om även möjligheten till alternativa intäkter vägs in så är scenario två det mest gynnsamma. Möjligheterna till samnyttjandet bedöms likvärdigt. Sett ur ett hållbarhetsperspektiv så förordas vanligtvis att behålla och förädla det som redan finns men på grund av byggnadens och fastighetens förutsättningar bedöms scenario två som mest hållbart i detta fall.

Sammantaget rekommenderas scenario två. SBBF får möjlighet till ändamålsenlig, effektiv och lämpligt placerad lokal, sett ur räddningstjänstperspektiv. Föroreningar i marken vid den befintliga brandstationen kan omhändertaras vilket är mycket gynnsamt ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv. En idag ineffektivt nyttjad och väldigt central yta kan på sikt utvecklas med bostäder och samhällsservice i ett kollektivtrafiknära och attraktivt område, i enlighet med visioner i översiktsplanen. På lång sikt bedöms scenario två därmed som det ekonomisk, ekologisk och socialt mest hållbara scenariot.

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 6 (35)

KSM-2022-1296-280

Analysen förordar därmed att ett inriktningsbeslut tas att fortsätta planlägga för en brandstation i Lindalshöjden, samt att utformning och kostnadsaspekter kopplat till nybyggnationen vid Lindalshöjden studeras vidare i nästa del av förstudien.

2 Inledning

2.1 Kommunens projektmodell

Tyresö kommun arbetar enligt projektmodellen nedan. Syftet med förstudien är att ta fram och värdera olika förslag på hur behovet ska tillgodoses. Den ska rekommendera vilket alternativ som bör väljas, det vill säga att kommunen gör "rätt sak".

Samhällsbyggnadskontoret har sedan vidareutvecklat projektmodellen för att passa processen för samhällsfastigheter. Vid förstudier som berör samhällsfastigheter delas, vid behov, förstudien upp i två delar – lokaliseringsanalys och förstudie/framtagande av förslag för den rekommenderade placeringen i lokaliseringsanalysen.

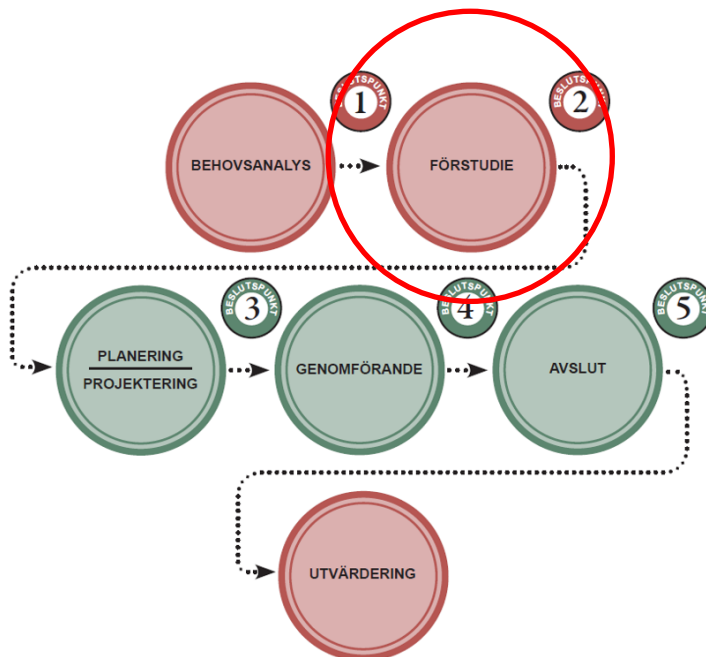


Bild ovan på kommunens projektmodell.

2.2 Förstudiens syfte och omfattning

Förstudiebeställningen inkom till analys och tillväxt under Q1 2021 från Avdelningschefen för Strategi & samhällsutveckling. Förstudien ska enligt förstudiebeställning som inkom till enheten för analys och tillväxt under 2021 studera och utvärdera två olika scenarion, nuvarande lokalisering (1) eller en ny lokalisering av brandstation vid Lindalshöjden (2), för att kunna ge rekommendation kring ett inriktningsbeslut.

Under processen har valet gjorts att dela upp förstudien i två olika delar, lokaliseringsanalys och därefter ett förslag/programhandling för det rekommenderade alternativet i lokaliseringsanalysen.

Lokaliseringsanalysen kommer att beskriva de ekonomiska effekterna utifrån rådande förutsättningar. Det finns möjlighet att se över och verka för eventuella förändringar av dessa förutsättningar (exempelvis förbundsordningen för Södertörns brandförsvärsförbund) men detta ligger utanför förstudiebeställningen.

3 Bakgrund

Idag ligger Tyresö brandstation i korsningen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen. Brandstationen bemannas av Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF, som sköter räddningstjänsten i Tyresö och resterande förbundskommuner.

Brandstationen uppfördes på tidigt 70-tal och börjar därmed uppnå sin tekniska livslängd för många komponenter. Brandstationen är större, både sett till fastighetsarea och byggnadsarea, än vad SBFF har behov av, och därför har bland annat en andrahandsuthyrning skett för att fylla lokalytan. Brandstationen är heller inte ändamålsenlig utifrån SBFFs nuvarande behov. Byggnaden har därintill ett eftersatt underhåll. Utöver detta så ligger även brandstationen placerad vid en korsningspunkt som är känslig utifrån framkomlighetssynpunkt då flera busslinjer passerar korsningen samt att framtida busslinjer kräver en snabbare framkomlighet. Det pågår med bakgrund av detta ett prioriterat utvecklingsarbete kring stor del av Bollmoravägen för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerhet. Brandstationens nuvarande placering försvårar möjligheterna att kunna tillskapa en önskvärd utformning av korsningen. Med bakgrund i detta, samt att kommunens centrala delar växer i och med befolkningsökningen, har en diskussion kring brandstations placering förts under en längre tid.

Inom förstudien för Erstavik 6:13 (numer namngett Lindalshöjden), dnr KSM2021-465.280, har möjligheten att förlägga en brandstation på platsen studerats. Under arbetet med förstudien för Lindalshöjden gjordes en analys för brandstationen där det fastslogs att de två mest fördelaktiga placeringarna som finns i kommunen är antingen nuvarande placering eller en placering i Lindalshöjden. Det fastslogs även att det behövs en förstudie för brandstationen för att studera vidare kring vilka kostnader som är förenade med nuvarande lokalisering kontra en ny lokalisering samt att djupare studera framkomlighet och utryckningstider för respektive placering. På stadsbyggnadsutskottet i juni 2021 togs ett inriktningsbeslut för Erstavik 6:1/Lindalshöjden. Detta inriktningsbeslut innebär att en detaljplan ska tas fram som ska möjliggöra för bland annat en ny brandstation, dock innebär beslutet inte att brandstationen i realitet ska flyttas utan att frågan behöver utredas vidare, därav denna förstudie/lokaliseringsanalys. Planuppdrag (KSM-2022-551-214) gavs för Lindalshöjden under 2022.

Förstudien ska enligt förstudiebeställning som inkom till enheten för analys och tillväxt under 2021 studera och utvärdera två olika scenarion, nuvarande lokalisering (1) eller en ny lokalisering av brandstation vid Lindalshöjden (2), för att kunna ge rekommendation kring ett inriktningsbeslut. Lokaliseringsanalysdelen av förstudien ska inkludera:

- En behovsanalys för Södertörns brandförsvarsförbund, SBFF. Förstudien ska påvisa vilka lokalbehov som SBFF har samt behov kopplat till bland annat insatstider, både vid befintlig och ny placering.
- Förstudien ska belysa vilka åtgärder som krävs om brandstationen ska vara kvar i befintlig byggnad, dels nödvändiga reinvesteringar som krävs utifrån eftersatt underhåll men även möjligheten att dela av lokalen för potentiell uthyrning till annan hyresgäst.
- Förstudien ska påvisa vilken volym och vilka ungefärliga kostnader som är förenliga med en ny lokalisering och uppförande av en ny brandstation.
- Förstudien ska även redovisa för om det finns några andra möjliga lokaliseringar av brandstation.
- Förstudien ska visa på alternativintäkten för båda alternativ. Till detta ingår att ta fram en uppskattning av saneringskostnader för befintlig brandstationstomt.
- Förstudien ska föra resonemang kring alternativens påverkan utifrån cirkulär ekonomi och klimatneutralitet.
- Förstudien ska se om några andra kommunala verksamheter, myndigheter eller utövare har ett behov av att samordna med SBFF

4 Nulägesanalys

4.1 Södertörns brandförsvaret

SBFF ett kommunalförbund som ansvarar för räddningstjänsten i sina 10 medlemskommuner - Botkyrka, Ekerö, Haninge, Huddinge, Nacka Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Södertälje och Tyresö kommun. SBFF bildades 1993 och styrs av en förbundsledning, med förtroendevalda politiker från medlemskommunerna. Ledningen fastställer organisationens inriktning och mål. Förbundsledningen är genom delegation utsedd att leda organisationens dagliga arbete. SBFFs ansvar regleras i förbundsordningen och innebär att SBFF hanterar medlemskommunernas skyldigheter och befogenheter enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO).

SBFF har 21 brandstationer fördelat på 9 heltid, 3 deltid och 9 brandvårn. Därtill finns även ett funktionsvårn inom skogsbrand. SBFF har cirka 500 medarbetare och täcker ett område med cirka 630 000 kommuninvånare. Tyresö brandstation är en heltidsstation som är bemannad dygnet runt. Dagens bemanning räcker för en ökning upp till 60 – 65 0000 invånare

SBFF finansieras genom medlemsavgifter. Detta styrs genom förbundsordningen som i skrivande stund (2023) säger att "Kostnaderna för kommunalförbundets verksamhet exklusive hyreskostnader för brandstationer skall, i den mån de ej täcks på annat sätt, bestridas genom bidrag från medlemskommunerna. Fördelningen mellan medlemskommunerna skall ske efter de grunder som gäller för andelsbestämningen". Tyresös kommun andelstal är 9,08 %.

I förbundsordningen beskrivs också att "medlemskommun är skyldig att hålla brandstationer som uppfyller erforderliga krav. Hyreskostnaderna för brandstationer skall regleras i särskilda avtal med berörda medlemskommuner". I praktiken så innebär detta i Tyresös fall att kommunen står för SBFFs hyra, genom en internhyra mellan kommunstyrelsen och fastighetsenheten. Denna analys kommer att utgå från rådande omständighet och redovisa kostnader enligt ovan premisser. En eventuell ändring i förbundsordningen skulle dock kunna förändra ansvar- och kostnadsfördelning.

4.1.1 Behovsanalys

En behovsanalys är framtagen för SBFF – Tyresö brandstation, se bilaga 1. Behovsanalysen belyser de problemområdet som finns idag bland annat kopplat till arbetsmiljö, säkerhet och jämställdhet. Vidare så beskrivs även SBFFs behov kopplat till invändiga och utvändiga ytor samt placering kopplat till insatstider och robusthet.

