



### Plats och tid

Kommunhuset Nynäshamn, A-huset, lokal: Landsort, 2022-04-07 kl. 10.15-11.40

### Beslutande

Harry Bouveng (M), ordförande

Mikael Persson (L)

Patrik Isestad (S)

Per Ranch (SN)

Bengt-Göran Petersson (KD)

Klas Rydström (SD)

### Övriga deltagare

Nathalie Zotterman, sekreterare

Jenny Linné, chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Alarik von Hofsten, tf förvaltningschef

### *Deltar på distans*

Carolina Pettersson, kommundirektör

Marie Stålbom Warg, controllerchef

Claes Kihlström, fastighetschef

Dan Olén, ekonomichef

Marie Ekenstierna, controller

Sabina Edelman, mark- och exploateringschef

Amalia Tjärnstig, projektledare

Albin Törnberg, samhällsplanerare

Maria Gard Gunster (C)

Otto Svedenblad (M)

Göran Bergander (S)

### Paragrafer

§§ 18-26

### Justeringens plats och tid

Kommunhuset Nynäshamn, 2022-04-07, klockan 16.00

### Underskrifter

Harry Bouveng (M)  
Ordförande

Patrik Isestad (S)  
Justerare

Nathalie Zotterman  
Sekreterare

---

## Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.

**Beslutsinstans:** Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

**Sammanträdesdatum:** 2022-04-07

**Anslaget sätts upp:** 2022-04-07

**Förvaringsplats för protokollet:** Kommunstyrelsens kansliavdelning

**Anslaget tas ned:** 2022-04-29



## Innehållsförteckning

- Upprop och anmälningar om förhinder  
Val av justerare
- § 18/22 Fastställande av dagordning
- Beslutspunkter**
- § 19/22 Förslag till samhällsbyggnadsstrategi  
§ 20/22 Inriktning för projektet centrala och södra Ösmo  
§ 21/22 Förstudie, Ersättning för lokaler Hammaren  
§ 22/22 Renovering av Tallbackaskolan  
§ 23/22 Installation av solceller på Nynäshamns gymnasium  
§ 24/22 Installation av solceller på Tallåsen
- Informationsärenden**
- § 25/22 Övriga frågor  
§ 26/22 Nästa sammanträde 5 maj 2022 klockan 11.00



§ 18/22

## Fastställande av dagordning

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att fastställa dagordningen.



§ 19/22

KS/2022/0158/200

## Förslag till samhällsbyggnadsstrategi

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att godkänna förslaget till samhällsbyggnadsstrategi, samt:

1. att några, t.ex. tre, scenarier används för att beskriva befolkningstillväxten
2. att befolkningstillväxten även beskrivs i antal invånare
3. att sambandet mellan befolkningstillväxt och behovet av investeringar som t.ex. förskola, skola och annan kommunal service förtydligas.

### Reservationer och särskilda yttranden

Per Ranch (SN) lämnar in ett särskilt yttrande som biläggs protokollet som **bilaga A**.

Patrik Isestad (S) lämnar in ett särskilt yttrande som biläggs protokollet som **bilaga B**.

### Ärendet

Kommunen har en portfölj med samhällsbyggnadsprojekt som i nuläget omfattar 85 parallella projekt. Projekten i portföljen är sådana projekt som involverar två eller flera förvaltningar och spänner från idé och initieringsskede till genomförande. Portföljen benämns internt projektlistan. Förvaltningens samordningsgrupp för samhällsbyggnadsprojekt reviderar årligen en klassificering av projekten i olika prioritetsskeden från 1 till 4. Revideringen föredrogs och godkändes senast av fastighets- och investeringsutskottet 23 februari 2022.

I samband med senaste revideringen stod det klart att projektportföljen innehåller fler parallella projekt än vad organisationen klarar av att driva på ett rationellt och tidseffektivt sätt. Effekten blir att projekt tar längre tid än nödvändigt eller försätts i viloläge. Det stod också klart att de volymer av framför allt bostäder som planeras överstiger de volymer krävs enligt vad kommunens egen befolkningstillväxtprognos anger. Parallellt finns det brist på byggbar mark för verksamheter. Mot den bakgrunden och beslutet i fastighets- och investeringsutskottet har förvaltningen arbetat fram ett förslag till samhällsbyggnadsstrategi som kan utgöra verktyg och metod för att systematiskt och tydligt prioritera bland pågående och kommande samhällsbyggnadsprojekt.

Detta ärende tillsammans med bilagt förslag till samhällsbyggnadsstrategi utgör resultatet av ovan nämnda uppdrag. För att kunna användas i fortsatt arbete med samhällsplanering behöver kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott som första steg godkänna förslaget till strategi.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner förslaget till samhällsbyggnadsstrategi.

### Yrkanden

Per Ranch (SN) yrkar bifall till förvaltningens förslag med tilläggsyrkande om:

1. att några, t.ex. tre, scenarier används för att beskriva befolkningstillväxten
2. att befolkningstillväxten även beskrivs i antal invånare
3. att sambandet mellan befolkningstillväxt och behovet av investeringar som t.ex. förskola, skola och annan kommunal service förtydligas.

Ordförande (M) och Patrik Isestad (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag samt till Per Ranch (SN) tilläggsyrkande.



### Propositionsordning

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner följande propositionsordning:

Bifall till förvaltningens förslag eller bifall till förvaltningens förslag med Per Ranch (SN) tilläggsyrkande.

### Proposition

Ordförande (M) ställer proposition i enlighet med fastslagen propositionsordning och finner att kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutat att bifalla förvaltningens förslag med Per Ranch (SN) tilläggsyrkande.

