



### Plats och tid

Kommunhuset Nynäshamn, A-hus, Sammanträdesrum Landsort, 2023-12-21 klockan 11.00-11.57

### Beslutande

Marcus Svinhufvud (M), ordförande

Mikael Persson (L) till och med § 35

Patrik Isestad (S)

Johann Wolf (SD)

Per Ranch (SN)

Göran Bergander (S)

### Övriga deltagare

Nathalie Zotterman, sekreterare

Kristina Tidestav, kommundirektör

Claes Kihlström, fastighetschef

Jenny Linné, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Gard Gunster (C)

Otto Svedenblad (M)

### *Deltar på distans*

Dan Olén, ekonomichef

Marie Ekenstierna, controller

Sara Schelander, lokalstrateg

### Paragrafer

§§ 33-39

### Justeringens plats och tid

Kommunstyrelseförvaltningens kansliavdelning, kommunhus B plan 1, 2023-12-21 klockan 16.00

### Underskrifter

Marcus Svinhufvud (M)

Ordförande

Patrik Isestad (S)

Justerare

Nathalie Zotterman

Sekreterare

---

## Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs genom detta anslag.

**Beslutsinstans:** Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

**Sammanträdesdatum:** 2023-12-21

**Anslaget sätts upp:** 2023-12-22

**Förvaringsplats för protokollet:** Kommunstyrelseförvaltningens kansliavdelning

**Anslaget tas ned:** 2024-01-13

Underskrift \_\_\_\_\_

Sekreterarens namn

Utdragsbestyrkande \_\_\_\_\_



## Innehållsförteckning

Upprop och anmälningar om förhinder

Val av justerare

§ 33/23 Fastställande av dagordning Beslutspunkter

### **Beslutspunkter**

§ 34/23 Överlåtande av genomförandeavtal och tilläggsavtal

§ 35/23 Fördjupad utredning, ny skola i Sunnerby Informationsärenden

### **Informationsärenden**

§ 36/23 Investeringsuppföljning

§ 37/23 Investeringar samhällsbyggnadsprojekt

§ 38/23 Övriga frågor

§ 39/23 Nästa sammanträde



§ 27/23

## Fastställande av dagordning

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att fastställa dagordningen med följande tillägg under § 38, Övriga frågor:

1. Göran Bergander (S) har en fråga om hyresavtalet med Balder.
2. Johann Wolf (SD) har en fråga om parkeringssituationen i centrum.
3. Johann Wolf (SD) har en fråga angående regler för besöksparkeringen utanför kommunhuset.



§ 34/23

KS/2015/0073/251-32

## Överlåtande av genomförandeavtal och tilläggsavtal

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att:

1. Nynäshamns kommun godkänner att genomförandeavtalet "Markanvisningsavtal för bostadsbebyggelse i kvarteret Drabanten, Nynäshamns kommun" samt tilläggsavtalet "Överenskommelse avseende fastigheten Drabanten 19, centrala Nynäshamn" mellan Nynäshamns kommun och SMÅA AB överläts till Settler Nynäs AB, org. nr. 559444- 5792.
2. Godkännandet villkoras av att Settler Nynäs AB senast 2023-12-21 ska lämna ny säkerhet för exploatörens åtagande enligt genomförandeavtalet och överenskommelsen.

Beslutet fattas med stöd av punkt 7.3.5 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2015-11-17 att godkänna "Markanvisningsavtal för bostadsbebyggelse i Kvarteret Drabanten" (nedan kallat "genomförandeavtalet"), undertecknat 2015-03-09/2015-02-17 mellan Nynäshamns kommun och SMÅA AB (nedan kallad "exploatören"), se bilaga 1. Syftet med genomförandeavtalet är att reglera parternas åtagande och skyldigheter i genomförande av Dp 855 Detaljplan för Drabanten 2 m.fl. Avtalets syfte är även att reglera aktuella markregleringar mellan parterna. Detaljplan Dp 855 medger nybyggnation av radhus. Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-09 att godkänna tilläggsavtalet "Överenskommelse avseende fastigheten Drabanten 19" (nedan kallat "överenskommelsen"), undertecknat 2021-05-24/2021-05-18 mellan Nynäshamns kommun och Exploatören, se bilaga 2. Syftet med tilläggsavtalet är att tydliggöra exploatörens kostnader för kommunens arbeten med utbyggnad av allmän plats och projektadministration i samband med att genomförandet av projektet återupptas. Exploatören önskar överlåta genomförandeavtalet och överenskommelsen till Settler Nynäs AB. Överlåtelse av avtalen är behövt skriftligen godkännas av Nynäshamns kommun i enlighet med genomförandeavtalet 24 § och överenskommelsen punkt 6. Exploatören har därmed vänt sig till kommunen för godkännande av överlåtelse av avtalen.