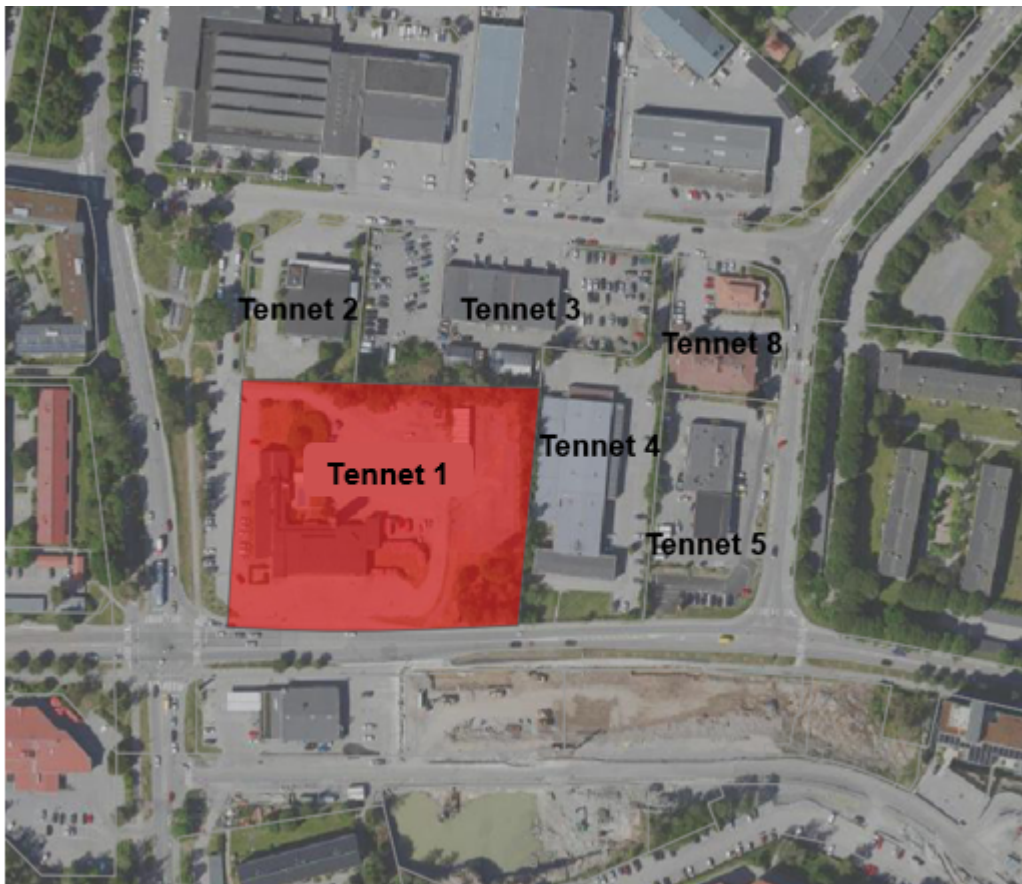
SBFF har i skrivande ingen stund något framtaget funktionsprogram som beskriver de funktioner, utrymmeskrav och övriga behov som finns, därav blir inte behovsanalysen heltäckande utan överskådlig. Enligt uppgifter ska SBFF påbörja ett arbete med att ta fram ett funktionsprogram. (Tillägg: i samband med färdigställande av denna lokaliseringsanalys så godkändes ett funktionsprogram för SBFF, lokaliseringsanalysen och funktionsprogrammets innehåll är i linje med varandra).

Kortfattat kan sammanfattas att en brandstation är en byggnad med specifika behov, det behövs en vagnhall för parkering, tvätt och skötsel av fordon samt möjlighet att kunna skilja rena och förorenade ytor åt. Därutöver ska det även finnas utrymmen för brandmännen som arbetar långa skift dygnet runt - detta inkluderar bla logementen med sovrum, kök, dagrum osv. I och med att brandmän har fysiska krav på sig behövs det även finnas träningsytor. Utöver detta är brandkåren en verksamhet som även till viss del riktar sig utåt, det behövs därmed lektionssalar och möjlighet att mottaga allmänheten. Utvändigt finns behov av parkering, övningsyta, yta för utevistelse, plats för förråd/carport med mera.

Det allra viktigaste är dock brandstations placering kopplat till insatstider till de områden i kommunen där de flesta incidenter sker, vilket kommer att beskrivas mer ingående i kommande kapitel.

4.2 Nuvarande brandstationsplacering – Fastigheten Tennet 1

Tyresö brandstation ligger idag centralt i Tyresö kommun, i Bollmora verksamhetsområde, på fastigheten Tennet 1. Fastigheten ägs av Tyresö kommun, men hyrs ut till SBFF. Fastigheten ligger precis i knutpunkten Bollmoravägen/Njupkärrsvägen som är viktig ur framkomlighetsperspektiv. I samma kvarter som brandstationsfastigheten ligger ytterligare en fastighet som ägs av Tyresö kommun, Tennet 2, som innehåller gamla Tyresö centralkök. Byggnaden uthyres på korttidskontrakt. Intilliggande fastigheter Tennet 3, Tennet 4 och Tennet 8 ägs av en privat fastighetsägare. Tennet 5 ägs av Circle K som har en drivmedelstation på fastigheten. Kvarteret till norr innehåller olika typer av verksamheter. Till väst finns lägre bostadsbebyggelse. Mitt emot fastigheten på andra sidan Bollmoravägen pågår ett utvecklingsprojekt "Bollmorabacken" där ca 670 bostäder tillskapas.



Brandstationsfastigheten ovan markerad i rött.

Fastigheten är 13 183 kvm stor. Den sluttar lätt ned mot korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen. Fastighetsgränsen ligger en bit ute i Bollmoravägen. Fastigheten består till största del av hårdgjord yta, men det finns även några mindre gröna partier. I öst finns en grusad yta som är en gammal fotbollsplan, men som senaste åren har nyttjas för tillfälligt boende i bodar. Dessa nyttjas dock ej längre och ska avetableras från platsen.

Marken består enligt SGU av postglacial sand och urberg. Det finns ingen känd dagvattenproblematik på fastigheten, däremot finns det en problematik med vattenansamlingar på den södra sidan av Bollmoravägen. Gällande detaljplan är från 1965. Planen anger J – område för industriändamål. Ytan närmast Bollmoravägen är prickmark, som inte får bebyggas. Det är även planlagt med utfartsförbud mot Bollmoravägen. I väst anges en remsa allmän plats – park. Detaljplanen är i övrigt mycket flexibel och anger bara en högsta totalhöjd.

4.2.1 Brandstationsbyggnaden

Brandstationsbyggnaden är uppförd på tidigt 70-tal. Det är en tegelbyggnad i två plan samt souterräng med tegelfasad och stomme i betong. Byggnaden är ca 3100 kvm stor och har ett avtryck på mark om ca 1460 kvm. Den har en vagnhall med 8 portar samt en "reservhall" med 2 portar (som har hyrts ut i andrahand), samt slangtorn (som ej används för rengöring av slangar längre men däremot vid övningsmoment som klättring).



Bild ovan på brandstationen.

Brandstationsbyggnaden har i dagsläget ett eftersatt underhåll. Bakgrunden till detta är bland annat att kommunen har skjutit på vissa större underhållsarbeten då det under en längre tid har förts samtal om en eventuell omlokalisering av brandstationen. Om brandkåren fortsatt ska kunna nyttja byggnaden kommer stora reinvesteringar att krävas. En statusbesiktning har utförts och en kostnadsuppskattning har tagits fram. Detta beskrivs mer i ekonomisk bilaga, se bilaga 2 (sekretess). I stort sett alla installationer i form av el, ventilation med mera är från byggåret. Ställvis är det utbytt där det har behövt repareras. Ytskikt är även de överlag från 70-talet men med vissa nyare inslag, exempelvis kök.

Byggnaden har ingen kulturhistorisk klassificering, men är ett typexempel på 70-talsarkitektur.

Befintlig byggnad kommer även att behöva verksamhetsanpassas för att göras lämplig för SBFF. Vid tidpunkten för uppförandet var i stort sett alla brandmän av manligt kön medan idag är fördelningen mellan könen jämnare, vilket ställer krav på att det ska finnas omklädnings- och duschtyor för samtliga kön. Det ställs också högre krav kopplat till arbetsmiljö. Byggnaden är även för stor för SBFF och delar av byggnaden har därför bland annat hyrts ut i andra hand till sotare. Om brandstationen kvarstår på platsen finns möjligheter till samlokalisering. Resonemang kring detta förs i kapitel 8.

Som många andra byggnader uppförda på 70-talet är byggnaden inte energieffektiv, den har bland annat tilläggsisolerats på vissa ställen då temperaturer i logementen har varierat kraftigt, vilket har inneburit ett arbetsmiljöproblem. Vissa fönster är även utbytta till mer energieffektiva varianter än originalfönster.

4.2.2 Föreningar

Brandstationen uppfördes som tidigare beskrivet på 70-talet och har nyttjats som brandstation sedan dess. Historiskt har brandkåren övat med brandskum vid många av sina stationer. Detta var innan det fanns tillräckligt mycket kunskap kring de skadliga ämnen som brandskum

innehåller, så kallade PFOS/PFAS. En markmiljöteknisk utredning har därför utförts, se bilaga 3. Denna visar att det finns föroreningar på fastigheten i form av bland annat PFAS och bly, som överstiger Naturverkets gränsvärden för känslig markanvändning (ex bostäder, skola), PFAS överstiger även gränsvärdet för mindre känslig markanvändning (verksamheter, kontor). Vid förändrad markanvändning till exempelvis bostäder kommer fastigheten behöva saneras. Åtgärder kan även behöva tas i det fall som brandstationen kvarstår på platsen. Detta beskrivs noggrannare under kapitel 8.

4.3 Potentiell placering - Lindalshöjden

Området Lindalshöjden, tidigare Erstavik 6:13, låg i Nacka kommun men ägdes av Stockholms stad. Våren 2018 tecknade Tyresö kommun ett köpekontrakt med Stockholms stad om förvärf av området med syfte om att införliva det i Tyresö kommun. Kommungränsjusteringen blev klar 2022.

Området har fått planuppdrag och planen ska pröva möjligheten att utveckla området för företag, drivmedelstationer och eventuell brandstation. Förstudien för Lindalshöjden (dnr KSM2021-465.280) ligger till grund till beslutet ovan. Förstudien pekar ut området som lämplig placering för en ny brandstation men att frågan måste undersökas vidare i en egen förstudie.

Detaljplanen för Lindalshöjden förväntas vinna laga kraft under 2027 (denna tidplan kan komma att justeras under planarbetets gång). Brandstationens eventuella flytt till området blir en viktig parameter vid en fortsatt utveckling.



Bild ovan visar ungefärlig placering inom Lindalshöjden.

Om ett inriktningsbeslut tas att en ny brandstation ska uppföras så kommer lämplighet för detta att utredas och säkerställas i detaljplanearbetet. Området har en god lokalisering utifrån räddningssynpunkt på grund av sin närhet till vägar med hög framkomlighet. Försvårande omständigheter kan exempelvis vara att marken är en rullstensås och därmed känslig för föroreningar.

5 Intressenter

- SBFF

Blir en nära samarbetspartner och "beställare" av en ny brandstation. Blir slutliga brukaren av brandstationen.