### Beslutsunderlag

Förslag till Samhällsbyggnadsstrategi 2022-03-29

### Skickas till

Samhällsbyggnadsnämnden  
t.f. planeringschef



# **Sorundanet Nynäshamns kommunparti**

Fastighets- och investeringsutskottet  
Nynäshamns kommun

Västerby 2022-04-07

## **Tilläggsyrkande Samhällsbyggnadsstrategi**

### **Bedömning**

Vår kommun erbjuder livskvalitet i form av ett unikt lantligt boende med levande landsbygd och mysigt småstadsliv i kombination med Stockholms arbetsmarknad. Många vill ge sina barn en trygg uppväxt, förverkliga sina drömmar om hästar, hundar, höns och båtliv och samtidigt behålla sina arbeten i Stockholmsregionen. Många vill flytta hit och det är upp till oss som redan bor här att bestämma hur vi vill att vår kommun ska utvecklas.

Sorundanet Nynäshamns kommunparti bedömer att befolkningstillväxten kan bli mycket hög om vi hanterar vissa utmaningar som t.ex. skolresultaten. Om vi inte hanterar dessa utmaningar bedömer vi att befolkningstillväxten kommer vara fortsatt låg. Därför anser vi att en samhällsbyggnadsstrategi bör hantera några olika scenarier för befolkningstillväxten. Det är också viktigt att befolkningstillväxten även uttrycks i antal invånare och inte bara i procent. Befolkningstillväxten kommer tämligen omgående resultera i konkreta kommunala åtaganden i form av förskolor och skolor och på längre sikt åtaganden när det gäller äldreomsorg. Här följer ett exempel:

Med dagens befolkning, ca 30 000 invånare, innebär 1,2% befolkningstillväxt 360 tillkommande invånare per år. Av dessa bedöms 30-50% vara barn och ungdomar vilka omgående behöver förskole- och skolplatser. Detta innebär, grovt räknat, att mellan 100 och 180 nya förskole- och skolplatser måste skapas årligen. På sikt tillkommer behov av trygghetsboenden och äldreomsorg.

Vi anser således att sambandet mellan befolkningstillväxt och kommunal planering och kommunala investeringar måste förtydligas.



**Sorundanet Nynäshamns  
kommunparti**

Västerby byväg 1  
137 94 NORRA SORUNDA  
Tel 0708-92 17 50  
[www.sorundanet.se](http://www.sorundanet.se)



## Yrkande

Refererande till vår bedömning ovan yrkar vi på tillägg enligt:

1. att några, t.ex. tre, scenarier används för att beskriva befolkningstillväxten
2. att befolkningstillväxten även beskrivs i antal invånare
3. att sambandet mellan befolkningstillväxt och behovet av investeringar som t.ex. förskola, skola och annan kommunal service förtydligas.

För Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Per Ranch

Ledamot i Fastighets- och investeringsutskottet,  
och Näringslivs och arbetsmarknadsnämnden  
ersättare i Kommunstyrelsen,  
i Samhällsbyggnadsnämnden  
samt ledamot i Kommunfullmäktige

Nynäshamn, 2022-04-07  
Kommunstyrelsens investering- och fastighetsutskott  
Ärendenummer § 19/22

## Förslag till samhällsbyggnadsstrategi.

**Socialdemokraterna kommer att rösta bifall** till förslaget med tilläggsyrkande från (SN). Med tilläggsyrkande att några, t.ex. tre, scenarier används för att beskriva befolkningstillväxten, att befolkningstillväxten även beskrivs i antal invånare, och att sambandet mellan befolkningstillväxt och behovet av investeringar som t.ex. förskola, skola och annan kommunal service förtydligas. Med de nya uppdragen ser Socialdemokraterna framemot justering av föreslagen samhällsbyggnadsstrategi.

Det liggande förslaget med samhällsbyggnadsstrategi baseras på en befolkningstillväxt för kommunen på 1,2 %, enligt den beslutade den borgerliga Alliansens budget. I verkligheten kan vi politiker inte påverka befolkningstillväxten för vår kommun efter det att vi fastställt detaljplaner i kommunen.

Enligt dokumentet så framgår det att kommunen ligger i topp när det gäller planberedskap i regionen. Det är bra, men det innebär också att byggherrarna kan starta upp och genomföra sina byggprojekt efter när de anser att det är lämpligt, och när marknaden efterfrågar nya bostäder.

**Enligt vår bedömning** så kommer det att färdigställas **mellan 2500–3100 bostäder i kommunen fram till 2030**. Det innebär att runt **7 - 9000 nya invånare** kan flytta in i vår kommun, detta att jämföra att 1,2 % ger ca.3400 nya invånare.

Det viktiga i detta sammanhang är att om vi planerar för en tillväxt på 1,2 % och verkligheten blir väsentligt högre så riskerar kommunen att inte kunna erbjuda förskole- och skolplatser till alla nya barn som flyttar till kommunen.

Socialdemokraterna anser därför att ett sådant här dokument måste visa på fler möjliga scenarier för den kommunala utvecklingen så att planeringen av samhällsbyggnader tar höjd för även ett högre alternativ.

**Socialdemokraterna i Nynäshamn**





§ 20/22

KS/2018/0083/210

## Inriktning för projektet centrala och södra Ösmo

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner inriktningen för projektet med situationsplanen som grund.

### Ärendet

Projektets övergripande mål är:

- Koppla ihop Ösmos bebyggelseenkaver, samt möjliggöra för ett mer effektivt markutnyttjande i centrum och längs viktiga stråk
- Skapa en "levande ort" och öka befolkningsunderlaget för service och verksamheter så att Ösmo blir mer än en så kallad "sovstad"
- Bygga fler bostäder med större variation i storlekar och upplåtelseformer
- Skapa ett tydligt definierat och väl gestaltat centrum som på ett naturligt och genomtänkt sätt förbinder Ösmos viktigaste målpunkter såsom skolan, pendeltågsstationen, idrottsplatsen med flera.