### Säkerhet

Settler Nynäs AB ska ställa ny säkerhet för exploatörens åtaganden i form av en moderbolagsgaranti från Settler Properties AB, org. nr. 559380-1631.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att:

1. Nynäshamns kommun godkänner att genomförandeavtalet "Markanvisningsavtal för bostadsbebyggelse i kvarteret Drabanten, Nynäshamns kommun" samt tilläggsavtalet "Överenskommelse avseende fastigheten Drabanten 19, centrala Nynäshamn" mellan Nynäshamns kommun och SMÅA AB överläts till Settler Nynäs AB, org. nr. 559444- 5792.
2. Godkännandet villkoras av att Settler Nynäs AB senast 2023-12-21 ska lämna ny säkerhet för exploatörens åtagande enligt genomförandeavtalet och överenskommelsen.

Beslutet fattas med stöd av punkt 7.3.5 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Beslutsunderlag

Bilaga 1. Markanvisningsavtal för bostadsbebyggelse i kvarteret Drabanten, Nynäshamns kommun  
Bilaga 2. Överenskommelse avseende fastigheten Drabanten 19

### Skickas till

Akten



SMÅA AB  
Settler Nynäs AB  
Ekonomichefen  
VA-avdelningen



§ 35/23

KS/2021/0083/291

## Fördjupad utredning, ny skola i Sunnerby

### Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att godkänna den fördjupade utredningen och att investering görs i enlighet med alternativ 3.

### Reservation och särskilda yttranden

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

Per Ranch (SN), Göran Bergander (S) och Patrik Isestad (S) reserverar sig mot beslutet.

### Ärendet

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutade, FIU § 2/22, om att initiera en fördjupad utredning avseende ny, eller i huvudsak ny, skola i Sunnerby. Utredningsarbetet skulle beakta två delar; dels fastighetsrelaterade frågor, dels ekonomiska effekter för såväl skolverksamheten som för kommunen.

Utredningen inleddes med att fastställa lokalbehoven för skolverksamheten. I arbetet inkluderades även andra delar av barn- och utbildningsförvaltningen såsom kultur och fritid, kulturskolan, ung fritid och kostenheten, för att kunna identifiera deras lokalbehov. De totala behoven identifierades och låg till grund för den volymstudie som togs fram.

Genom befolkningsprognosen och antaganden om utpendling rekommenderas den nya skolan ha en kapacitet om 420 elever. I dagsläget har Kyrkskolan och Sunnerby tillsammans cirka 350 barn. Den nya skolan innebär således en kapacitetsökning sett till antalet skolplatser på orten.

Projektgruppen har arbetat med tre olika alternativ för placering av den nya skolbyggnaden. Alternativ 1 och 2 avfärdades i relativt tidigt skede då de inte ansågs som fullgoda alternativ vare sig ur byggnadstekniskt perspektiv eller ur ett verksamhetsperspektiv. Istället förordas alternativ 3 av projektgruppen, som möjliggör att kunna behålla den nyaste delen av skolan, huskropp A från 2001, som nyligen renoverats och är okulärt i gott skick. De övriga befintliga byggnaderna föreslås rivas och ersättas med cirka 4 000 kvm nyproducerad skolbyggnad som placeras i direkt anslutning till Hus A.