- SMOHF
Tillsynsmyndighet för bland annat föroreningar, miljöfarlig verksamhet etc.
- Samhällsbyggnadskontoret, SBK
Fastighetsenheten med fastighetsägaransvar, strategi och projektavdelningen för planerande och byggnation.
- Säkerhetsansvarig
För frågor kring beredskap etc.
- Invånare i Tyresö kommun samt grannkommuner och Stockholms län
Som "brukare" av räddningstjänst samt som närboende eller skattebetalare.
- Tyresö kommun/kommunstyrelsen
Som ägare brandstationen.
- Trafikförvaltningen
För påverkan av kollektivtrafik

6 Önskat nyläge

SBFF ska kunna bedriva sin verksamhet i ändamålsenliga lokaler. Det kan göras antingen genom att befintlig byggnad renoveras eller genom nybyggnation.

En genomlysning av konsekvenserna kopplat till rekommendationen av lokalisering ska göras så att kommunen kan ta ett välinformerat och välgrundat beslut kring brandstationens placering, samt vilka möjligheter som finns kopplat till detta för att uppnå ett effektivt nyttjande av fastighets- och lokalbeståndet.

6.1 Effektmål:

- Långvarig och gynnsam placering av räddningstjänsten i ändamålsenliga lokaler som ska fungera över tid (30-års perspektiv).
- Effektivt nyttjande av Tyresös markresurser.
- Arbeta utefter premisser om god ekonomisk hushållning och ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet för att kunna nå största möjliga samhällsekonomiska nytta.

7 Omvärldsbevakning

7.1 Internt

Inför förstudien av "Erstavik 6:13", numer Lindalshöjden gjordes som tidigare beskrivet en analys över möjliga placeringar. Fem olika platser inventerades. Studien fastslog att de ställen som ansågs lämpliga antingen är nuvarande placering eller en placering vid Lindalshöjden, kopplat till insatstid och SBFFs behov. Placeringar som avskrevs inkluderar Kumla 3:1264 (Korsningen Lindalsvägen och Bollmoravägen), Målaren 1 (TYBO), Skrubba 1:1 (Stockholm stad). I arbetat med denna förstudie har inga andra lämpliga alternativa platser lokaliserats.

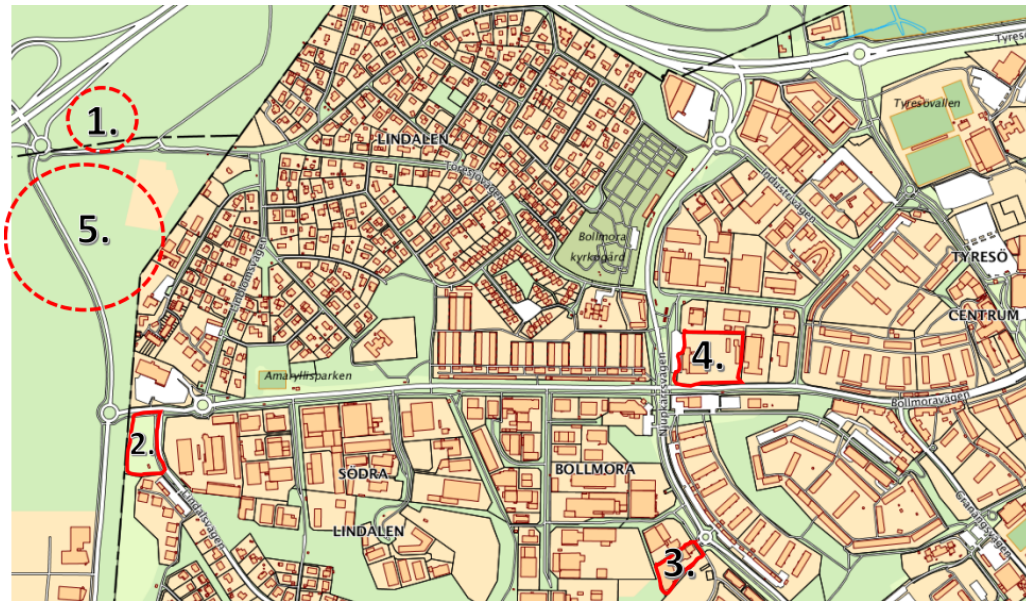


Bild ovan från analys.

Under förstudiearbetet för Erstavik/Lindalshöjden gjordes även informationsinhämtning och vissa avväganden där man kom fram till att Lindalshöjden är en lämplig placering för en brandstation men att beslutet borde föregås av en förstudie bland annat för att belysa ekonomiska konsekvenser med mera kring den eventuella flytten.

7.2 Externt

Under senare år har ett flertal kommuner befunnit sig i likande situationer som Tyresö, det vill säga kommunen har en äldre brandstation och står inför att antingen reinvestera eller bygga nytt.

Nedan presenteras ett urval av renoveringar och nybyggnation av brandstation som referens kring utformning och kostnader.

Ombyggnation av Östermalm brandstation

Östermalms brandstation som är från 1920-talet var i stort behov av moderniseringar. Målet/syftet med ombyggnaden var dels att skapa ändamålsenliga kontors- och verksamhetslokaler, dels säkerställa byggnadens tekniska installationer. Budgeten uppgick till 46,5 mkr år 2009 (DNR 2009/201/106)

Ombyggnad och teknisk upprustning av Farsta brandstation

Farsta brandstation är i stort behov av teknisk upprustning och verksamhetsanpassning för att räddningstjänsten ska kunna fungera optimalt och bedrivas på ett modernt och effektivt sätt. I ombyggnaden planeras utbyte av stora delar av de tekniska installationerna, bland annat ventilationsaggregat för att uppfylla myndighetskrav. Byggandens yttre skal såsom fönster, tak och fasad renoveras och byggnaden kompletteras med kyla för att uppnå en god inomhusmiljö.

Ombyggnationen ska påbörjas 2023 och väntas fortlöpa under 2 års tid. Investeringen är sekretessmarkerad till slutredovisning. (Dnr KS 2022/559)

Nybyggnation av Brandstation Uddevalla

Själva brandstationen är 4 500 kvadratmeter, 5 000 kvadratmeter med komplementbyggnader. Personal uppgår till 30 heltidsbrandmän, 20 deltidbrandmän, fem insatsledare och ett 20-tal som arbetar med administrativa uppgifter i olika former. Investeringskosten var 180 mkr år 2021.

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 15 (35)

KSM-2022-1296-280



Nybyggnation brandstation Sigtuna

En heltidbrandstation om ca 2 500 kvm BTA samt 400 kvm i komplementbyggnader. Slutkostnad beräknas till 70-90 mkr under 2023.



Nybyggnation brandstation Norrtälje

Brandstationen invigdes 2019. Likt Tyresö var den äldre brandstationen uppförd under 70-talet. Brandstationen är en heltidsstation med dygnet runt bemanning och cirka 50-60 st anställda. Totalt ca 5 600 kvm stor. Slutkostnad uppgick vid slutredovisning 2021 till ca 136 mkr, motsvarande ca 23 800 kr/kvm.



SBFFS arbete med funktionsprogram

SBFF har identifierat att de som organisation ser ett behov av att tydligare arbeta med sina lokaler, hyresvillkor och ägastrukturer kopplat till fastigheter. SBFF har därför under 2022 påbörjat arbetet med ett funktionsprogram. Detta program färdigställdes efter det att denna lokaliseringsanalys påbörjades, därför har ett antal antaganden och en behovsanalys gjorts i lokaliseringsanalysen.

Det pågår även diskussioner i andra medlemskommuner kring omlokalisering av brandstation, bland annat i Södertälje. I och med detta finns också diskussioner kring förbundsordning, hyreskostnader med mera.

8 Alternativa lösningsförslag

Det finns som tidigare nämnt två olika scenarion, utöver nollalternativet.

- **Nollalternativet:** inget görs.
- **Scenario ett:** brandstationen ligger kvar i befintligt läge på Tennet 1 i Bollmora. Byggnaden renoveras genom en reinvestering för att kunna kvarstå på platsen under en längre tid. Marken i Lindalshöjden säljs till annan aktör alternativt sparas till en framtida omlokalisering av brandstationen.
- **Scenario två:** en ny brandstation planlägg för uppförs på sikt i Lindalshöjden. Befintlig brandstation rivs och fastigheten Tennet 1 utvecklas på sikt, exempelvis i enlighet med föreslagen markanvändning i översiktsplan.

Det finns flera olika parametrar som påverkar den rekommendation som ges, dessa kommer att analyseras var för sig med ett resonemang kring för- och nackdelar kopplat till respektive scenario;

- Påverkan SBFF (insatstider, attraktivitet som arbetsgivare etc),
- Påverkan för projekt Bollmoravägen
- Alternativanvändning/utvecklingsmöjligheter för respektive område/fastighet
- Kostnadsaspekter
- Koppling till strategier/dokument i kommunen och måluppfyllelse av dessa
- Möjligheten till samutnyttjande
- Hållbarhet

8.1 Nollalternativet

Nollalternativet, det vill säga att inte göra något, innebär att SBFF fortsatt får en otillfredsställande arbetsmiljö. Det finns idag mer långtgående krav kring arbetsmiljö och arbete med "friska brandmän" - ett arbete som syftar till att minska risken för brandmän att drabbas av allvarliga arbetsrelaterade sjukdomar till följd av att arbetsgruppen kommer i kontakt med diverse kemiska föreningar. Detta arbete försvåras i en äldre byggnad som inte är utformad med problembilden i åtanke från första början. Utöver detta finns även föroreningar i mark som inte omhändertas i detta alternativ.

Byggnaden kommer därtill inte att kunna kvarstå på platsen länge till utan att väsentliga renoveringar/reinvesteringar utförs. Om nödvändiga åtgärder inte utförs kommer byggnaden bli i ett sådant dåligt skick att det inte kommer finnas några andra alternativ än att riva den. Om detta sker kommer det ha stor inverkan på räddningstjänsten som då måste omlokaliseras temporärt eller permanent i vilket fall som helst. Likväl nyttjas kommunens fastighetsbestånd inte på ett effektivt sätt då fastigheten och byggnaden är större än vad SBFF har behov av. Det blir också svårt att realisera och uppnå målsättningar i exempelvis översiktsplan, strategi för gestaltad livsmiljö och framkomlighetsplan.

Nollalternativet avskrivs därmed.

8.2 Jämförelse mellan scenarion 1 och 2.

I och med att nollalternativet avskrivs så jämförs scenario ett och scenario två i kommande avsnitt.

I scenario ett ligger brandstationen kvar på befintlig plats (1) men renoveras och i scenario två uppförs en ny brandstation vid Lindalshöjden (2).