I strukturplanen från 2016 finns tre olika scenarion för utvecklingen av Ösmo. Dessa scenarion är framtagna utifrån olika antagande kring tre förutsättningar som till stor del påverkar möjligheterna till utveckling; kraftledningen (luftledning genom centrala Ösmo), drivmedelsstationen vid Nyblevägen samt Vansta skolans placering. Idag vet vi att kraftledningen kommer ersättas av markledning runt tätorten, det finns en fastighetsägare till drivmedelsstationen som vill utveckla den med bostäder och planering för en ny skola som ersätter dagens är under uppstart. Scenario tre är det scenario som bäst överensstämmer med dagens förutsättningar, där beskrivs möjligheter till totalt ca 1350 nya bostäder inom samtliga etapper. Vid projektstarten 2018 togs exploateringskalkyler fram som baserades på de olika scenariona.

### *Etappindelning*

Idag är projektet uppdelat i sex etapper utifrån hur nya detaljplaner kommer tas fram, se bilaga 1. Etappindelningen har förändrats över tid och ytterligare justeringar kommer ske bland annat för att anpassa plangränserna till ny kvartersstruktur. Genomförandet av detaljplanerna för varje etapp kommer därefter delas upp i olika skeden för dels kommunala investeringar i ny infrastruktur samt allmän plats och dels byggnation av kvartersmark. Kommunen kommer markanvisa tomter för byggnation av kvartersmark och kan genom markanvisningar till viss del styra när byggnation ska ske. Figur 1 visar befintliga strukturen i Ösmo med området för etapp 1, 3 och 4 (som situationsplanen omfattar) markerat.

### *Situationsplan för området norr om Nyblevägen*

Inom projektet har en situationsplan tagits fram som innehåller kvartersindelning, gatunät samt förslag på bebyggelsetyper och exploateringsgrad, se figur 2. Situationsplanen behövs för att kunna ta fram förslag på ny detaljplan för etapp 1 men för att få ett helhetsperspektiv och en bra stadsplanering omfattar den även etapp 3 och 4, dvs hela projektområdet norr om Nyblevägen. Föreslagen situationsplan följer strukturplanens strategier såsom att koppla ihop vägnät och möjliggöra levande stråk. Kvarteren närmast Nyblevägen ska skapa en småstadskaraktär. Området norr om dessa kvarter karaktäriseras som trädgårdsstad med lägre bebyggelse bestående av radhus/kedjehus, stadsradhus och parhus. Situationsplanen innehåller 450–750 nya bostäder samt förskola och äldreboende. Slutliga antalet bostäder beror på vilken exploateringsgrad (bland annat antal våningar) detaljplanerna får samt beslut i olika vägval som t ex gällande simhallen. Läs mer om situationsplanen i bilaga 2.

### *Markägoförhållanden*



Nynäshamns kommun äger större delen av marken inom området för situationsplanen med undantag för fyra fastigheter. Föreslagen kvarters- och gatustruktur innebär att dagens centrumbyggnader (ICA-butiken, Priskrossaren och Vanstakiosken) behöver rivras och nya lokaler för verksamheter och service möjliggörs i bottenvåningar i strategiska lägen, t ex längs Nyblevägen och mot det nya torget. På så sätt går det att skapa ett centrum med effektivare markutnyttjande, tillföra nya bostäder samt trivsamma och väl gestaltade gatu-, park- och torgmiljöer.

Fastighetsgränserna behöver anpassas till kommande detaljplaners nya markanvändning genom fastighetsregleringar, markköp och eventuellt markbyten. Det är en naturlig del av processen vid denna typ av stadsutveckling, där man blickar framåt mot framtida möjligheter och inte begränsar sig av dagens fastighetsgränser. Det kommer därmed krävas att kommunen ingår flera olika typer av avtal med berörda parter för att reglera genomförandet och byggnationer gällande ansvars- och kostnadsfördelningar, marktransaktioner m.m. Allmän platsmark (torg, park och gator) ska byggas ut och ägas av kommunen. Byggnation och förvaltning av kvartersmark sker till största delen av privata aktörer som tilldelas mark av kommunen eller äger/förvärvar mark från de fastigheter som redan ägs av annan än kommunen.

Därtill behöver dagens olika ledningsnät (VA, el, fiber och fjärrvärme etc) anpassas och byggas ut för att försörja tillkommande bebyggelse. Överenskommelser om kostnadsfördelning, ledningsflytt och placering av ledningar behöver kommunen träffa med respektive ledningsägare.

#### *Centrumlyftet*

För ett antal år sedan gjordes det så kallade centrumlyftet i Ösmo centrum, vilket innebar att kommunen investerade och skapade den offentliga miljön som finns idag med dess olika funktioner (parkering, lekplats, planteringar, torgytor, simhallsentré m.m.). Centrumlyftet gjordes över en relativt stor yta och har anpassats till dagens förhållanden. Om föreslagen situationsplanen ska genomföras kommer centrumlyftet därför behöva ersättas med annat. Detta innebär att kommunen behöver hantera de avskrivningskostnader som faller ut den dagen då centrumlyftet "ersätts", t ex om kommunen säljer mark till en byggaktör för nya bostäder (inom området för centrumlyftet). Avskrivning av centrumlyftet sker löpande årligen, men vid t ex markförsäljning behöver hela den kvarstående avskrivningskostnaden som belastar det markområdet som säljs hanteras på ett och samma år istället för löpande under avskrivningstiden vilket påverkar kommunens resultat det år som kvarstående avskrivning görs.