Skolbyggnaden som föreslås byggas är en tvåvåningsbyggnad, i enlighet med detaljplan, och föreslås placeras i samma fotavtryck som den tidigare skolbyggnaden. Byggnaden anpassas så att den nyttjar topografin och inte motverkar den. Befintliga sluttningar nyttjas till fördel, bland annat möjliggörs en suterrängvåning där tillagningsköket kan placeras. Tungtrafik in på skolgården minimeras då varuintag möjliggörs på två ställen.

Ett starkt argument till att placera skolan på föreslaget sätt är att skolbyggnaden nu hjälper verksamheten att skapa en trygg utomhusmiljö där både entréer och skolgård är översynbara. Avsaknaden av trygghet på skolgården är idag en återkommande synpunkt på verksamhetens trygghetsvandring med eleverna.

Ett arbete har även gjorts för att utreda behovet av ytterligare en idrottshall i Sunnerby. Projektgruppen har kommit fram till att det idag finns gott om lediga tider i den befintliga Sunnerbyhallen och att det därför inte finns något behov av att tillföra ytterligare idrottskapacitet i området. Dessutom förstärks idrottshallskapaciteten i kommunen totalt genom den nya idrottshall som byggs vid den nya skolan i Källberga. Utredningen föreslår därför att någon ny idrottshall i Sunnerby inte byggs.



Den totala projektkostnaden för projektet i detta tidiga skede uppskattas till cirka 166 400 000 kronor, varav 153 500 000 kronor utgör investeringskostnad. Årshyran uppskattas till 13 731 000 kronor, beräknad med en kapitalränta om 3,5%. Cirka 6,9 miljoner kronor finns i bokfört värde på byggnadsdelarna som föreslås rivs.

Under förutsättning att beslut om investering fattas under första kvartalet 2024 skulle inflyttning kunna ske under andra kvartalet 2027.

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att godkänna den fördjupade utredningen och att investering görs i enlighet med alternativ 3.

### Yrkanden

Per Ranch (SN) yrkar på återremiss.

Göran Bergander (S) och Patrik Isestad (S) ställer sig bakom Per Ranchs (SN) återremiss yrkande.

Mikael Persson (L), Johann Wolf (SD) och ordförande (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

### Propositionsordning

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner följande propositionsordning:

1. Ska ärendet avgöras idag
2. Bifall eller avslag till förvaltningens förslag till beslut

### Proposition

Ordförande (M) ställer proposition i enlighet med fastslagen propositionsordning och finner att fastighets- och investeringsutskottet beslutar att

1. Ärendet ska avgöras idag
2. Bifall till förvaltningens förslag till

### Beslutsunderlag

Fördjupad utredning, ny skola i Sunnerby

### Skickas till

Akten

Fastighetschef

Lokalstrateg

Barn- och utbildningsnämnden



# Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Bilaga A

Kommunstyrelsens Fastighets- och investeringsutskott  
Nynäshamns kommun

Västerby 2023-12-21

## Särskilt yttrande angående "Fördjupad utredning, ny skola i Sunnerby", KS/2021/0083/291-8

### Sammanfattning

Vi har tagit del av ovanstående tjänsteutlåtande med tillhörande bilagor och bedömer att det finns brister i:

1. beskrivning av kommundelen Sorunda och dess tätorter
2. befolkningsprognosen
3. ambitionsnivå avseende utpendling av elever
4. resonemang rörande behov av högstadium
5. uppskattat behov av idrottssal/idrottshall

Sammantaget bedömer vi att underlaget är bristfälligt och vi yrkar på återremiss för att åtgärda ovanstående brister.

### Bakgrund

Kommundelen Sorunda har under lång tid visat upp en stark befolkningstillväxt och har över 6 000 invånare 2022.<sup>1</sup> Samtidigt har skolorna i Fagervik och Stora Vika lagts ned och högstadiet i Sunnerby har flyttats till Vansta. Sammantaget har mer än 450 utbildningsplatser försvunnit från kommundelen Sorunda sedan 2017.<sup>2</sup> De två kvarvarande skolorna, Kyrkskolan och Sunnerbyskolan är belägna i tätorten Spångbro-Sunnerby. Kyrkskolan byggdes med traditionella metoder på 1950-talet och bedöms vara renoveringsbar. Dock bör en modern värmekälla ersätta befintlig ålderdomlig fossil värmekälla. Sunnerbyskolan byggdes på 1970-talet med vad som idag betecknas som en riskkonstruktion avseende fukt och mögel vilket innebär att rivning och nybyggnation är kostnadseffektivare och går snabbare att genomföra än renovering.