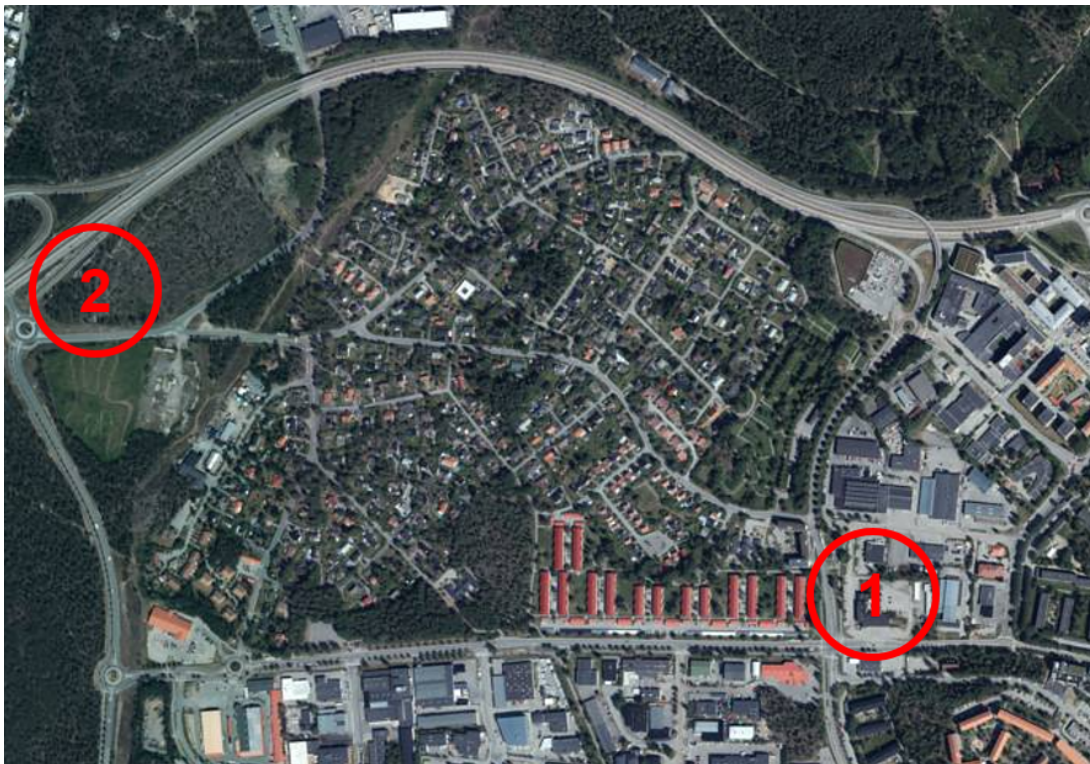


Bild ovan med lokalisering 1 i Bollmora och lokalisering 2 i Lindalshöjden.

8.3 Jämförelse påverkan på SBFFs verksamhet

Ett flertal olika parametrar styr placeringen och utformningen av brandstationer, där den mest dimensionerande faktorn vanligtvis är körtiden. Utöver detta finns även ett flertal andra faktorer att beakta såsom robusthet, arbetsmiljö, rekryteringsbas etc. Då räddningstjänst är en offentlig verksamhet så är givetvis kostnaden för att uppföra och driva brandstationen en viktig komponent.

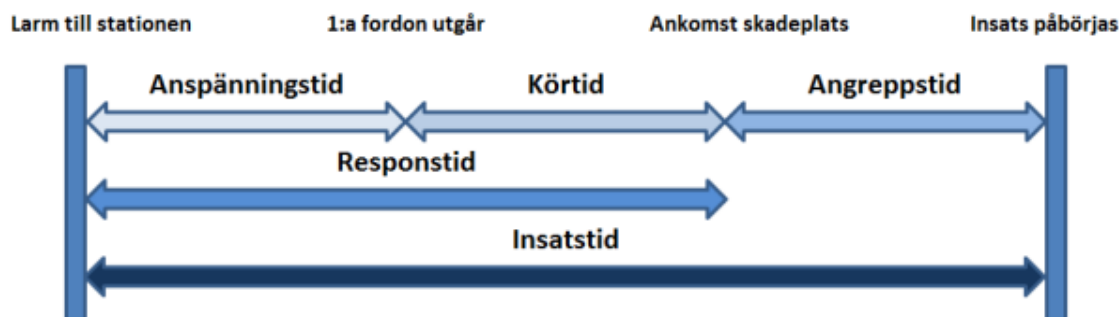
SBFF har granskat lokaliseringsanalysen och resonemanget i nedan följande avsnitt.

8.3.1 Placering utifrån räddningstjänstperspektiv

Den mest dimensionerande faktorn är som tidigare nämnt avståndet från brandstationen till den eller de platser där flest människor i området bor. Lag (2003:778) om skydd mot olyckor anger bland annat att: "Räddningstjänsten skall planeras och organiseras så att räddningsinsatserna kan påbörjas inom godtagbar tid och genomföras på ett effektivt sätt." 1 kap. 3 §.

Vetenskapliga studier visar att tiden från det att en olycka inträffar till dess att hjälpen kan påbörjas är avgörande för hur effektiv insatsen kan bli och att varje minskad sekund innebär stora besparingar både i termer av minskat lidande och uteblivna skador såväl som i termer av minskade kostnader på grund av egendomsskador och uteblivna samhällsstörningar.

Räddningstjänstens insatstid, där körtiden utgör en betydande komponent, har haft och har fortsatt en avgörande funktion inom samhällsbyggnadsområdet. Insatstiden leder till olika krav och begränsningar vad gäller bebyggelsestruktur, generella krav på vilka typer av byggnader som får uppföras och hur dess brandtekniska egenskaper ska vara utformade. Här finns en traditionellt vedertagen praxis om att vissa typer av byggnader och brandtekniska lösningar enbart får förekomma inom 10 minuters insatstid respektive 20 minuters insatstid. Detta motsvarar en körtid på 7,5 min respektive 17,5 min för Tyresö brandstation. Antalet meter ett bandfordon hinner på dessa minuter blir därmed en mycket viktig faktor vid placering av brandstationen. Se mer i körtidsanalys, bilaga 4.



Schematisk bild ovan över insatstiden. Anspänningstiden för Tyresö brandstation är 90 sekunder. Angreppstiden är 60 sekunder. Tillsammans utgör detta då 2,5 minuter. Den körtid som återstår för att nå "målet" inom 10 respektive 20 minuter enligt BBRS allmänna råd blir då 7,5 min respektive 17,5 min.

Var sker insatserna

Sett till antalet insatser per 1 000 invånare så befinner sig Tyresö kommun på en markant lägre nivå än hela riket totalt och utfallet ligger även under genomsnittet för Stockholms län som helhet.

En analys av den geografiska fördelningen av insatser inom Tyresö kommun visar att merparten av dessa sker i de mer tätbefolkade områdena och utmed de större mer trafikerade vägarna.

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

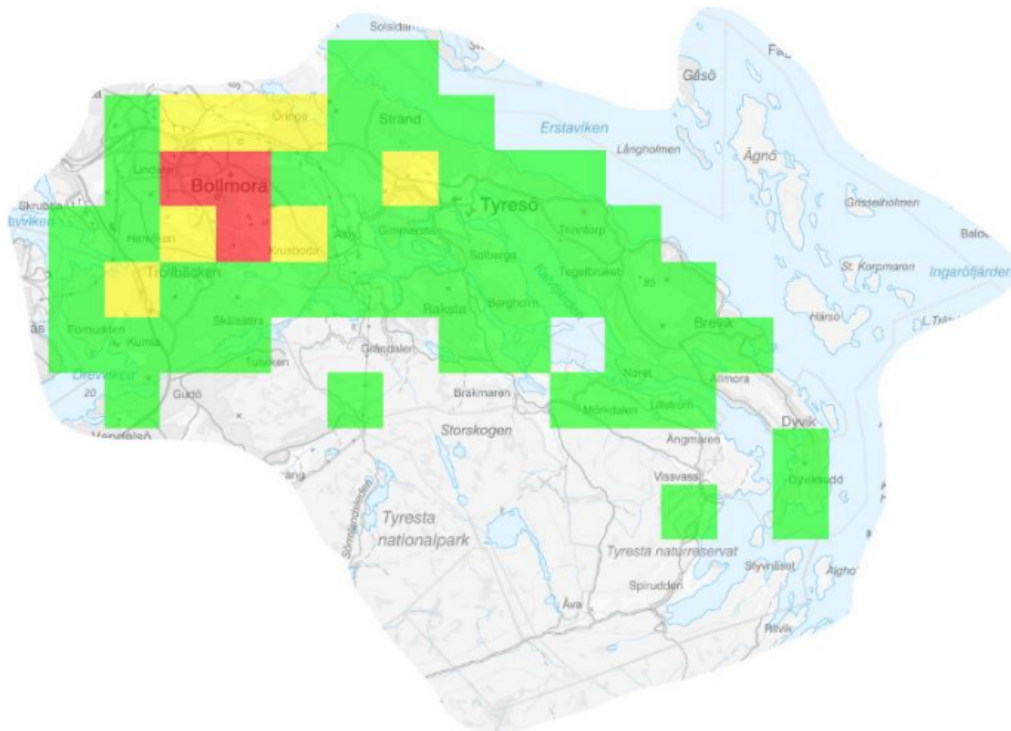
Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 19 (35)

KSM-2022-1296-280



Bilden ovan (källa SBFF) visar antalet insatser per kvadratkilometer för perioden 2019-2021. De röda och de gula partierna indikerar de platser där det inträffar flest insatser under perioden.

Det finns en mycket tydlig koncentration till Tyresö tätort. Hälften av alla insatser inträffar i de centrala delarna av tätorten, där de flesta insatser lokaliseras till området runt Granängsringen. I de övriga delarna av kommunen finns det ytterligare några platser och stråk med större insatstäthet. Dessa platser är kopplade till tätbebyggda områden och till trafiktäta vägar.

Körtidsanalys

En körtidsanalys har utförts av Tyresö kommun där en jämförelse har gjorts mellan placeringarna. Analysen har genomförts i GIS och analyserar körtider med geografiska förhållanden som grund, simuleringen tar ej dock hänsyn till olika trafikflöden beroende av tidpunkt på dygnet. Se bilaga 4, körtidsanalys.

Kort sammanfattat visar analysen att brandstationen ligger väl lokaliserad vid nuvarande placering. Stor del av den mer tätbefolkade delen av kommunen nås inom en körtid på 7,5 minuter, förutsatt att övrig trafik ej hindrar framkomlighet. Läget i korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen kan dock ibland medföra köbildning. Framöver bedöms det att framkomlighetsproblematiken kan öka i ovan beskriven korsning i takt med att Tyresös befolkning växer. Som tidigare nämnt så pågår dock ett projekt för att förbättra situationen, se funktionsprogram för Bollmoravägen för mer information.

En placering vid Lindalshöjden bedöms vara likvärdig. Även vid denna placering nås stor del av den mer tätbefolkade delen inom 7,5 min körtid, förutsatt att övrig trafik ej hindrar framkomlighet. Dock tar det något längre tid att nå området kring Granängsringen där de flesta insatser sker. Däremot nås större del av Trollbäcken. Placeringen innebär även snabb åtkomst till Tyresövägen (väg 229), vilket är en motorväg med 2 + 2 körfält vilket möjliggör för bättre hantering av eventuella köer eller tillfälliga kapacitetsnedsättningar än t.ex. på sträckor med endast 1+1 körfält. Räckvidden regionalt förbättras.

