

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Amanda Belloni Lidbrink  
Strategisk exploateringsingenjör  
08 – 578 282 67  
[amanda.belloni@tyreso.se](mailto:amanda.belloni@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2024-05-02

**Sida**  
1 (8)  
**Diarienummer**  
KSM-2022-1296-280

**Mottagare**  
Kommunstyrelsen

## Lokaliseringsanalys Tyresö brandstation

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Lokaliseringsanalysens förslag till inriktningsbeslut, att planera för och på sikt uppföra en brandstation i Lindalshöjden, godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ta fram programhandling för nybyggnation av brandstation i Lindalshöjden med start år 2025
3. Budgeten för programhandlingen, enligt bilaga 2, godkänns.
4. Medel från medelreserven beviljas med 2 200 000 kr för framtagande av programhandling för nybyggnation av brandstation i Lindalshöjden.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Åsa Bergström  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

I och med inköpet och planläggningen av ”Lindalshöjden”, så identifierades möjligheten att omlokalisera Tyresö brandstation. Den eventuella omlokaliseringen behövde utredas vidare kopplat till frågor om bland annat påverkan på insatstider och kostnadsaspekter. En lokaliseringsanalys har därför utförts för placeringen av brandstationen i Tyresö, som bemannas av Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF). Två potentiella lokaliseringar och scenarion har analyserats, utöver nollalternativet. Scenario ett innebär att brandstationen ligger kvar i nuvarande läge i Bollmora och scenario två innebär detaljplanläggande och uppförande av en ny brandstation i Lindalshöjden.

Lokaliseringsanalysens rekommendation till inriktningsbeslut är scenario två, att planera för och på sikt uppföra en ny brandstation i Lindalshöjden.

## Beskrivning av ärendet

### Uppdraget

En förstudiebeställning inkom till analys och tillväxt under 2021 från avdelningschefen för dåvarande Strategi & samhällsutveckling. Förstudien ska enligt förstudiebeställning 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 arbetets gång har förstudieprocessen för samhällsfastigheter förändrats och förstudien är uppdelad i två olika delar – först lokaliseringsanalys och därefter förstudie inkluderande programhandling för det rekommenderade alternativet i lokaliseringsanalysen. Lokaliseringsanalysen har nu genomförts, se bilaga 1.

Kommunstyrelsen beviljade medel till förstudien i juni 2023, § 81. Dessa medel har nyttjas till lokaliseringsanalysen.

### Bakgrund

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

Brandstationen uppfördes på tidigt 70-tal och börjar därmed uppnå sin tekniska livslängd. Byggnaden har dessutom ett eftersatt underhåll och är större, både sett till fastighetsarea och byggnadsarea, än vad SBFF har behov av. Brandstationen erbjuder inte heller längre en tillfredställande arbetsmiljö bland annat kopplat till jämställdhets- och hälsoaspekter.

I och med inköpet och utvecklingen av området Erstavik 6:14, numer Lindalshöjden, gjordes en förstudie kring vad området ska utvecklas med. I denna förstudie utreddes möjligheterna till att förlägga brandstationen i Lindalshöjden. Lindalshöjden ansågs då vara likvärdig lägesmässigt som nuvarande lokalisering och förstudien fann även att det inte finns några lämpligare platser inom eller utom kommunen. Innan rekommendation kring inriktningsbeslut kunde ges bedömdes dock att bland annat kostnadsaspekter förenade med att vara kvar på nuvarande lokalisering kontra en ny lokalisering i Lindalshöjden, samt utryckningstider behövde studeras mer fördjupat.

Lindalshöjden fick planuppdrag i stadsbyggnadsutskottet 29 juni 2022 §39. I planuppdraget beskrivs att i fortsatt planering, pröva möjligheten att utveckla området för företag, drivmedelstationer och brandstation. Gällande brandstationen anges dock även att det finns fortsatta oklarheter och att en förstudie ska tas fram. För att kunna komma vidare i detaljplanarbetet med Lindalshöjden behövs ett inriktningsbeslut om detaljplanen fortsatt ska planlägga ett område för ändamålet brandstation.

### **Södertörns brandsförsvärförbund**

SBFF ett kommunalförbund som ansvarar för räddningstjänsten i 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.

SBFF har 21 brandstationer fördelat på 9 heltid, 3 deltid och 9 brandvärn. 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

I förbundsordningen beskrivs att ”medlemskommun är skyldig att hålla brandstationer som uppfyller erforderliga krav. Hyreskostnaderna för brandstationer skall regleras i särskilda avtal med berörda medlemskommuner”. I Tyresö bekostas SBFFs hyra genom ett internhyresavtal mellan kommunstyrelsen och fastighetsenheten. Lokaliseringsanalysen utgår från denna rådande omständighet. En eventuell ändring i förbundsordningen skulle dock kunna förändra ansvar- och kostnadsfördelning.