<sup>1</sup> <https://sorundanet.se/2023-11-06/i1.html>

<sup>2</sup> <https://sorundanet.se/2019-11-02/>



Sorundanet Nynäshamns  
kommunparti

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





## 1. Brister i beskrivning av kommundelen Sorunda och dess tätorter

På sidan 1 första stycket läser vi:

“Sorunda är en kommundel i Nynäshamns kommun. I kommundelen återfinns tätorterna Stora Vika, Sunnerby, Spångbro och Grödby. I Sorunda finns två grundskolor, Kyrkskolan F-2 och Sunnerbyskolan 3-6. Båda skolorna har stora renoveringsbehov, i synnerhet Sunnerbyskolan som idag delvis är avstängd till följd av fuktskador. Att driva två skolor på en mindre ort såsom Sorunda medför utmaningar både när det gäller kompetensförsörjning, pedagogik och kostnadseffektivitet.”

Sunnerby och Spångbro har växt ihop till en tätort och benämns Sunnerby-Spångbro av vår kommun. För tydlighetens skull föreslår vi att vår kommuns benämning används, det vill säga Sunnerby-Spångbro.

Sorunda benämns både som en kommundel och en tätort i citatet ovan. För tydlighetens skull föreslår vi att vår kommuns benämningar används, det vill säga Sorunda kommundel och Sunnerby-Spångbro tätort.

Vi undrar också över relevansen i påståendet att det är svårt att “driva två skolor på en mindre ort”. Vi bedömer att det är hela kommundelen Sorunda som är upptagningsområdet.

## 2. Brister i befolkningsprognosen

Vi finner inget stöd i vår kommuns befolkningsprognos<sup>3</sup> för påståendet på sida 2 under ”3.1 Befolkningsprognos 2023”:

“Enligt kommunens senaste befolkningsprognos, daterad 2023, kommer antalet invånare i kommundelen Sorunda i åldersspannet 6-12 år att minska.”

Vi begär att bakomliggande fakta för detta påstående redovisas. Vi konstaterar också att vår kommuns befolkningsprognos saknar antaganden om:

1. generationsskiften i befintliga bestånd av permanentboenden
2. permanentboende i fritidshusområden

Vi bedömer att ovanstående faktorer är av avgörande betydelse beträffande den befolkningsökning som nu sker i kommundelarna Sorunda och Ösmo.<sup>4</sup>

Vi anser därför att det är mycket viktigt att vår kommun uppdaterar nuvarande befolkningsprognos med hänsyn till generationsskiften och permanentboenden i fritidshusområden.

---

<sup>3</sup> <https://nynashamn.se/service/service-ovrigt/aktuellt/aktuellt/2023-05-22-ny-prognos- visar-att-befolkningen-okar-till-2032>

<sup>4</sup> <https://sorundanet.se/2022-01-31/> och <https://sorundanet.se/2022-06-02/>

### **3. Brister i ambitionsnivå**

Vi bedömer att ambitionsnivån för dimensionering under "3.2 Elevutveckling och dimensionering" är för låg.

"Historiskt sett är benägenheten till utpendling större i Sorunda än från exempelvis Nynäshamns tätort. I förstudien avseende skolplatser i Sorunda från 2021, kan utläsas att utpendlingen från kommundelen Sorunda till andra skolor är betydande och uppgår till cirka 20 procent i respektive årskurs." Vid byggnation av en ny skola kan antagas att utpendlingen kommer att minska en aning, vilket bör tas höjd för i beräkningen."