Sammantaget finns vissa skillnader mellan placeringen, där räckvidden för vissa områden blir något bättre och räckvidden för andra området något sämre. Skillnaderna bedöms dock som små. Sett ur uttryckningsperspektivet bedöms båda lokaliseringar vara fullgoda alternativ.

Värt att beakta är att körtidanalysen utgår från att hastighetsbegränsningar följs samt att brandkåren befinner sig på brandstationen när ett larm inträffar, vilket inte alltid är fallet. Därtill kan det finnas skillnader i utryckningstid från gång till gång beroende på trafiksituationen i övrigt, väglag, väder och andra parametrar.

8.3.2 Robusthet

Robusthetsfaktorn handlar om att räddningstjänst är en samhällsviktig verksamhet som ska fungera i alla lägen; samhällsstörningar, väder- och klimatrelaterade händelser och andra svåra påfrestningar. Ett exempel på hur detta påverkar placeringen är att brandstationer inte bör etableras i områden som ligger i riskzonen för att drabbas av översvämningar eller höga vattenflöden.

Befintlig brandstation har ett bra läge utifrån detta. Vid en omlokalisering till Lindalshöjden kommer dessa parametrar att säkerställas i planarbetet.

8.3.3 Arbetsmiljö och attraktivitet

I Arbetsmiljölagen (SFS 1977:1160) ställs krav på förhållanden för en arbetstagare på en arbetsplats. Kraven ställs inte enbart på de fysiska förhållandena utan även arbetstagarnas psykologiska och sociala hälsa regleras i lagen. För att kunna säkerställa en långsiktig personalförsörjning och kvalitet i arbetet är det viktigt att personalen trivs på sin arbetsplats för att undvika en alltför hög personalomsättning.

Sedan befintlig byggnad uppfördes på 70-talet har ett stort arbete pågått med "friska brandmän" för minimera risken att brandmän drabbas av arbetsrelaterade sjukdomar. Detta arbete ställer höga krav på ytor i brandstationen där material och redskap ska kunna rengöras och saneras på ett säkert sätt.

I nuvarande brandstation finns problematik kring inomhusklimat (ventilation och bristfällig isolering leder till temperaturväxlingar) och svårigheter att tillgodose adekvat omklädningsyta för alla kön. Däremot så finns det också fördelar i form av exempelvis pool och stora ytor som har kunnat nyttjas till snickeri, syrum etc. Alla dessa funktioner kommer förmodligen inte ersättas vid nyproduktion. Dagens brandstation har ett gott läge utifrån att det är nära samhällsservice vilket är positivt för medarbetarna

En statusbesiktning har utförts för att avgöra vilket skick befintlig brandstation är i samt vilka åtgärder som skulle behövas för att erbjuda en ändamålsenlig arbetsplats. Besiktningen tyder på att stommen är i gott skick för sin ålder men att de tekniska installationerna behövs bytas ut nästan i sin helhet och likaså ytskikt, minus kök som är relativt nyrenoverat. Detta är förenat med höga reinvesteringskostnader, vilket redovisas i ekonomisk bilaga (sekretess). Troligen skulle dock inte slutresultatet bli lika bra som vid en nybyggnation på grund av byggnadens begränsningar (ex takhöjd, bärande väggar med mera), men tillräckligt för att klassas som ett ändamålsenligt alternativ.

En ny placering vid Lindalshöjden innebär ett mindre kollektivtrafik-och servicenära läge. Däremot har det tänkt tillskapas servicemöjligheter i och med planarbetet för Lindalshöjden. Det pågår även diskussioner om att förbättra närheten till kollektivtrafik. En nybyggd brandstation kommer kunna erbjuda en tillfredsställande arbetsmiljö nu och lång tid framöver.

8.3.4 Sammanfattning påverkan på SBFFs verksamhet

Sett ur ett körtidsperspektiv är platserna att betrakta som likvärdiga, likaså när det kommer till robusthet. Sett ur ett arbetsmiljöperspektiv erbjuder den befintliga byggnaden i nuvarande skick en mindre god arbetsmiljö, hela byggnaden är eftersatt och ej anpassad efter dagens verksamhet. Exempelvis finns det ej ändamålsenlig omklädnadsyta för kvinnliga brandmän, det

är också ett mindre bra inomhusklimat med kalla vintrar och varma somrar. Både en ordentlig renovering av befintlig brandstation eller en nybyggnation av brandstation skulle leda till en förbättrad arbetsmiljö och attraktivitet som arbetsgivare.

Sammantaget bedöms bägge scenarion likvärdiga.

8.4 Jämförelse koppling till strategier och visioner i dessa

Översiktsplan

Gällande nuvarande placering av brandstationen så anger Tyresös översiktsplan från 2017 att ytan är markerad som förändrad markanvändning samt som stadsbygd/tät bebyggelse.

- Bollmora företagsområde omvandlas till ett blandat område med verksamheter som kan ligga nära bostäder. Ett planprogram ska tas fram för utvecklingen av området. I programmet ska vi bland annat se över gatustrukturen och ta fram en strategi för att kunna utveckla nya och bevara befintliga verksamheter.

Det finns ingen tidplan för när ett arbete med utveckling av området skulle kunna påbörjas, men det är den långsiktiga ambitionen.



Bild ovan från översiktsplan, nr 9 motsvarar ungefär placeringen för brandstationen idag.

Området Lindalshöjden var inte förvärvat vid antagandet av översiktsplanen och beskrivs därför inte mycket i översiktsplanen, vid redaktionella ändringar under 2022 så lades dock till att området ska nyttjas till verksamhetsområde.

Strategi för gestaltad livsmiljö

I Tyresö kommuns strategi för gestaltad livsmiljö beskrivs att arkitekturen i kommunen ska bidra till attraktiva och väl gestaltade livsmiljöer. När ny bebyggelse tillförs i kommunen, med dagens ideal, ska det göras så att varje projekt tillför värden och kvalitet till den specifika platsen, omgivningen eller till kommunen i stort. Det ska göras genom väl gestaltad, genomtänkt och en väl utförd arkitektur. Detta leder till trivsamma, funktionella och beständiga livsmiljöer som förenklar och förskönar vardagen - Livsmiljöer som kommer att öka i värde på lång sikt och bidra till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Tyresö kommuns strategi för tar avstamp i kommunens översiktsplan och i den nationella arkitekturpolitiken.

I strategin finns nio stycken målformuleringar:



Bild ovan från strategi för gestaltad livsmiljö.

I och med att markanvändning i strategin utgår från markanvändningskartan i översiktsplanen så markeras området där brandstationen är lokaliserad som stadsbygd.

Det är komplicerat att införliva visionen om stadsbygd samt målen i strategin med befintlig brandstation på platsen. Brandstationens placering blir styrande vid utveckling runt omkring och verksamheten kräver stora hårdgjorda miljöer, dessutom finns en föroreningsproblematik som är svår att komma tillrätta med medan brandstationen kvarstår på platsen.

Att riva brandstationen innebär att området kan utvecklas utan att behöva ta hänsyn till begräsningarna som brandstation innebär och därmed i enighet med målen. Samtidigt kan kommunen vid uppförandet av en ny brandstation beakta samma målbild och tillskapa en

byggnad som kan ge värden till platsen där den kan placeras, ett verksamhetsområde, och som en märkesbyggnad vid entrén till Tyresö.

Trafik- och framkomlighetsplan

Trafik- och framkomlighetsplanen beskriver hur framkomligheten i trafiken kan säkerställas i ett framtida Tyresö med fler invånare och ökat resande. Planen fokuserar på persontransporter, främst kollektivtrafik med buss. Trafikprognoser har tagits fram för olika scenarier som visar i vilka stråk och på vilka platser kommunen behöver göra förändringar.

Förutom att fysiskt planera och skapa utrymme för kommande stombusslinjer, terminaler, cykelparkeringar och anslutande gång- och cykelvägar för att främja hållbara kombinationsresor, planerar kommunen också för en tätare bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen.

Brandstationens nuvarande placering försvårar som tidigare beskrivet möjligheten till att genomföra de planer som pågår för utökad framkomlighet för busstrafiken. Den nuvarande brandstationen är även belägen inom ett centralt och kollektivtrafiknära läge vilket gör fastigheten lämpligt för annan typ av bebyggelse, exempelvis bostäder.

Om brandstationen flyttar till Lindalshöjden så innebär detta ett mindre kollektivtrafiknära läge för brandstationen, vilket kan ha en negativ påverkan för personal och besökande. Det pågår dock ett arbete med att undersöka möjligheten till att utveckla kollektivtrafiken till detta område. Dialog förs med Nacka och Trafikförvaltningen.

Sammantaget bedöms att scenario två som innebär en flytt av brandstationen som det alternativ som bäst lever upp till visioner, mål och ambitioner i ovan beskriva dokument.

8.5 Jämförelse alternativanvändning/utvecklingsmöjligheter av respektive fastighet

Brandstationstomten Tennet 1

Brandstationstomten skulle kunna utvecklas i enlighet med översiktsplan till ett blandat område med bostäder och verksamheter som kompletterar varandra. Det är även ett bra läge för samhällsfastigheter och liknande. Fastigheten är exempelvis tillräckligt stor för att inrymma en multihall. Exakt vad ytan kommer att utvecklas med, om ett beslut tas för omlokalisering av brandstationen, kommer att behöva utredas vidare. Denna förstudie har utgått från visionen i översiktsplanen som ett tänkbart scenario.

Utvecklingsscenario

En enkel volymstudie har tagits fram för att utreda hur brandstationsfastigheten skulle kunna nyttjas, se bilaga 5. Scenariot i denna studie utgår från det ekonomiskt mest lönsamma alternativet, som fortfarande är i linje med Tyresös strategier och ambitioner, det vill säga bostadsbebyggelse. Bostäder uppförs i flerbostadshus och stadsradhus om 3-6 våningar. I strategiska lägen finns lokaler i bottenvåningar. Området kompletteras med samhällsservice.

Strukturen i detta förslag utgår från ett koncept med större bostadskvarter. Kvarteren utgår från att skapa tydliga gaturum mot de omgivande huvudgatorna, samt att ge bullerskydd åt den inre stadsmiljön. Det innebär slutna och sammanhållna fasader i en något högre skala, här illustrerade i fem våningar samt en indragen sjätte. Mot lokalgatorna är bebyggelsen lägre, med lameller och stadsradhus i tre till fyra våningar. Det skulle ge en varierad och trivsamt stadsmiljö, med förutsättningar för att också vara grön. Parkeringsfrågan är inte studerad, men gårdarna är tillräckligt stora för att delvis kunna underbyggas och samtidigt rymma riklig grönska och ta hand om dagvatten.

I detta scenario tillskapas ungefär 28 000 kvm BTA, varav ca 20 300 kvm BTA på brandstationstomten och 7 700 kvm BTA på intilliggande kommunägda fastigheten Tennet 2. Om man utgår från en bostadsstorlek om 75 kvm (motsvarande ca 90 kvm BTA) så skulle ca

300 bostäder kunna tillskapas. Bebyggelsen i scenariot motsvarar en exploateringsgrad om ca 1,4 (områdesvis). Strukturen gör det möjligt att genomföra utbyggnationen etappvis.