Hanteringen av centrumlyftet och avskrivningskostnaderna behöver utredas mer i detalj när projektet kommit längre och det finns bättre kunskap om förutsättningarna. Då går det att göra bättre kalkyler och prognoser över intäkterna och kostnaderna samt utifrån tidplaner och skedesplanering studera om delar av centrumlyftet kan behållas under en längre tid än andra delar. Det går fortfarande att göra ändringar i situationsplanen och det finns alternativ där delar av centrumlyftet behålls, men långsikt tappas man då andra värden. Det nya torgets läge är viktigt med placeringen intill Nyblevägen bland annat för att binda ihop de viktigaste målpunkterna.

#### *Projektekonomi*

En uppdaterad exploateringskalkyl utifrån situationsplanen har tagits fram, se bilaga 2. Vid en jämförelse med tidigare kalkyl som baserades på strukturplanen (scenario tre) har kostnadssidan ökat och intäktssidan minskat.

Projektet har också kommit längre och därmed finns bättre kännedom om projektets olika delar och vilka kostnader respektive intäkter projektet innebär. Framförallt beräknas investeringarna för nya lokalgator bli högre, dels pga att Nyblevägens ombyggnation till stadsgata bedöms bli dyrare men också för kostnadsläget förändrats sedan tidpunkten för tidigare kalkyl. Tillkommande kostnadsposter är också avskrivningen för centrumlyftet, ledningsflytt och nytt torg/nya parkmiljöer. I och med det tidiga skedet är kalkylen fortfarande baserad på antaganden och schablonbelopp



eftersom projektering och mängberäkningar ännu inte finns framtagna. Det finns också kostnadsposter som inte är upptagna ännu t ex dagvattenhantering då utredningar pågår och dagvattenlösningar inte är klara.

De minskade intäkterna beror på en lägre exploateringsgrad i situationsplanen, man antog att fler antal kvm BTA (vilket markpriser vanligen baseras på) rymdes i scenario tre som tidigare kalkyl baserades på. Ett arbete att se över exploateringsgraden och byggnadsvolymer i situationsplanen pågår och det är därför troligt att intäktssidan kan öka något. En något lägre exploateringsgrad kommer vi oavsett landa på då vi vill uppnå den variation och fördelning av olika bebyggelse typer som situationsplanen innehåller.

Intäktssidan har också minskat för att fler kvarter än tidigare har "reserverats" för kommunal lokalförsörjning t ex äldreboende, förskola och simhall, därmed finns en osäker intäktsprognoz för dessa kvarter beroende på om kommunen avyttrar till en privat aktör eller bygger i egen regi.

Kommunen har möjligheten att ta ut exploateringsbidrag från de som får byggrätter och möjlighet att bygga i ett projekt. Förutsättningarna för exploateringsbidraget är reglerat i plan- och bygglagen och ska gå till kommunens investeringar i allmän plats för att de som har nytta av investeringarna ska vara med och finansiera. I denna typ av projekt med flera aktörer brukar bidraget beräknas utifrån hur stor byggrätt en aktör har på sin fastighet (kr per kvm BTA) för att få en rättvis fördelning. Men med de stora investeringar i ny infrastruktur som projektet innebär måste kommunen dock vara beredd att investeringarna inte täcks av exploateringsbidraget, eftersom det finns en "smärtgräns" för hur mycket en aktör kan betala i exploateringsbidrag för att deras kalkyl ska gå ihop och så att byggnationen blir av. I de fall kommunen säljer mark till aktören påverkar dessutom storleken på exploateringsbidraget vilket pris aktören är villig att betala för marken aktören vill köpa. Den totala intäkten kommunens får i form av exploateringsbidrag beror precis som markförsäljningen på exploateringsgraden och antalet kvm BTA.

Framöver kommer det bli aktuellt med projektering av ledningar och gator för att säkerställa att de detaljplaner vi tar fram är genomförbara både tekniskt men också ekonomiskt, det kan innebära att kommunen måste göra investeringar i projektet innan detaljplanerna antas för att bekosta projektering och utredningar.

Totalt sett visar kalkylen fortfarande på att intäktssidan täcker kostnadssidan, någon större ekonomisk vinst från projektet bör dock inte kommunen räkna med.

Förutom de delar som ingår i en exploateringskalkyl uppstår kostnader för att bygga ut vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar som pumpstationer m.m. Där finns även en intäktssida i form av anslutningsavgifter, de tidiga beräkningarna som har gjorts i detta projekt visar att det finns förutsättningar för VA-kollektivet att intäktssidan ska täcka kostnaderna inom projektområdet.

Projektet innebär också flera stora kommunala följdinvesteringar som inte redovisas i kalkylen. Detta gäller framförallt för att tillgodose kommunalt lokalbehov, både när det gäller behov som redan finns idag men också behov som uppstår genom att vi tillskapar nya bostäder och kommunen växer med fler invånare.

#### *Kommunal lokalförsörjning*

Situationsplanen innehåller förslag på placering av äldreboende och förskola, se figur 3. Dessa lägen bedömer projektgruppen som de bästa alternativen men andra alternativ finns. Utmaningar finns framförallt med läget på äldreboendet då det till största delen är på en privat fastighet, beroende på om kommunen vill äga äldreboendet i egen regi eller inte finns olika alternativ på lösningar.



Föreslagen förskoletomt ligger på mark som ägs av kommunen. Denna förskola är enligt gällande lokalförsörjningsplan tilltänkt som en fristående förskola för att avlasta kommunens investeringsram. Den bedöms behöva byggas relativt nära inpå efter att detaljplanen tagits fram och vunnit laga kraft medan behovet för ett äldreboende ligger längre fram i tiden.

