

Tyresö kommun
Utvecklingsförvaltningen
Irène Hededal
Förvaltningschef
08-5782 91 73
irene.hededal@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-09

1 (7)

Diarienummer
2016/KS 024 84

Kommunstyrelsen

Redovisning av uppdrag: Användning av lokaler i gymnasiet - Mötesplats Kompassen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i kommunstyrelsen

1. Redovisningen av uppdraget godkänns.
2. Kommundirektören får i uppdrag att återkomma med ett förslag hur kommunen kan gå vidare.

Kommunstyrelseförvaltningen och utvecklingsförvaltningen



Bo Renman
Kommundirektör



Irène Hededal
Förvaltningschef
Utvecklingsförvaltningen

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har 2016-05-31 § 97 uppdragit åt kommunstyrelseförvaltningen att ge förslag till användning av lokaler som frigörs när gymnasiets högskoleförberedande program avvecklas, samt för hur kvarvarande verksamheter ska få verksamhetsenliga lokaler. En förstudie har tagits fram och redovisas som bilaga. Förstudien förslår en ny inriktning för lokalnyttjandet, med fokus på flexibla lösningar för utbildningsverksamhet av olika slag, en

mötesplats mellan utbildningsverksamhet och näringsliv samt ett vägledningssentrum och ett framtida etableringscentrum.

Byggnaden omvandlas till ett kunskaps- och arbetsmarknadscentrum där Centrum för arbete och integration ingår som en självklar del. Förstudien pekar även på möjligheten att Kompassen kan vara någon form av kulturhus med centrumnära läge. Projektet kan genomföras i fem etapper under en fyraårsperiod. Den totala kostnaden bedöms uppgå till 350-400 miljoner kronor varav hälften genereras av ackumulerat underhållsbehov (främst installationer).

Beskrivning av ärendet

Kommunstyrelsen har 2016-05-31 § 97 uppdragit åt kommunstyrelseförvaltningen att ge förslag till användning av lokaler som frigörs när gymnasiets högskoleförberedande program avvecklas, samt för hur kvarvarande verksamheter ska få verksamhetsenliga lokaler. I ett första skede tittade fastighetsavdelningen på förutsättningarna för förskole- och grundskoleverksamhet i lokalerna. Barn- och utbildningsförvaltningen gjorde bedömningen att lokalerna inte är aktuella för förskole- eller grundskoleverksamhet F-9. Detta delrapporterades till kommunstyrelsen i kommundirektörens rapport maj/juni 2017. Utredningen gick därefter vidare med övervägande av annan användning av lokalerna, och en förstudie initierades med inriktningen att utveckla ett kunskaps- och arbetsmarknadscentrum. Arbetsprocessen följer modellen Strategisk lokalplanering. Den bygger på tron att man hittar de mest långsiktigt hållbara och innovativa lösningarna genom att arbeta tillsammans många olika aktörer och kompetenser.

Projektet fick arbetsnamnet *Kompassen* för att beskriva en byggnad som inrymmer verksamheter som hjälper var och en att ta ut riktningen i livet. Under vår och sommar 2017 gjordes faktainsamling och workshops med personal och elever för att få ett bra underlag för de beräkningar som skulle svara på frågan om det ytmässigt var möjligt att samlokalisera verksamheterna och om det fanns lokalmässiga samordningsvinster. Dessa beräkningar gav att det är fysiskt möjligt och att en samlokalisering innebär att verksamheterna behöver ca 4 900 kvadratmeter mindre ytor jämfört med om de skulle ligga var för sig. Därutöver finns andra synergieffekter.

Situationen på Tyresö gymnasium förändras när de högskoleförberedande programmen fasats ut våren 2018. Vuxenutbildningen och Centrum för arbete och integration behöver större lokaler. Dessa tre verksamheter har många kopplingar och skulle vinna på att dela lokaler. Kompassen är idén om en mötesplats där flera verksamheter samverkar och där delar av verksamheterna också samverkar med omgivande samhälle genom att innehålla publika funktioner.

