

Tyresö kommun
Konsult & servicekontoret
Jan Nilsson
Fastighetschef
08-5782
Jan.nilsson@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-11-04

1 (4)

Dnr

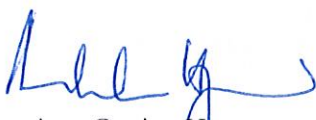
Kommunstyrelsen

Framtida behov av lokaler

Förslag till kommunstyrelsebeslut

1. Fastighetsenheten får i uppdrag att upprätta en kostnadskalkyl för rivning av Forellskolan. Kalkylen ska godkännas av kommunstyrelsen innan det faktiska rivningsarbetet påbörjas
2. Fastighetsenheten får i uppdrag att inleda arbetet med att flytta C3L:s verksamhet från Masten till gymnasiet.
3. Fastighetsenheten får i uppdrag att redovisa förslag till lösning av lokal för kommunfullmäktiges sammanträden.
4. Fastighetsenheten får fortsatt uppdrag att fortsätta arbetet med lokaloptimering. I uppdraget ingår att undersöka möjligheten att erhålla en stor flexibilitet när det gäller användningen av kommuns egna lokaler.

Konsult & servicekontoret



Ann-Catrine Hagner
Chef för konsult & servicekontoret



Jan Nilsson
Fastighetschef



Sammanfattning

Kommunen säger upp avtalet för C3L:s lokaler inom Masten och flyttar verksamheten till gymnasiet. Avtalet löper ut den 28 februari 2014.

Förberedelser för rivning av Forellskolan påbörjas omgående.

Beskrivning av ärendet

Fastighetsenheten har genomfört en inventering av kommunens innehav av lokaler i såväl egna fastigheter som inhyrda lokaler (bilaga 1).

Resultatet av inventeringen ger en bild av hur ineffektivt många lokaler utnyttjas. Ett dåligt utnyttjande medför att kommunen drabbas av onödigt höga kostnader för lokaler oavsett om lokalerna finns i egna fastigheter eller är inhyrda. Det bristfälliga utnyttjandet av lokaler hänger samman med förändringar i verksamheterna.

Genom en aktiv lokalplanering och fördjupad samverkan mellan verksamheterna och fastighetsenheten kan kommunernas kostnader för lokaler sänkas radikalt.

Det är framförallt tre objekt som uppvisar mycket lågt lokalutnyttjande och samtidigt kostar stora summor för kommunen. Dessa objekt är:

C3L inklusive hörsalen som bedriver sin verksamhet i inhyrda lokaler vid Masten har ett stort antal lokaler som inte används till följd av krympande verksamheter och omflyttningar. Den totala kostnaden för inhyrning av dessa lokaler uppgår till cirka 8,8 miljoner kronor per år. I detta sammanhang bör noteras att kontraktet gäller till den 28 februari 2014 med automatisk förlängning om det inte sägs upp senast den 28 februari 2013.

Forellskolan som i dagsläget står tom förutom biografdelen. Kommunens kostnader för dessa tomma lokaler uppgår till cirka 5,4 miljoner per år. Forellskolan ägs av kommunen.

Gymnasiet har idag ett stort antal lokaler som står tomma till följd av att verksamheten successivt minskat i omfattning. Kostnaden för dessa tomma lokaler uppgår till cirka 3,7 miljoner per år.

Utöver dessa tre stora objekt har ett antal skolor inom kommunen möjlighet att ta emot flera elever. Som exempel kan nämnas att skolorna i centrala Tyresö har plats för ytterligare 500 elever. Även för östra Tyresö kan skolorna ta emot ytterligare cirka 400 elever.

Pågående och tänkbara åtgärder

C3L Masten

Omflyttning och effektivisering av lokalutnyttjandet har inletts vilket kommer att medföra att ett våningsplan kan återlämnas till fastighetsägaren när kontraktstiden löpt ut.

En annan och mer radikal lösning är att flytta hela den nuvarande verksamheten till gymnasiet. De studier som genomförts visar att hela verksamheten vid C3L går att inrymma i gymnasiets lokaler. Detta medför att kommunen kan lämna C3L:s och hörsalen inom Masten den 28 februari 2014. För kommunen innebär det en besparing på 8,8 miljoner per år för externa lokaler. En frågeställning som kvarstår att lösa är kommunfullmäktiges sammanträdesplats som är hörsalen inom Masten. Denna lokalfråga kan lösas på en rad olika sätt. Antingen kan kommunen hyra enbart hörsalen eller flytta verksamheten till gymnasiets nyligen ombyggda aula. Ett annat förslag är att flytta kommunfullmäktiges sammanträden till Forellskolans Bio.

Gymnasiet

Gymnasiet uppvisar idag ett stort tapp av elever vilket medfört att andelen outnyttjade lokaler ökat kraftigt. För att råda bot på det minskande elevunderlaget pågår en gymnasieutredning. Resultat av denna utredning kommer troligen att dröja ganska länge. Utredning bedöms därför inte utgöra något hinder för att fylla ut de nu tomma lokalerna med verksamheten från C3L. En verksamhet som till fullo kan rymmas inom gymnasiet. Genom inflyttning av verksamheterna från Masten behöver inte gymnasiet belastas med 3,7 miljoner som de tomma lokalerna idag kostar.

Forellskolan

Forellskolan är idag helt utrymd och står tom förutom den delen som används som biograf. Kostnaden för de tomma lokalerna uppgår till cirka 5,4 miljoner per år.

Ett stort problem med tomma lokaler är risken för skadegörelse och illegalt utnyttjande är mycket stor. I dagsläget bedöms det inte finnas några föreningar eller motsvarande (exempelvis kommunala verksamheter) som har medel att kunna ta på sig kostnaderna för dessa lokaler. Inom kommunens centrala delar kommer det under lång tid framöver att finnas tillräckligt med lokaler för att uppfylla de kommunala verksamheternas behov.

Att flytta C3L:s verksamhet eller andra verksamheter till Forellskolan är inte lämpligt av flera skäl. Det viktigaste skälet är att kommunen, som framgått enligt ovan, har andra tillgängliga lokaler som är både nyare och i bättre skick. Att ta i anspråk en gammal byggnad som Forellskolan kräver alltid någon form av anpassning av lokalerna. Det är en erfarenhet från tidigare projekt när man genomfört en förändring av lokalens ursprungliga användningsätt. Nödvändiga ombyggnader och upprustningar medför att nya investeringar måste göras och i detta fall med mycket kort avskrivningstid.

Den enda realistiska framtiden för Forellskolan är att den omgäende rivs. Kommunen kan efter detaljplanering av centrumområdet sälja marken för en framtida exploatering.