Därutöver finns förslag på placering av en ny simhall, om det skulle bli aktuellt att ersätta den nuvarande. För att projektet och detaljplanen för etapp 1 ska kunna fortlöpa behövs direktiv och/eller beslut i frågor om lokalförsörjning för att skapa rätt planberedskap och möjliggöra byggrätter för kommande behov.

En annan utmaning för projektet är tidsperspektivet, både utifrån tidpunkt för behovet av lokaler men också de beroenden som finns för genomförandet av detaljplanerna. Det tydligaste exemplet är att en ny skola behöver planläggas och byggas innan markområdet som den befintliga skolan upptar kan planläggas för ny markanvändning, rivas och till sist ersättas av bostäder m.m. Det innebär att om tidplanen för ny skola skjuts så måste hela etapp 3 skjutas fram i tiden. Behovet av den nya skolan påverkas i sin tur av utvecklingen av skolor inom samma kommunal, t ex Tallbackaskolan och ny skola i Källberga.

#### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner inriktningen för projektet med situationsplanen som grund.

#### Beslutsunderlag

Bilaga 1 Etappindelning

Bilaga 2 Beskrivning av situationsplanen

Bilaga 3 Exploateringskalkyl

#### Skickas till

Akten



§ 21/22

KSFA/2021/0287/289

## Förstudie, Ersättning för lokaler Hammaren

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Fastighets- och investeringsutskottet tillstyrker förstudiens rekommendation i ärendet och överlämnar förstudien till socialnämnden för eget ställningstagande.

### Ärendet

Socialnämnden har lämnat en behovsanalys, SON § 154/2021, om att ersättningslokaler för Hammaren HVB behövs när det nuvarande hyreskontraktet löper ut år 2026. Hammaren HVB ligger i Rappsta industriområde i närheten av Nynäshamns gymnasium. Lokalerna bedöms delvis som icke ändamålsenliga och för stora.

Kommundirektören har efter att behovsanalysen inkommit fattat beslut om att inleda förstudie. Förstudien rekommenderar att kommunen i ett första skede undersöker den lokala hyresmarknaden mer noggrant för att utreda om det finns något tillgängligt alternativ. Parallellt med detta bör en förlängning av det nuvarande hyreskontraktet övervägas.

Om ovanstående inte faller väl ut bör socialnämnden ta ställning till huruvida verksamheten kommer att gå att driva på ett ekonomiskt lönsamt vis. Mot den här bakgrunden kan det finnas skäl att överväga externa platsköp vid behov.

### Förvaltningens förslag till beslut

Utskottet tillstyrker förstudiens rekommendation i ärendet och överlämnar förstudien till socialnämnden för eget ställningstagande.

### Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, SON § 154/2021, inkl. Behovsanalys  
Förstudie, daterad 2022-03-21

### Skickas till

Socialnämnden



§ 22/22

MSN/2020/2054/291

## Renovering av Tallbackaskolan

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att

1. Godkänna inriktningen att renovera Tallbackaskolans hus A och riva Tallbackaskolans hus B och att detta föregås av en projektering.
2. Resultatet av projekteringen delges Barn- och utbildningsnämnden och ett godkännande av kostnaden för nya hyran måste accepteras av nämnden. Samt att upparbetade projekteringskostnader debiteras Barn- och utbildningsnämnden om renoveringen inte blir av på grund av ett beslut som ligger inom nämndens ansvarsområde.
3. Efter barn- och utbildningsnämndens godkännande av ny internhyra för Tallbackaskolan delegera till kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott att ianspråkta 34 miljoner kronor ur investeringsramen KS fastighet 2022-2025 för renovering.
4. Nedskrivningen av det bokförda värdet på 2,3 miljoner kronor kommer att belasta resultatet 2022.
5. Uppstarten av investeringsprojektet kan endast påbörjas om driftsmedel på 12,1 mnkr har avsatts i mål och budget för 2023.

### Reservationer och särskilda yttranden

Patrik Isestad (S) lämnar in ett särskilt yttrande som biläggs protokollet som **bilaga C**.

Per Ranch (S) lämnar in ett särskilt yttrande som biläggs protokollet som **bilaga D**.

### Ärendet

Under hösten 2016 rapporterade personal på Tallbackaskolan att de upplevde hälsoproblem i hus A och hus B. Verksamheten evakuerades ur hus A hösten 2016 och ur hus B 2017. Därefter har utredningar genomförts för att klargöra vilka åtgärder som är nödvändigt att utföra på Tallbackaskolan. Utredningen visade på riskkonstruktioner generellt i hela byggnaden, i form av betongplatta på sand med ovanliggande isolering, med flytande golv samt väggar med träskyddsbehandlat virke. Mikrobiell påväxt har påvisats på material i golv och vägg. Det konstaterades även att utfackningsväggarnas träsyll samt flertalet stående reglar var behandlade med ett träskyddsmedel innehållandes klorfenoler vilket erfarenhetsmässigt är en känd risk ur lukt- och inomhusmiljösynpunkt och att fuktspärr saknades. Vidare påträffades skador i form av lukt- och emissionsskadat material i byggnadens övergolvskonstruktioner. Emissionsskador konstaterades under limmade ytskikt ovanpå den nya övergolvskonstruktion vilken tillkom i samband med renoveringen sommaren 2014, efter tidigare uppdagad vattenskada.

Barn och utbildningsnämnden har den 18 november 2020, §168/20, beställt projektering av renovering och eventuell ombyggnad av Tallbackaskolan. Renovering av Tallbackaskolan har planerats in i Mål och budget för perioden 2022-2025 med start under 2022.