Exempel på utvecklingsscenario. Material från AIX Arkitekter

Materialet ovan ska endast ses som ett alternativ till möjlig utveckling samt som en konceptidé där frågor som trafikbuller, angöring och andra parametrar måste utredas vidare.

Planering av området bör förslagsvis göras genom att ett helhetsgrepp tas i ett planprogram där frågor kring trafik, parkering, grönyta, dagvattenhantering, utformning, funktion etc analyseras.

Lindalshöjden

Om en ny brandstation ej uppförs vid Lindalshöjden så kan ytan istället nyttjas till företagsmark eller för drivmedelstation. Företagsmark finns det ett stort behov av och efterfrågan efter så marken kommer med största sannolikhet komma till stor nytta för detta ändamål.

Sammantaget så bedöms dock alternativ användningen som mer betydelsefull på befintlig brandstationstomt än att ytterligare ca 6000 kvm kan nyttjas till företagsmark istället för brandstation vid Lindalshöjden. Det finns även fler alternativa utvecklingsmöjligheter för befintlig brandstationstomt än för mark vid Lindalshöjden.

8.6 Jämförelse påverkan projekt Bollmoravägen

Inom kommunen pågår det ett projekt kopplat till Bollmoravägen. Projektet är uppdelat i flertal delprojekt och i skrivande stund (2023) pågår framtagande av systemhandling och detaljplan för den första delsträckan som bland annat omfattar korsningen vid Bollmoravägen och Njupkärrsvägen, det vill säga befintlig placering av brandstationen.

Syftet med projektet är att öka framkomligheten för kollektivtrafiken, stärka det regionala cykelnätet och att omgestalta Bollmoravägen från trafikled till stadsgata. Projektet syftar även till att öka trafiksäkerheten för de oskyddade trafikanterna samt att förstärka den gröna strukturen längs Bollmoravägen.

Brandstationens nuvarande placering påverkar möjligheterna till utveckling av Bollmoravägen, på grund av de utrymmeskrav som en brandstation innebär. För att få till den mest önskvärda utformningen skulle ett intrång behöva göras på brandstationstomten vilket inte är optimalt för SBFFs verksamhet då brandstationen behöver minst 18 m fri yta utanför portarna, för att kunna ställa upp bandfordon. Även spärrområdet utanför brandstationens utfart påverkar situationen. En flytt av brandstationen skulle innebära mer förutsägbar framkomlighet i korsningen och troligen tidvis mindre störningar för resterande trafikanter.

Utöver detta kommer risken för konflikter om ytanspråk i förmodligen att öka över tid, vilket kan leda till att brandstationen blir kvar på en plats som utvecklas till något annat över tid med följdverkan att vissa av stationens funktioner försvinner på sikt med försämrade utryckningsförmåga som följd.

Sammantaget bedöms scenario två att flytta brandstationen som mest gynnsamt för Bollmoravägens utformning samt framkomlighet framöver.

8.7 Jämförelse kostnadsaspekter

Respektive scenario innebär olika kostnader. I och med, vid tidpunkten för framtagande av denna lokaliseringsanalys, gällande förbundsordningen så hamnar ansvaret för kostnaderna i båda scenarion på kommunen.

Scenario ett innebär:

- Stora reinvesteringar i befintlig brandstationsbyggnad.
- Kostnader för verksamhetsanpassningar (kan bekostas på olika sätt beroende av vem som är hyresgäst).
- Förlorad alternativintäkt för möjligt utveckling av brandstationstomten.
- Alternativintäkt för försäljning av mark i Lindalshöjden som ej används för brandstation
- Fortsatt löpande drift (oförändrad) och internhyra (högre på grund av reinvestering) av brandstationen.

Scenario två innebär:

- Investering i ny brandstationsbyggnad.
- Rivnings- och saneringskostnader av befintlig brandstationstomt.
- Förlorad alternativintäkt för marken som används till brandstation istället för att säljas till verksamhet i Lindalshöjden.
- Alternativintäkt för utveckling av befintlig brandstationstomt.
- Löpande drift (lägre än nuvarande) och internhyra (högre på grund av nyproduktion).

Se ekonomisk konsekvensbeskrivning, bilaga 2 (sekretess), för fullständig redosvidning.

Sammantaget så är scenario ett det scenario som strikt ekonomiskt är det minst kostsamma på kort sikt. Detta beror bland annat på saneringskostnader vid scenario två samt att investeringen i en ny brandstation belastar kommunen i form av internhyra på grund av rådande avtalsförhållande/förbundsordning. Sett över tid och inräknat alternativintäkterna vid utveckling av befintlig brandstationstomt så bedöms scenario två vara det mest lönsamma för kommunen.

8.8 Jämförelse samnyttjande

Befintlig brandstationsbyggnad är som tidigare beskrivet för stor för SBFF. Del av byggnaden, ca 200 kvm, har därför hyrts ut till en sotare. Denna hyresgäst är uppsagd från årsskiftet 23/24. Ambulansen, via Falck, har tidigare utgått från brandstationen men i och med beslut på regional nivå ska ambulansen centraliseras till norra Sköndal. Ambulansen har en yta om ca 100 kvm,

dessa består av logement intill vagnhallen samt plats för fordon i vagnhallen. Totalt frigörs därmed ca 300 kvm från och med 23/24. Därutöver skulle uppskattningsvis SBFF kunna avträda ca 300 – 400 kvm till. Totalt skulle detta alltså innebära 600 – 700 kvm som kan nyttjas av annan aktör. Ytor som skulle kunna avträdas ligger dock ej samlat och utgörs idag av smörjhall som ej nyttjas längre, garage, diverse mindre rum som används som lager, snickeri med mera. Det krävs därmed ordentlig hyresgästanpassning samt omdisponering av befintliga ytor för att göra byggnaden lämplig för annan aktör. I och med att byggnaden är uppförd med betongstomme är den mindre flexibel och ändring av planlösning tenderar då att bli kostsamma.

Att inhysa en verksamhet större än 600 – 700 kvm bedöms vara svårt, och kräva stora invändiga ombyggnationer. En verksamhet med behov av omkring 300 kvm skulle däremot kunna rymmas, exempelvis genom en ombyggnation av de ytor som hyresgästen (sotaren) har nyttjat. I och med att det finns bygggrätt kvar i detaljplanen skulle det även gå att bygga ut brandstationen eller uppföra ytterligare en ny byggnad på fastigheten, vilket kan möjliggöra för utökat samnyttjande. Detta skulle dock innebära en nyproduktionshyra för verksamheter. I övrigt har befintlig brandstation ett bra läge för många kommunala verksamheter. Om beslut tas om att bevara befintlig brandstation behövs det studeras vidare vilka kommunala verksamheter som eventuellt går att kombinera med brandstationen.

En analys har även gjorts vid nybyggnation av brandstation i Lindalshöjden. På grund av läget samt nyproduktionshyra har inga behov för samnyttjande av kommunala verksamheter lokaliserats. Om en mindre idrottshall tillskapas i anslutning till brandstation bör denna utformas för att kunna nyttjas av flera (föreningar/allmänhet). Det går också att studera vidare möjligheten till samnyttjande av annan privat verksamhet, exempelvis kontor. Marknaden för kontor bedöms dock som relativt liten vid Lindalshöjden.

Sammantaget bedöms möjligheterna till ett rationellt och betydande samnyttjande som relativt små i bägge scenarion.

8.9 Jämförelse Hållbarhet och miljö

Grundtanken i ett cirkulärt tankesätt är att bevara och förädla det som redan finns, i de fall som detta är rimligt och ekonomiskt försvarbart. För att en byggnad ska uppnå sin dimensionerande livslängd måste den underhållas regelbundet. Med dimensionerande livslängd menas livslängden för byggnadsdelar som inte går att byta ut och ersättas, till exempel stommen. Vilken referenslängd en byggnad har varierar, däremot brukar 50 år anses som standard. I och med att brandstationen uppfördes under tidigt 70-tal har den nått sin tekniska livslängd. Det betyder att det är aktuellt att genomföra en mer omfattande renovering eller ombyggnation. I den statusbesiktning som har gjorts så bedöms det att stommen fortfarande är i gott skick men däremot så behövs en uppgradering av installationer och invända ytskikt för att byggnaden fortsatt ska kunna brukas i enighet med ändamålet.

Mycket forskning visar på att klimatavtrycket blir lägre vid en renovering än vid en rivning och nybyggnation men det förutsätter också vanligtvis att den renoverade byggnaden ska kunna kvarstå på platsen lika länge som en nyproducerad byggnad, dvs +50 år. I detta fall skulle det innebära att befintlig brandstationen skulle behöva kvarstå i ungefär 50 år till och då nå en ålder på ca 100 år.

Det är viktigt att tänka långsiktigt vid valet av scenario ett eller två. Att genomföra scenario ett och därmed utföra stora och kostsamma reinvesteringar för att därefter ta beslut att riva byggnaden innan avskrivningsperioden eller den tekniska livslängden (30-50 år) utlöpt torde vara det hållbarhetsmässigt sämsta alternativet.

Vid nybyggnation av en brandstation som uppförs av kommunen säkerställer kommunen att detta görs i enlighet med ambitionen vid nyproduktion, det vill säga i dagsläget miljöbyggnad 4.0 (Swedish green building council Miljöbyggnad 4.0, 2023) nivå Silver med målsättning om nivå Guld inom området energi. Detta leder till att en nybyggd brandstation blir en mer energieffektiv brandstation med lägre löpande driftkostnader.

Även om byggnadens stomme är i gott skick så är byggnadens strukturella uppbyggnad mindre flexibel vilket leder till att renoveringar och reinvesteringar tenderar att bli kostsamma och slutresultatet blir sällan lika tillfredställande som vid en nybyggnation.

8.9.1 Föroreningar

I resonemanget renovering kontra rivning finns det i detta fall även komplicerande omständigheter i form av att befintlig fastighet är förorenad, dels marken men sannolikt även byggnadsdelar. Ingen invändig miljöinventering har gjorts men generellt finns föroreningsrester så som bly och liknande i brandstationer.

En markmiljöteknisk undersökning har utförts, se bilaga 3. Denna visar att det finns ett flertal olika föroreningsämnen som krom, arsenik, och framförallt PFOS. Alla ämnen, utom PFOS, håller sig inom Naturverkets gränsvärden för MKM- mindre känslig markanvändning (ex verksamheter, kontor etc). PFOS/PFAS överskrider dock gränsvärdet för MKM och har även uppmätts i grundvattnet. Detta bedöms ej vara direkt skadligt för människor som bor och vistas i området då inget drickvattenuptag finns i området. Det bedöms dock finnas stora miljövinster för naturen med att omhänderta föroreningsituationen.

Det är svårt att hantera föroreningsituationen samtidigt som att den befintliga brandstationen kvarstår på platsen. Vid förändrad markanvändning kommer en sanering av fastigheten behöva ske för att klara riktvärdena för KM - känslig markanvändning enligt Naturvårdsverket (bostäder, skola med mera). Detta innebär en förbättring inte bara för fastigheten utan även för närliggande vattendrag.