Vision

Kompassen är en publik byggnad som är känd bland Tyresöbor och som man är stolt över. Den synliggör en kommunal verksamhet som utgår från individen och tron på att olikhet berikar. Går du på gymnasiet, läser på vuxenutbildningen, bor i närområdet, har precis anlänt med din familj till Sverige, går på matlagningskurs eller ska på ett frukostseminarium Kompassen är öppen för dig - Kompassen är öppen för alla.

MAGNET OCH KATALYSATOR

- Publik byggnad
- Gemensam huvudentré
- Mötesplats för många
- Koppling Wättingestråket/centrum

TILLSAMMANS ÄR HÅLLBART

- Närhet mellan verksamheter
- Stor spelplan
- Elasticitet / generalitet / flexibilitet
- Samla verksamheter - hög densitet

IDENTITET - OLIKA ÄR BRA

- Egen identitet för olika verksamheter
- Gemensam värdegrund/organisation
- Inkluderande lokaler/stor variation

Bakgrund

En utgångspunkt för projektet har varit att förvalta och återbrukat en idé som utvecklades i projektet för Tyresö kultur- och kunskapscentrum, som pågick under 2016. Även andra projekt, såsom planprogrammet för Wättingestråket,

översiktsplanen och gymnasieprojektet ”Tänk om” har förvaltats och återbrukats.

Den nya idén, med arbetsnamnet Kompassen, beskriver en mötesplats där flera verksamheter samverkar och där delar av verksamheterna också samverkar med omgivande samhälle genom att vara publika funktioner.

Det finns en överyta i befintlig gymnasieskola och tanken är att Kompassen förverkligas i dessa lokaler. I Tyresös utvecklingsförvaltning ingår Kultur och fritid tillsammans med Tyresö gymnasium, Vuxenutbildning och Centrum för arbete och integration (CAI). Kompassen är idén om att samla dessa verksamheter, synliggöra dem och därmed skapa mervärde.

Förstudiens syfte

Förstudiens del 1 beskriver och analyserar berörda verksamheter, lokaler och platsen. En utblick görs av lärmiljöer och publika mötesplatser i andra aktuella projekt. Förstudiens syfte är att i del 1 redovisa analysen och ta fram en verksamhetsbeskrivning med vision och projektmål samt att presentera ett lokalprogram. I del 2 skapas handlingsalternativ för hur Kompassen utvecklas i fysisk form. De konsekvensbedöms och ett väl underbyggt val av alternativ presenteras som programskiss.

Genomförande

Uppdraget har genomförts i nära samarbete mellan Utvecklingsförvaltningen, Tekniska kontoret, Stadsbyggnadsförvaltningen och White arkitekter AB samt verksamheternas företrädare.

Mål som ligger till grund för utredningen:

1. Byggnaden som en publik mötesplats i ett stadsutvecklingsområde.
2. En fysisk miljö som uppmuntrar, stödjer och inspirerar människor till möten och utveckling.
3. Hållbara miljöer som är yteffektiva och tål verksamhetsförändringar.

Centrumnära – 800 m från Tyresö centrum

Stadsutvecklingen av Wättingebacken syftar till att koppla samman Granängsringens flerbostadshus med villor och radhus på andra sidan Wättingestråket. Med stadsutvecklingen ”krymper” avståndet mellan

Wättingebacken och Tyresö centrum och det blir lättare att välja cykel eller promenad längs Wättingestråket.

Någon form av kulturhus

Kompassen rymmer lokaler som kan samnyttjas och integreras med kultur- och fritidsutbudet. I de publika delarna finns:

- Wättingecenen som förbättras med tillgång till kök/hemkunskapssalen, foajé, toaletter och ”storloge” när det är många artister som ska uppträda.
- Ett kombinerat skolbibliotek- och folkbibliotek
- Makerspace – en skapande verkstad som kan användas i undervisningssyfte eller för fritidsaktiviteter.
- Miniaula
- Restaurang och kafé som drivs av extern aktör och fungerar som skolmatsal/skol kafé under skoltid men även har öppet kvällar och helger.
- Bokningsbara lokaler för föreningslivet. Det kan vara klassrum och speciallokaler som till exempel hemkunskapssalen som passar för matlagningskurser osv.
- Gradängtrappa som ger möjlighet till frukostseminarier eller lunchkonsert.