Under 2022 fördes dialog mellan kommunstyrelseförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen där det konstaterades att B-huset inte behövs och verksamheten kan inrymmas i A-huset. Det innebär att det inte finns ett behov för anpassningar av hus A utan den renoveras för att återställa en bra inomhusmiljö.

Tallbackaskolan hus A behöver nu renoveras så verksamheten kan flytta tillbaka och de tillfälliga paviljongerna demonteras. Skadade material rensas bort och nya konstruktionen genomförs på ett fuktskyddat sätt. I hus A renoveras utfackningsväggar och fönster byts, golvet gjuts om, fasaden renoveras och vinden tilläggsisolerar. Undercentralen byts ut och tillhörande rördragningar görs. Relining av avloppssystemet görs och elsystem, datasystem och brandlarm kompletteras. Hus B rivs i sin helhet då behovet visar att lokalerna inte behövs och det är kostsamt att återställa det i onödan. Tallbackaskolans verksamhet i paviljongerna inkluderar cirka 210 elever vilka samtliga kan inrymmas i A-huset som beräknas ha en kapacitet om 225 elever.





Hyran för den renoverade skolan beräknas preliminärt bli 4 miljoner kronor. För närvarande betalar Barn- och utbildningsnämnden 2,2 miljoner kronor i hyra för paviljongerna som ska utrymmas till augusti 2025 vilket kommer avgå när modulerna avflyttas. Det blir en kostnadsökning på 1,7 miljoner kronor för Barn och utbildningsnämnden.

Den tomställda byggnaden har en kostnad på 1 miljon kronor som ligger utanför internhyresmodellen och fastighetsavdelningen ersätts för av finansförvaltningen. För kommunen blir det en kostnadsökning på 0,8 miljon kronor.

Kostnadsuppskattningen är baserad på kalkylen från 2018 som omarbetats och uppräknats vilket medför att avvikelser kan uppstå när upphandlingen väl genomförts. Vidare är omvärldssituationen mycket orolig i nuläget, materialbrister och långa väntetider kan leda till ökande priser.

Förvaltningen uppskattar den totala kostnaden för projektet till cirka 41,3 miljoner kronor. Investeringsutgiften beräknas till cirka 33,6 miljoner kronor och cirka 7,8 miljoner är byggherrekostnader (se bilaga), rivning och sanering vilket inkluderar rivningen av hus B. Varav kostnaden för projekteringen sammanlagt uppskattas till cirka 4,2 miljoner kronor.

Utfallet beräknas för byggherrekostnader till cirka 0,9 miljoner kronor år 2022 vilket ryms inom avsatta medel hos finanserna och cirka 1,4 miljoner kronor 2023. Utfallet för sanering beräknas till cirka 2 miljoner kronor under 2023 och kostnaden för rivningen beräknas till cirka 3,5 miljoner kronor under 2023. Vidare finns ett bokfört värde för hus B och berörda delar av hus A på cirka 7,5 miljoner kronor som skrivs av i samband med rivningen och renoveringen, varav cirka 2,3 miljoner kronor avskrivs under 2022 då dessa redan är tagna ur bruk.

	Utfall år 2022 [miljoner kronor]	Utfall år 2023 [miljoner kronor]
Sanering		2
Rivningar		3,5
Övriga byggherrekostnader	0,9	1,4
Nedskrivning av bokförda värden	2,3	5,2
<b>Totalt driftpåverkan</b>	<b>3,2</b>	<b>12,1</b>
Investering	2,3	31,3

Kapitalkostnaden år ett beräknas till cirka 2,4 miljoner kronor med en genomsnittlig avskrivningstid på 16 år.

Projektering och upphandling genomförs under 2022 och kontraktsskrivning planeras till senhösten 2022. Åtgärderna planeras att färdigställas till december 2023

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

1. Godkänna inriktningen att renovera Tallbackaskolans hus A och riva Tallbackaskolans hus B och att detta föregås av en projektering.
2. Resultatet av projekteringen delges Barn- och utbildningsnämnden och ett godkännande av kostnaden för nya hyran måste accepteras av nämnden. Samt att upparbetade projekteringskostnader debiteras Barn- och utbildningsnämnden om renoveringen inte blir av på grund av ett beslut som ligger inom nämndens ansvarsområde.
3. Efter barn- och utbildningsnämndens godkännande av ny internhyra för Tallbackaskolan delegera till kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott att ianspråkta 34 miljoner kronor ur investeringsramen KS fastighet 2022-2025 för renovering.
4. Nedskrivningen av det bokförda värdet på 2,3 miljoner kronor kommer att belasta resultatet 2022.
5. Uppstarten av investeringsprojektet kan endast påbörjas om driftsmedel på 12,1 mnkr har avsatts i mål och budget för 2023.



### Yrkanden

Ordföranden (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Per Ranch (SN) och Patrik Isestad (S) yrkar avslag till förvaltningens förslag.

### Propositionsordning

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner följande propositionsordning:

Bifall eller avslag till förvaltningens förslag.

### Proposition

Ordförande (M) ställer proposition i enlighet med fastslagen propositionsordning och finner att kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott beslutat att bifalla förvaltningens förslag.

### Beslutsunderlag

Övergripande tidplan Tallbacka

Projektkalkyl Tallbackaskolan 2022.02.18

Investeringskalkyl inför beslut – Tallbackaskolan – renovering av Storbacka

Byggherrekostnad

### Skickas till

Akten

Barn- och utbildningsnämnden

Controller, investeringsbrevlådan

Fastighetschef

Enhetschef för projektenhet på Fastighetsavdelningen



Nynäshamn, 2022-04-07  
Kommunstyrelsens investerings- och fastighetsutskott  
Ärendenummer § 22/22

## **Renovering av Tallbackaskolan.**

Socialdemokraterna kommer att rösta nej till förslaget att renovera Tallbackaskolan. Vi anser att skolan bör rivras för att ge plats för en ny skola med plats för upp till 600 elever.