Självklart ska ambitionen vara att utpendlingen minskas betydligt genom att erbjuda både en utbildning av hög kvalitet och ett nytt, modernt skolhus med bra och tillgängliga fysiska och digitala lärmiljöer. Elever som pendlar ut från vår kommun redan i grundskolan kommer inte tillbaka till gymnasiestudier vilket innebär färre sökanden till Nynäshamns gymnasium.

### **4. Brister i resonemang kring behov av högstadium**

Vi bedömer att betydligt fler elever på högstadiet skulle stanna i vår kommun, om det återigen fanns ett högstadium i Sorunda. Detta skulle minska vår kommuns kostnader för platsköp i andra kommuner. När högstadiet flyttades till Ösmo, blev det krångligare och betydligt längre restid för Sorundas högstadieelever. Det tar ungefär lika lång tid att åka till Ösmo som till en skola utanför vår kommun, vilket många då valde. Lärare, föräldrar och medarbetare inom Ung Fritid vittnar om att den sociala samhörighet, som fanns mellan högstadiets ungdomar när högstadiet låg i Sunnerbyskolan, helt har försvunnit sedan högstadiet flyttades till Ösmo. Detta är mycket allvarligt med tanke på de utmaningar som finns för våra ungdomar idag.

### **5. Brister i uppskattat behov av idrottssal/idrottshall**

Om alla elever ska gå i den nya Sunnerbyskolan räcker det inte att undersöka behovet av idrottshall endast utifrån hur mycket Sunnerbyhallen är uthyrd. Kyrkskolans idrottssal hyrs också ut under kvällar och helger och även dessa uthyrningar måste räknas in i behovet av idrottssal, om inte Kyrkskolans idrottssal ska kunna användas i fortsättningen. Det är också viktigt att ta med i kalkylen att de yngre eleverna, F-2 har haft en idrottssal på nära avstånd i Kyrkskolan. Om Sunnerbyhallen också ska användas av eleverna i F-2 får dessa barn över 1,5 km fram och tillbaka till Sunnerbyhallen. Därför kan det finnas behov av en idrottssal i den nya skolbyggnaden, även om denna sal inte behöver ha samma storlek som Sunnerbyhallen. Med tanke på den omfattande byggnation som planeras i Ösmo, ställer vi oss mycket tveksamma till att det kommer att finnas utrymme för Sorundas barn, ungdomar och vuxna att få tid i den nya idrottshallen i Ösmo.

### **Yrkande**

Med stöd av ovanstående yrkar vi på återremiss för att de brister som redovisats ovan ska åtgärdas enligt:

1. beskrivning av kommundelen Sorunda och dess tätorter
2. befolkningsprognos
3. ambitionsnivå avseende utpendling av elever
4. resonemang rörande behov av högstadium
5. uppskattat behov av idrottssal/idrottshall

För Sorundanet Nynäshamns kommunparti

Per Ranch

Ledamot i Kommunstyrelsens Fastighets- och investeringsutskott



§ 36/23

### Investeringsuppföljning

Controller, Marie Ekenstierna presenterar investeringar till och med den 20 december 2023.

Förvaltningschef, Claes Kilström presenterar status på projekt beslutade av fastighets- och investeringsutskottet.



§ 37/23

### Investeringar samhällsbyggnadsprojekt

Förvaltningschef, Jenny Linné presenterar samhällsbyggnadsprocesse 2.0.

- Samhällsprocessens olika faser
- Roller och ansvar i samhällsbyggnadsprocessen



§ 38/23

## Övriga frågor

1. Göran Bergander (S) har en fråga om hyresavtalet med Balder.

Förvaltningschef, Claes Kilström informerar om avtalet med Balder.

2. Johann Wolf (SD) har en fråga om parkeringssituationen i centrum.

Förvaltningschef, Jenny Linné informerar om situationen.

3. Johann Wolf (SD) har en fråga angående regler för besöksparkeringen utanför kommunhuset.

Kommundirektör, Kristina Tidestav tar med sig frågan och återkommer.



§ 39/23

### Nästa sammanträde

Nästa sammanträde med fastighets- och investeringsutskottet är den 8 februari klockan 11.00.