Men även en mötesplats för näringslivet

- Här finns en företagshubb som ger möjlighet för småföretagaren att slippa jobba hemifrån, eller för en tyreöbo med långt till jobbet att få ihop livspusslet genom att jobba ”hemifrån” ibland.
- En småföretagare kan hyra en frisorstol i specialsalen kvällar och helger.
- I gradängtrappan hålls frukostmöten med företagarföreningen

Tidsplan:

Projektet omfattar fem etapper och beräknas ta cirka fyra år att genomföra sedan beslut om att gå vidare efter förstudien fattats.

Från förstudie till programhandling

För att utveckla förstudien till en programhandling krävs projektledning, arkitekter, konstruktörer, VVS-, el- och brandkonsulter. Kostnaden budgeteras till mellan 4,5 till 5,5 miljoner kronor.

Kostnader:

Etapp 1	Bygga ny bygghall	8
Etapp 2A	Riva befintlig bygghall	4
Etapp 2B	Nybyggnation Kompassen-entrén	107
Etapp 3	Ändamålsenliga undervisningslokaler	226
Etapp 4	Wättingescenen	13
Etapp 5	Idrottshallen	13
Summa		371

Intäkter:

Exploateringsintäkter 8000-11500 kvm BTA à 5 500 kr (SBF)	44-63
Uppsaidade lokaler (Centrum för arbete och integration samt ytterligare verksamheter som kan inrymmas utifrån Kompassens syfte och verksamheternas behov presenterade i lokalförsörjningsplanen.)	

Andra ekonomiska värden:

Avgår nödvändiga underhållskostnader (enl. Whites kalkylavdelning)	180
Eller besiktningsprotokollets beräkningar (enl. fastighetsavdelningen)	Besked 15 april
Inga kostnader för onyttjade överytor, ca 5000 kvm à 1000 kr/år	5 milj/år
Ökad attraktivitet i området kan leda till: – Högre markpriser – Bättre möjligheter att sälja fastigheter på en sjunkande bostadsmarknad – Ökad vilja hos exploatörer att vilja satsa	
Mötesplats Kompassen leder bland annat till: – Attraktiva gymnasieutbildningar med hög beläggningsgrad – Individanpassade snabbspår som leder till jobb utifrån förmåga och intresse för den som har behov av det – Tillskott av yrkeskompetens i bristyrken – Låg arbetslöshet – Effektiv integration – Ett tillskott av samlingslokaler för föreningsliv – Ökad nöjdhet hos tyresöborna	

Från utredning till beslutsunderlag

Behovet att anpassa lokalerna där Tyresö gymnasium hade omkring 1500 elever fram till 2011, när det regionala samverkansavtalet inom gymnasieskolan trädde i kraft, är känt sedan länge. Denna förstudie har varit den fjärde omfattande utredning som tagits fram i syfte att möta behov och utveckla en modern lärmiljö i befintliga eller nya lokaler:

- 2010 Förslag till ny gymnasieskola (Klark)
- 2013 Tänk om – det nya lärandets möjligheter (von Gerber)
- 2016 Tyresö kultur- och kunskapscentrum (Hemsö/White)
- 2018 Kompassen (White)

2018 ligger tre parallella uppdrag att se över nyttjandet av lokalerna:

- Nämnduppdrag från Gymnasie- och Arbetsmarknadsnämnden att genomlysna framtida placering av de olika gymnasieprogrammen och vuxenutbildningen och utreda Centrum för arbete och integrations placering. (Dnr 2016/GAN 0065)
- Uppdrag från Kommunstyrelsen till kommundirektören att utreda användningen av lokaler i gymnasiet (Dnr 2016/KS 0024 84)
- Uppdrag från Kommunstyrelsen till kommunens strategiska lokalgrupp att i samverkan med Utvecklingsförvaltningen och Gymnasie- och arbetsmarknadsnämnden i nästa lokalförsörjningsplan återkomma med lokalbehov för gymnasiet, vuxenutbildningen och Centrum för arbete och integration. (Dnr 2017/KS 0411 003)

Redovisning av uppdragen har skett:

- Löpande information i GAN
- Redovisning av förstudiens första halva i GAN december 2017 och för KLU i februari 2018.

Slutredovisning av de tre utredningsuppdragen sker i KS 2 maj samt i GAN 19 april 2018.