Den befolkningstillväxt som vi ser i Ösmo med omkringliggande landsbygd, Källberga och Björsta, kommer att innebära att antalet elever som behöver tillgång till grundskola i Ösmo fram till 2026, kommer att kräva nya och större skollokaler i kommundelen.

Vi avser att efter valet säkerställa att planeringen av skollokaler för såväl Ösmo som övriga kommundelar anpassas, så att vi kan erbjuda ändamålsenliga lokaler för alla elever i vår kommun.

**Socialdemokraterna i Nynäshamn**



# Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Fastighets- och investeringsutskottet  
Nynäshamns kommun

Västerby 2022-04-07

## Avslagsyrkande Renovering av Tallbackaskolan

Refererande till vårt avslagsyrkande 2020-11-18 rörande Förskole- och skolplatser i Ösmo, se bilaga, yrkar vi avslag till förvaltningens förslag:

1. Godkänna inriktningen att renovera Tallbackaskolans hus A och riva Tallbackaskolans hus B och att detta föregås av en projektering.
2. Resultatet av projekteringen delges Barn- och utbildningsnämnden och ett godkännande av kostnaden för nya hyran måste accepteras av nämnden. Samt att upparbetade projekteringskostnader debiteras Barn- och utbildningsnämnden om renoveringen inte blir av på grund av ett beslut som ligger inom nämndens ansvarsområde.
3. Efter barn- och utbildningsnämndens godkännande av ny internhyra för Tallbackaskolan delegera till kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott ianspråkta 34 miljoner kronor ur investeringsramen KS fastighet 2022-2025 för renovering.
4. Nedskrivningen av det bokförda värdet på 2,3 miljoner kronor kommer att belasta resultatet 2022.
5. Uppstarten av investeringsprojektet kan endast påbörjas om driftsmedel på 12,1 mnkr har avsatts i mål och budget för 2023.

### Bedömning

Utifrån de tekniska utredningar som gjorts, se bilaga, bedömer vi att byggnaderna är i mycket dåligt skick. Detta innebär betydande risker för att varken budget eller tidplan hålls. Utifrån erfarenheterna när det gäller Sunnerbyskolan, där renoveringarna resulterade i 19 miljoner i "förgäveskostnader" och att vi dessutom anser att Tallbackaskolan är i ännu sämre skick, finns det inget annat alternativ än att riva Tallbackaskolan hus A och hus B och bygga nytt. Vi bedömer också att behovet av elevplatser är betydligt större än de 15 ytterligare elevplatser som renoveringen planeras för. Vi förordar därför att en ny modulbaserad skola med betydligt större kapacitet byggs.

För Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Per Ranch

Ledamot i Fastighets- och investeringsutskottet,  
och Näringslivs och arbetsmarknadsnämnden  
ersättare i Kommunstyrelsen,  
i Samhällsbyggnadsnämnden  
samt ledamot i Kommunfullmäktige

**Bilaga:** Avslagsyrkande 2020-11-18 "Förskole- och skolplatser i Ösmo", inkl. tekniska utredningar, se även <https://sorundanet.se/2020-11-18/index.html>.



Sorundanet Nynäshamns  
kommunparti

Västerby byväg 1  
137 94 NORRA SORUNDA  
Tel 0708-92 17 50  
[www.sorundanet.se](http://www.sorundanet.se)





# **Sorundanet Nynäshamns kommunparti**

Barn- och utbildningsnämnden  
Nynäshamns kommun

Västerby 2020-11-18

## **Avslagsyrkande gällande Förskole- och skolplatser i Ösmo**

### **Bakgrund**

Tallbackaskolans hus A och B står idag tomma p.g.a. att de behöver renoveras för att kunna användas. En konsult har gjort minst en undersökning varje år sedan 2015, men de flesta bristerna och problemen har inte åtgärdats. Att bara göra undersökningar utan att åtgärda de brister som har framkommit i undersökningarna, blir mycket kostsamt och ger ingen bättre miljö för vare sig elever och medarbetare.

Enligt undersökningarna behöver ytterväggarna bytas från tegel till trä, golvet behöver bytas och i den bifogade rapporten är det tydligt att takstolarna i hus A, B, C är hälsovådliga, p.g.a. tryckimpregnerat virke och PAH (förekommer i kreosot, stenkoltjära, slaggaska och liknande material). Detta innebär också att för att kunna byta takstolarna, måste taket tas bort. Även detta blir mycket kostsamt. Den kostnadskalkyl för renovering av ovanstående är översiktlig och den är inte en detaljerad kostnadskalkyl utifrån förutsättningarna och åtgärderna som behöver vidtas just i Tallbackaskolan. Det kan tilläggas att också hela rörsystemet har passerat sin livslängd och behöver bytas i hus A,B och C. För mer information och faktaunderlag, se bifogade bilagor.

Med erfarenheterna från kostnadskalkylen i Sunnerbyskolan i färskt minne, där renoveringen blev så kostsam att projektet fick avbrytas, har vi svårt att se att vår kommun ska lägga 50-60 miljoner eller mer på att renovera en skola för att den ska kunna användas i 10-15 år, förutsatt att inte fler problem upptäcks, vilket naturligtvis skulle öka kostnaderna ytterligare.