### **Lokaliseringsanalys**

Lokaliseringsanalysen, se bilaga 1, har utrett tre alternativ:

- Nollalternativet: inget görs.
- Scenario ett: brandstationen ligger kvar i befintligt läge i Bollmora. Byggnaden renoveras för att kunna kvarstå på platsen över lång tid. Marken i Lindalshöjden som skulle kunna nyttjas till brandstationen nyttjas istället som verksamhetsmark.
- Scenario två: en ny brandstation planläggs för samt uppförs i Lindalshöjden. Befintlig brandstation rivs och brandstationsfastigheten utvecklas på sikt i enlighet med föreslagen markanvändning i översiktsplan. En nybyggnation kan då påbörjas tidigast efter att detaljplan för Lindalshöjden vinner laga kraft och nödvändig infrastruktur är färdig, preliminärt tidigast 2028/2029.

Nollalternativet avskrivs i lokaliseringsanalysen då detta alternativ inte omhändertar problematiken som finns idag. För scenario ett och två jämförs följande parametrar; påverkan på SBF, påverkan på projekt Bollmoravägen, utvecklingsmöjligheter/alternativanvändning av respektive fastighet, kostnadsaspekter, koppling till strategier och måluppfyllelse, möjlighet till samutnyttjande samt påverkan utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

### Sammanfattande tabell

Analysen visar att placeringarna är i stort ett likvärdiga ur ett räddningstjänstperspektiv kopplat till insatstider och att en tillfredsställande och ändamålsenlig arbetsmiljö går att uppnå i bägge scenarion. För projekt Bollmoravägen är scenario två det mest gynnsamma, likaså kopplat till utvecklingsmöjligheter och måluppfyllelse i strategier. Strikt kostnadsmässigt är scenario ett det minst kostsamma alternativet på kort sikt, men om även möjligheten till indirekta intäkter vägs in så bedöms scenario två vara det mest gynnsamma. Möjligheterna till samutnyttjandet 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.

|                                     | <b>Scenario ett: Befintlig placering och reinvestering</b>  | <b>Scenario två: Ny brandstation Lindalshöjden</b>   |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Påverkan räddningstjänst/SBF</b> | Likvärdigt ur räddningstjänstperspektiv<br><br>Likvärdig arbetsmiljö går att uppnå                | Likvärdigt ur räddningstjänstperspektiv<br><br>Likvärdig arbetsmiljö går att uppnå                                       |
| <b>Påverkan Bollmoravägen</b>       | Påverkar negativt, utformning och framkomlighet för övrig trafik.                                 | Påverkar positivt, utformning och framkomlighet  |
| <b>Utvecklingsmöjligheter</b>       | 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. |

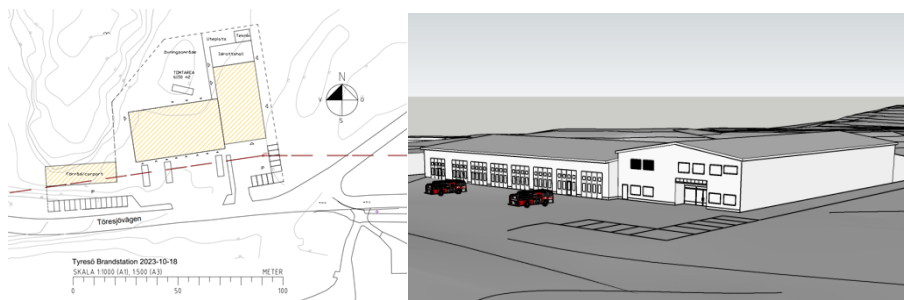
|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>Ekonomiska aspekter</b>      | Kortsiktigt minst ekonomiskt betungande   | Innebär en stor investering men bedöms på lång sikt och inkluderat alternativa intäkter som det ekonomiskt mest gynnsamma alternativet.   |
| <b>Koppling övriga dokument</b> | Leder till sämre måluppfyllelse av strategier   | Leder till bättre måluppfyllelse av strategier  |
| <b>Samutnyttjande</b>           | Likvärdigt  | Likvärdigt  |
| <b>Hållbarhet</b>               | 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 |

## Rekommendation

Sammantaget rekommenderas att fortsatt arbeta mot scenario två, att planlägga för och på sikt uppföra en ny brandstation i Lindalshöjden. I detta scenario ges SBFF möjlighet till ändamålsenlig, effektiv och lämpligt placerad lokal, sett ur räddningstjänstperspektiv. Föroreningar i marken vid den befintliga brandstationen kan omhändertas vilket är mycket gynnsamt ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv. En idag ineffektivt nyttjad och väldigt central yta kan på sikt utvecklas i enighet med visioner i översiktsplanen. På lång sikt bedöms scenario två därmed som det ekonomisk, ekologiskt och socialt mest hållbara scenariot.