Sanering är en kostnadsdrivande parameter som kommer att belasta projektet. PFAS är dessutom en förorening som är extra svårhanterad. Vid sanering i områden som är föremål för förändrad markanvändning så finns det ett flertal olika bidrag att söka.

Vid beslut om att riva byggnaden bör en miljöinventering göras för att säkerställa vad som är förorenat och ej samt vad som kan återbrukas och ej. Vid en nybyggnation av en brandstation så utformas denna för att säkerställa att föroreningar minimeras och ej når mark och grundvatten.

Även om den grundläggande idén är att nyttja de resurser som redan finns i detta fall ett behov av att "lyfta blicken" från den enskilda bygganden och titta på stadsbilden i stort, med målet att bygga ett klimatsmart samhälle som håller över tid. Befintlig fastighet ligger mycket centralt i ett kollektivtrafiknära läge och är idag ineffektivt nyttjad. Att nyttja kollektivtrafiknära och servicenära lägen för bostadsändamål, samhällsservice och arbetstillfällen och bygga ett blandat område anses på lång sikt vara det mest hållbara alternativet. Därutöver tar man dessutom i samband med en utveckling av fastighet hand om ett stort underliggande problem i form av sanering av föroreningar.

Sammantaget bedöms scenario två som hållbarare än scenario ett.

8.10 Sammanfattning

	Scenario ett: Befintlig placering och reinvestering	Scenario två: Ny brandstation Lindalshöjden
Påverkan räddningstjänst/SBFF	Likvärdigt ur räddningstjänstperspektiv Likvärdig arbetsmiljö går att uppnå	Likvärdigt ur räddningstjänstperspektiv Likvärdig arbetsmiljö går att uppnå
Påverkan Bollmoravägen	Påverkar negativt, utformning och framkomlighet för övrig trafik.	Påverkar positivt, utformning och framkomlighet

Utvecklingsmöjligheter	Ger begränsning i möjligheterna att kunna utveckla Bollmora verksamhetsområde enligt vision i ÖP.	Öppnar för stora möjligheter att utveckla Bollmora verksamhetsområde och befintlig brandstationstomt enligt vision i ÖP.
Ekonomiska aspekter	Kortsiktigt minst ekonomiskt betungande	Innebär en stor investering men bedöms på lång sikt och inkluderat alternativa intäkter som det ekonomiskt mest gynnsamma alternativet.
Koppling övriga dokument	Leder till sämre måluppfyllelse av strategier	Leder till bättre måluppfyllelse av strategier
Samutnyttjande	Likvärdigt	Likvärdigt
Hållbarhet	Generellt är utgångsläget att det är bättre att bevara och förädla men i och med att befintlig byggnad är förorenad, utsliten och ej flexibel så bedöms scenario två som det mera hållbara alternativet	Generellt är utgångsläget att det är bättre att bevara och förädla men i och med att befintlig byggnad är förorenad, utsliten och ej flexibel så bedöms scenario två som det mera hållbara alternativet

Parametrarna ovan väger olika tungt i den sammanvägda bedömningen. De parametrar som bedöms väga tyngst i detta fall är kostnadsaspekten, utvecklingsmöjligheterna samt påverkan på SBFF.

Strikt ekonomiskt är scenario ett det minst kostsamma på kort sikt. Detta beror bland annat på att saneringskostnaderna är höga, likaså har en brandstationsbyggnad vissa fördröjande krav på sig. Samtidigt är det svårt att bedöma alternativintäkterna för brandstationstomten då en utveckling ligger lågt fram i tiden. Inkluderas även alternativintäkterna, det vill säga det underliggande markvärdet för den befintliga brandstationstomten om denna istället skulle nyttjas till bostadsbebyggelse, så ser dock scenario två ut att vara det ekonomiskt mest lönsamma alternativet på lång sikt.

Samhällsekonomiskt görs analysen att scenario två är sammantaget det bästa alternativet. Detta alternativ säkerställer en långsiktig och strategisk utveckling av den kommunalt ägda marken. SBFF tillskapas ändamålsenliga och effektiva lokaler vid en god placering. Föroreningar i marken vid den befintliga brandstationen kan omhändertas vilket är mycket positivt ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv. En idag ineffektivt nyttjad och väldigt central yta kan på sikt utvecklas med bostäder och samhällsservice i ett kollektivtrafiknära och attraktivt område, i enighet med visioner i översiktsplanen. På lång sikt bedöms detta därmed som det ekonomiskt, ekologiskt och socialt mest hållbara scenariot.

9 Rekommenderad lösning

Lokaliseringsanalysen rekommenderar scenario två - att en ny brandstation uppförs vid Lindalshöjden. Detta innebär att det planläggs för en brandstation i pågående planarbete för Lindalshöjden. Ungefärlig föreslagen plats för brandstationen i Lindalshöjden ses på bilden nedan. Placeringen av brandstationen kommer att behöva ges högsta prioritet gällande placering och utfart, för att så snabbt som möjligt kunna nå omkringliggande vägnätet.

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 29 (35)

KSM-2022-1296-280



Bild ovan: Strukturplan för Lindalshöjden under framtagande, justeringar kommer att ske under planarbetet.

Detta innebär också att inga stora reinvesteringar ska utföras på befintlig brandstation utan enbart löpande och nödvändig drift och underhåll.

9.1 Brandstation utformning

Brandstationsbyggnaden behöver vara ungefär 2 500 – 3 000 kvm BTA stor. Fastigheten bedöms vara ungefär 5500 - 6000 kvm stor, se mer i behovsanalys bilaga 1.

En enkel volymstudie och inplaceringskiss har tagits fram, se bilaga 6. Materialet behöver studeras vidare i förstudiens nästkommande steg men ger en bra överblick till de ytor som behövs och en indikation kring kostnader.

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 30 (35)

KSM-2022-1296-280

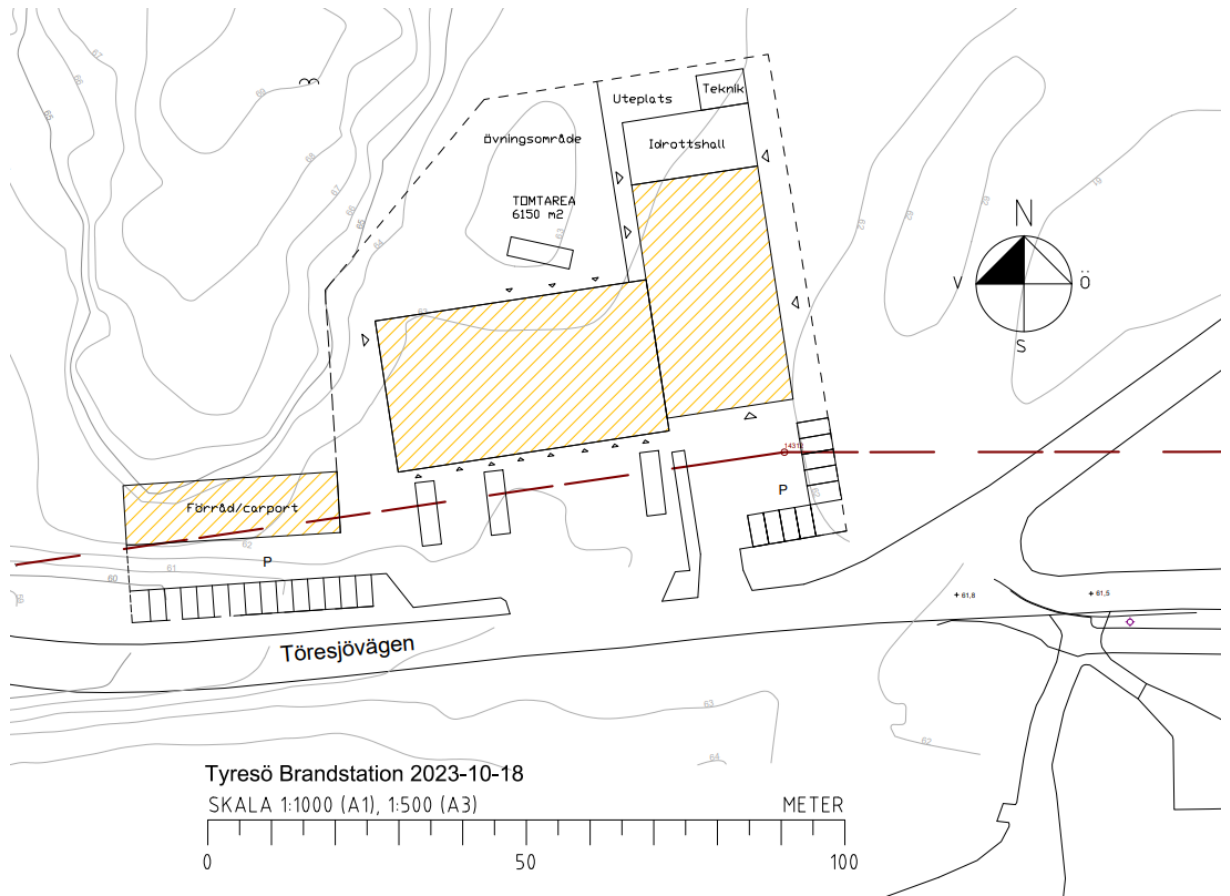


Bild ovan: Exempel på situationsplan, AIX Arkitekter

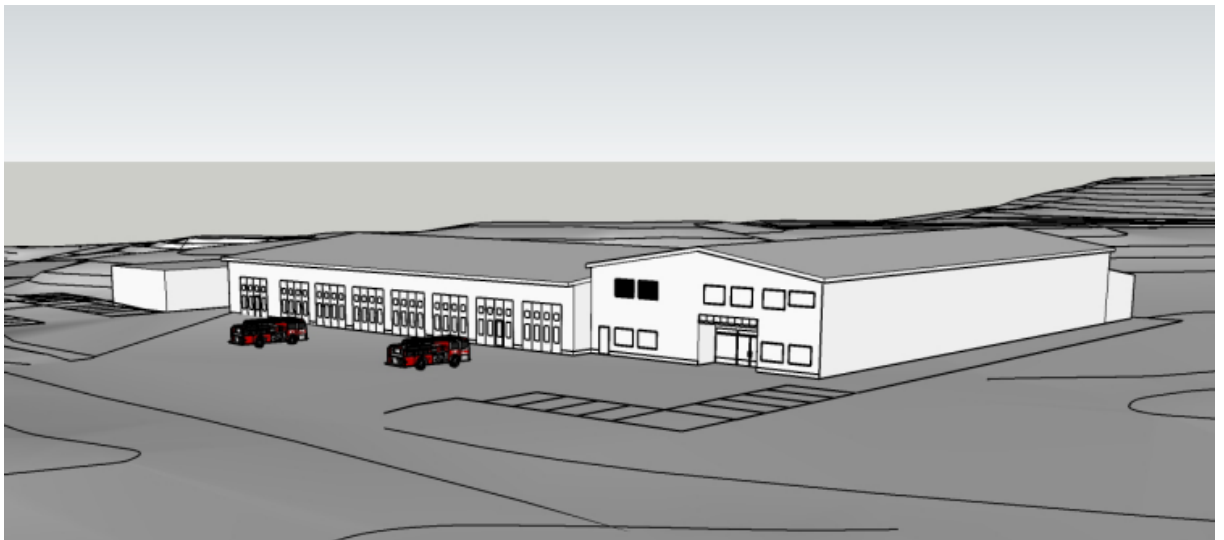


Bild ovan: Exempel på volymskiss, AIX Arkitekter

I och med att brandstationen ligger i anslutning till entrén till Tyresö västerifrån så rekommenderas det att extra omsorg läggs vid byggnadens gestaltning, samt anpassning till landskapsbilden.