Vi vänder oss starkt emot att BUN ska ta kostnader för att undersöka verksamhetslokaler som MSN har ansvar för att underhålla. MSN:s uppgift är att tillhandahålla de funktionsdugliga lokaler som BUN behöver för sin verksamhet. Om MSN, som fastighetsvärd, inte har underhållit de lokaler de hyr ut till BUN, vilket har resulterat i att det har uppstått problem med fukt m.m. är det MSN:s problem att undersöka om lokalerna går att åtgärda och ta kostnader för att åtgärda detta. Det är inte BUN:s, dvs. inte hyresgästens ansvar. Genom att vi yrkar avslag på renovering / ombyggnation av Tallbackaskolan, är punkt 3 inte aktuell, eftersom grundskolan behöver modulerna för sin verksamhet.

---

**Sorundanet Nynäshamns kommunparti**

Västerby byväg 1, 137 94 NORRA SORUNDA

Tel 0708-92 17 50, kontakt@sorundanet.se



## Yrkande

Vi yrkar avslag:

1. till att godkänna projektering för att ta fram en exakt kostnadskalkyl för en renovering och eventuell ombyggnation av Tallbacka hus A och B, samt att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden skyndsamt återrapporerar resultaten av denna kostnadskalkyl till barn- och utbildningsnämnden.
2. till att godkänna kostnad för projektering av renovering/ombyggnation av Tallbacka hus A och B belastar nämndens resultat om renoveringen inte blir av på grund av ett beslut som ligger inom nämndens ansvarsområdet.
3. att ge miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda möjligheten att ha förskoleverksamhet i modulerna vid Tallbackaskolan som idag inrymmer grundskola, under förutsättning att renovering/ombyggnation genomförs.

För Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Lena Dafgård

Ledamot i barn- och utbildningsnämnden,  
i kommunstyrelsen  
samt i kommunfullmäktige



§ 23/22

KSFA/2022/0103/287

## Installation av solceller på Nynäshamns gymnasium

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Beslut enligt kommunstyrelsens delegationsförteckning punkt 3.15 – Beslut om investering/reinvesteringar upp till 10 000 000 kronor

Kommunstyrelsens fastighets och investeringsutskott beslutar att ianspråka 1 840 000 kronor ur investeringsramen KS fastighet för investering för att installera solceller på Nynäshamns gymnasium.

### Ärendet

Nynäshamns kommun har som mål att installera 200 kilowatt solenergi på sina verksamhetslokaler. På Nynäshamns gymnasium i Nynäshamn installeras Solceller på taket för cirka 144 kilowatt peak. Fastighetsavdelningen uppskattar att kostnaden för åtgärderna uppgår till cirka 1 840 000 kronor exklusive moms, detta inkluderar 10% för oförutsedda kostnader. Finansiering sker genom att ianspråka 1 840 000 kronor ur posten KS fastighet 2022 för energieffektivisering. Kapitalkostnaden år ett kommer att hamna på 171 000 kronor med avskrivningstid på 12 år och energikostnaden uppskattas minska med cirka 184 000 kronor om året. Inga ytterligare medel krävs för drift. Arbetet beräknas vara klart till augusti 2022 och investering avslutas i september.

### Förvaltningens förslag till beslut

Beslut enligt kommunstyrelsens delegationsförteckning punkt 3.15 – Beslut om investering/reinvesteringar upp till 10 000 000 kronor

Kommunstyrelsens fastighets och investeringsutskott beslutar att ianspråka 1 840 000 kronor ur investeringsramen KS fastighet för investering för att installera solceller på Nynäshamns gymnasium.

### Beslutsunderlag

Investeringskalkyl inför beslut – Nynäshamns gymnasium solceller  
A-40-3-01.pdf

### Skickas till

Akten

Controller

Fastighetschef

Projektenhetens enhetschef på Fastighetsavdelningen



§ 24/22

KSFA/2022/0106/287

## Installation av solceller på Tallåsen

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Beslut enligt kommunstyrelsens delegationsförteckning punkt 3.15 – Beslut om investering/reinvesteringar upp till 10 000 000 kronor

Kommunstyrelsens fastighets och investeringsutskott beslutar att ianspråkta 1 100 000 kronor ur investeringsramen KS fastighet för investering för att installera solceller på Tallåsen.

### Ärendet

Nynäshamns kommun har som mål att installera 200 kilowatt solenergi på sina verksamhetslokaler. På Tallåsen i Ösmo installeras Solceller på taket för cirka 85 kilowatt peak.

Fastighetsavdelningen uppskattar att kostnaden för åtgärderna uppgår till cirka 1 100 000 kronor exklusive moms, detta inkluderar 10% för oförutsedda kostnader. Finansiering sker genom att ianspråkta 1 100 000 kronor ur posten KS fastighet 2022 för energieffektivisering. Kapitalkostnaden år ett kommer att hamna på 102 000 kronor med avskrivningstid på 12 år och en minskad kostnad för energi på cirka 108 000 kronor om året. Inga ytterligare medel krävs för drift. Arbetet beräknas vara klart till augusti 2022 och investering avslutas i september.

### Förvaltningens förslag till beslut

Beslut enligt kommunstyrelsens delegationsförteckning punkt 3.15 – Beslut om investering/reinvesteringar upp till 10 000 000 kronor

Kommunstyrelsens fastighets och investeringsutskott beslutar att ianspråkta 1 100 000 kronor ur investeringsramen KS fastighet för investering för att installera solceller på Tallåsen.

### Beslutsunderlag

Investeringskalkyl inför beslut – Tallåsen solceller

### Skickas till

Akten

Controller

Fastighetschef

Projektens enhetschef på Fastighetsavdelningen



§ 25/22

## Övriga frågor

Inga övriga frågor behandlades.



§ 26/22

## Nästa sammanträde 5 maj 2022 klockan 11.00

Nästa sammanträde 5 maj 2022 klockan 11.00.