Lokaliseringsanalysen förordar därmed att ett inriktningsbeslut tas att planlägga för en brandstation i Lindalshöjden, samt att utformning och kostnadsaspekter kopplat till nybyggnation av en brandstation i Lindalshöjden studeras vidare i nästa del av förstudien, genom framtagande av programhandling-

En enklare inplaceringskiss och volymstudie har tagits fram, men behövs fördjupas i nästa steg:



*Bildmaterial ovan AIX arkitekter.*

Lokaliseringsanalysen har även analyserat möjlig utveckling av befintlig brandstationsfastighet i Bollmora, och fastslår att ytan är mycket attraktiv, centrumnära och skulle fungera för en rad olika funktioner. Ett scenario har tagits fram där fastigheten utvecklas enligt inriktning i översiktsplan med bostäder och verksamheter, denna ligger till grund för beräkning av alternativa intäkter och underliggande markvärde.

### **Fortsatt arbete**

Framtagande av programhandling samt fördjupad kostnadsberäkning, för nybyggnation av en brandstationsbyggnad vid Lindalshöjden. Detta arbete bedöms inte behöva påbörjas omgående.

Vid det pågående planarbetet för Lindalshöjden planläggs ett område med planbeteckning T (Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål). Om möjligt bör dubbel planbeteckning användas, som även tillåter exempelvis verksamheter eller annan funktion på samma yta, för ökad flexibilitet.

Ett helhetsgrepp bör tas om hela Bollmora verksamhetsområde innan utveckling. Detta arbete behöver inte påbörjas omgående utan ligger förmodligen ett par år bort i tiden.

### **Konsekvenser och risker**

Identifierade konsekvenser, risker samt åtgärdsförslag finns redovisade i lokaliseringsanalysen.

Konsekvensen av det rekommenderade förslaget innebär bland annat att inga stora reinvesteringar ska utföras på befintlig brandstation utan enbart löpande och nödvändig drift och underhåll.

Samarbete krävs mellan SBFF och kommunen. Enligt nu gällande premisser som bland annat utgår från förbundsordningen från SBFF så är SBFF hyresgäst och kommunen genom fastighetenheten hyresvärd. Hyran bekostas genom ett internhyresavtal mellan Tyresö kommunstyrelse och fastighetenheten.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget har ekonomiska konsekvenser på lång sikt, i form av uppförandet av brandstationen.

I bilaga Ekonomisk konsekvensanalys, bilaga 2 (omfattas av sekretess i enlighet med 19 kap. 3 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Detta för att uppgifter om investeringsbudgetar inte ska påverka konkurrenssituationen då externa parter vid upphandling lämnar anbud. När upphandlingsperioden är avslutad hävs sekretessen), så redogörs för uppskattade kostnader av scenario ett respektive scenario två. Följande poster behandlas:

- Kostnadsindikation för renovering (reinvestering) av befintlig brandstation på fastigheten Tennet1
- Kostnadsindikation för uppförandet av ny brandstation i Lindalshöjden
- Kostnadsindikation för rivning av befintlig brandstationsbyggnad samt sanering av Tennet 1
- Alternativintäkter för alternativt utvecklingsscenario för båda scenarion
- Driftkostnader för båda scenarion

I och med att kostnadsuppskattningar är gjorda i ett tidigt skede är dessa enbart att se som indikativa.

I bilagan finns även en kostnadsuppskattning för fortsatt arbete för framtagande av programhandling. Detta arbete föreslås påbörjas år 2025.

## Förslag till beslut

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner lokaliseringsanalysens inriktningsförslag om att fortsättningsvis planera för och på sikt uppföra en ny brandstation i Lindalshöjden.

Förvaltningen föreslår också att kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att ta fram en programhandling för en nybyggnation av en brandstation i Lindalshöjden. Arbetet föreslås påbörjas under 2025.

Budget för framtagande av programhandling uppskattas till 2,2 mkr. Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner denna budget och att medel från medelreserven beviljas med 2 200 000 kr för framtagande av programhandling för nybyggnation av brandstation i Lindalshöjden

## Barents bästa

Ärendet bedöms inte beröra barn, i detta skede, varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts. Prövning av barnets bästa kan bli aktuellt i kommande arbete.

**Bilagor**

Bilaga 1 - Lokaliseringsanalys inklusive bilaga 1-6

Bilaga 2 - Ekonomisk konsekvensbeskrivning (sekretess)