Exempel på nybyggda brandstationer med en högre gestaltungsambitioner:

Luleå



Smestad (Norge)



9.2 Viktiga parametrar vid fortsatt

planering av ny brandstation

Vid beslut om att ny brandstation ska uppföras ska förstudiens nästa del utreda och resultera i en programhandling och kostnadsuppskattning för nybyggnation av brandstation i Lindalshöjden. Utöver behovsanalys för SBFF så bedöms följande som viktiga parametrar;

- Beredskapsfunktioner. Idag finns vissa beredskapsfunktioner vid befintlig brandstation och det behövs säkerställas att funktionerna fortsatt finns vid en nybyggnation
- Översyn av avtalsförhållanden för att klargöra ansvarsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd, samt översyn av möjlighet att förändra eller arbeta med befintlig förbundsordning.
- Samnyttjande. Även om ambulansen planeras att omlokaliseras så kan det i framtiden finnas behov av att ambulans ska utgå från stationen, vilket bör tas höjd för. Vid tillskapande av exempelvis idrottshall bör möjligheten ses över att denna ska kunna nyttjas av andra, likaså större lektionssalar med mera.
- Anpassning till platsen och åtgärder för att förhindra föroreningar med hänsyn till Lindalshöjdens förutsättningar (säkerställs i planarbete).
- Dubbel planbeteckning. För att säkerställa flexibilitet i framtiden föreslås att ytan i detaljplanen för Lindalshöjden ges en dubbel planbeteckning för att kunna nyttjas både som brandstation men även för verksamheter.

9.3 Utveckling befintlig brandstationstomt Tennet 1

Det bör ta ett helhetsgrepp över hela kvarteret samt Bollmora verksamhetsområde. Detta görs förslagsvis i ett planprogram. Denna lokaliseringsanalys visar på ett tänkbart scenario men detta bör utredas vidare.

9.4 Tidsaspekter

En flytt av brandstationen är beroende av att en ny detaljplan vinner laga kraft vid Lindalshöjden. Detta förväntas i skrivande stund ske under 2027, men tidplanen kan förändras. En nybyggnation av brandstationen förväntas kunna påbörjas tidigast 2028/2029 med inflyttning tidigast 2030/2031. Därefter kan rivning och sanering av befintlig brandstation och brandstationstomt på börjas tidigast år 2032. Detta kan dock också utföras senare beroende på tidplan fr utveckling av Bollmora verksamhetsområde.

Om kommunen önskar att påbörja utveckling av befintlig brandstationstomt direkt efter rivning tidigast år 2032 så bör ett planarbete startas senast år 2028.

9.5 Övergripande mål

- På kort sikt
 - o Inriktningsbeslut tas om fortsatt planering för uppförande av ny brandstation i Lindalshöjden.

- Detaljplanearbetet för Lindalshöjden fortsätter enligt ovan premisser och en detaljplan som tillåter markanvändning brandstation vinner laga kraft.
- Förstudiens nästa del utreder den nya brandstationsbyggnaden - funktioner, utformning och budget för att landa in en programhandling.
- På medellång sikt
 - Ett planprogram tas fram för Bollmora verksamhetsområde
 - En ny ändamålsenlig, långsiktigt och energieffektiv brandstation uppförs i Lindalshöjden
- På lång sikt
 - Bollmora verksamhetsområde utvecklas enligt vision i översiktsplan till ett attraktivt blandat område med bostäder, verksamheter och samhällsservice.

Detta leder till tidigare beskrivna effektmål:

- Långvarig och gynnsam placering av räddningstjänsten i ändamålsenliga lokaler som ska fungera långt in i framtiden.
- Effektivt nyttjande av Tyresös markresurser.
- Arbeta utefter premisser om god ekonomisk hushållning och ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet för att kunna nå största möjliga samhällsekonomiska nytta

9.6 Nyttokalkyl

Nedan redovisas nyttor med det rekommenderade alternativet:

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 33 (35)

KSM-2022-1296-280

Nytta	Typ av nytta E/K	För vem/vilka	Uppskattad ekonomisk eller kvalitativ nytta
Förbättrad arbetsmiljö	K/E	SBFF räddningstjänst	I scenario två möjliggörs ändamålsenliga lokaler och därmed bättre förutsättningar för SBFF att utföra arbete på ett säkert sätt, vilket leder till både ökad kvalitet med även ekonomiska nyttor i förbättrad effektivitet.
Förbättrad och förenklad drift och underhåll	E	Tyresö kommun, fastighetsenheten	En gammal byggnad är mer krävande att underhålla än en ny byggnad. Scenario två bidrar till enklare drift och underhåll framöver.
Effektivt och ändamålsenligt marknyttjande	E/K	Tyresö kommun, invånare i Tyresö kommun	Mark är en ändlig resurs och det är därför viktigt att nyttja det markbestånd som finns så effektivt och rationellt som möjligt. Därtill finns det stora ekonomiska värden i mark som bör nyttjas på bästa sätt för största ekonomiska och samhällsmässiga nytta, vilket scenario två bidrar till.
Förbättrad miljö	K	Tyresö kommun, invånare i Tyresö kommun, invånare i grannkommuner	Vid scenario två tas befintliga föroreningar hand om, och en ny hållbar byggnad uppförs vilket sammanlagt leder till störst miljö-nytta.
Förbättrad framkomlighet	K	Tyresö kommun, invånare i Tyresö kommun, invånare i grannkommuner	Vid scenario två ges Bollmoravägen större möjligheter att utvecklas i önskvärd riktning.

9.7 Övergripande risker

- Byggnationen av en ny brandstation är en stor investering för kommunen. I vanliga fall utgör investeringen dvs kostnaden för byggnationen hyresnivån för hyresgästen. I detta fall så betalar SBFF ingen hyra utan finansieringen sker genom ett internhyresavtal mellan fastighetsenheten och kommunstyrelsen. Detta har sin grund förbundsordningen för SBFF. Risk finns att detta projekt sammanfaller med andra stora investeringar exempelvis för skolor, och att prioriteringar kan behöva göras.

Ett sätt att hantera detta är dels genom att se över förbundsordningen (vilket kan vara svårt och tidskrävande i och med att det ingår ett flertal medlemskommuner), samt genom långsiktig och strategisk investeringsplanering.

- Ekonomiska antaganden bygger på många tidiga och föränderliga parametrar, exempelvis kopplat till sanering av markföroreningar, utvecklingspotential och byggrättsvärden vid en

eventuell utveckling av brandstationstomten. Världsläget spär ytterligare på den ekonomiska risken.

I och med att investeringar ligger tidsmässigt ett antal år bort går det att utreda mycket under processens gång, omvärldsbevaka och försöka tajma konjunkturen.

- Inga avbrott i verksamheten får uppstå för SBFF. Vid scenario ett så kommer brandkåren med största sannolikhet behöva evakuera byggnaden, vilket innebär en kostnad och en parameter att beakta. Evakueringslokalerna måste fungera för verksamheten.

Hantera genom att beakta och planera för så tidigt som möjligt.

- Inlåsnings effekt och påverkan på infrastruktur. Om brandstationen ligger kvar på nuvarande plats så låser den fast mycket av strukturen för hur kvarteret, Bollmora verksamhetsområde, samt infrastrukturen runt omkring kan utvecklas.

Vid scenario två uppstår inte denna problematik mer än tillfälligt, vilket då kan lösas med provisorier, vid scenario ett får detta tas i beaktning att omkringliggande utformning ej kommer att kunna lösas optimalt, vilket kan leda till kostsamma lösningar.

- Okända fysiska förutsättningar. I och med att planarbetet för Lindalshöjden inte har nått så långt på vägen så finns fortfarande en rad okända parametrar som göra att platsens lämplighet för brandstation kan ifrågasättas.

Om detta skulle ske så kan finnas skäl att se över inriktningsbeslutet. Sannolikheten bedöms däremot som liten. Dock finns risk att vissa fördröjande åtgärder kan behövas vid uppförande av ny brandstation, detta bör beaktas och utredas så tidigt som möjligt.

- Räddningstjänstens behov dels kopplat till arbetstid och till arbetsmiljö. Placeringen innebär skillnader mot dagens läge, även om dessa är små så kan det få en inverkan på SBFFs räddningstjänst exempelvis vilket utrustning som måste nyttjas, körvägar och så vidare. I och med att brandkåren har specifika behov finns det risk att utformning av brandstationen inte blir ändamålsenlig och att värden som finns i dagen station går förlorade vid nybyggnation.

Nära samarbete med SBFF förordas. Att utföra beräkningar i teoretiska modeller kopplat till körtid med mera.

9.8 Kostnader

Kostnadsaspekter är beskriva i bilaga 2, ekonomisk konsekvensbeskrivning (sekretess).

10 Projektupplägg

En förstudie för en nybyggnation av en brandstationsbyggnad tas fram, innehållandes en programhandling och en budget för uppförande av brandstationen. Parallellt med denna löper detaljplanarbetet på för Lindalshöjden. Färdigställande av förstudien för brandstationen är ej akut utan kan påbörjas 2025.

10.1 Beröringspunkter och beroenden

Detaljplan Lindalshöjden

Projekt Bollmoravägen

Översyn av förbundsordning

10.2 Resursbehov

Interna

Förstudie

Namn på förstudie: Tyresö brandstation, lokaliseringsanalys

Författare: Amanda Belloni Lidbrink

Datum: 2024-04-21

Version: 2

Sida: 35 (35)

KSM-2022-1296-280

- Resurser från strategi och projektavdelningen för fortsatt förstudie/projekt att ta fram programhandlingar etc för ny brandstation.
- Beredskapssamordnare.

Externa

- SBFF

10.3 Interna mottagare

Mottagare av förstudien är samhällsbyggnadskontoret för fortsatt planerande.

11 Fortsatt arbete

- Förstudie/programhandling för nya brandstationsbyggnaden inklusive fördjupad kostnadskalkyl
- På sikt framtagande av planprogram för Bollmora verksamhetsområde
- Detaljplanearbete Lindalshöjden

12 Bilagor

Bilaga 1 – Behovsanalys SBFF

Bilaga 2 – Ekonomisk konsekvensbeskrivning (sekretess)

Bilaga 3 - Markmiljöteknisk rapport

Bilaga 4 - Körtidsanalys

Bilaga 5 - Utvecklingsscenario Bollmora Verksamhetsområde

Bilaga 6 - Volymstudie brandstation