Mötesbok: Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott (2025-09-11)

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Datum: 2025-09-11

Plats: Kommunhuset Nynäshamn, Sammanträdesrum Örngrund

Kommentar:

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott kallas till sammanträde

Datum och tid: 2025-09-11 klockan 11.00

Plats: Kommunhuset Nynäshamn, Sammanträdesrum Örngrund
Vid förhinder kontakta: sekretariat@nynashamn.se

Dagordning 2025-09-11

Ärende

	Upprop och anmälningar om förhinder
	Val av justerare
§ 26/25	Fastställande av dagordning
	Beslutspunkter
§ 27/25	Beslut om utökning av medel för nya verksamhetslokaler för Idun
§ 28/25	Överenskommelse med Neobo Nynäshamn AB om fastighetsreglering mellan fastigheterna Humlan 8, Humlan 10 och Nynäshamn 2:1
§ 29/25	Sammanträdesdagar för kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott 2026
§ 30/25	Hyresavtal Bibliotek
§ 31/25	Hyresavtal Konsthall
	Informationsärenden
§ 32/25	Investeringsuppföljning
§ 33/25	Investeringar samhällsbyggnadsprojekt
§ 34/25	Övriga frågor

Tjänsteställe/handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Robin Averstedt
E-post: robin.averstedt@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsen

Beslut om utökning av medel för nya verksamhetslokaler för Idun

Förvaltningens förslag till beslut

Fastighet- och investeringsutskottet beslutar för egen del att godkänna tjänsteskrivelsen i sin helhet och skicka det vidare till Kommunstyrelsen för beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ianspråkta ytterligare [redacted] miljoner kronor ur investeringsram KS – Fastighet för att utöka investeringsbudget för anpassning av nya verksamhetslokaler för Idun till [redacted] miljoner kronor. Projektet erhåller [redacted] miljoner kronor i driftmedel fördelat över 2025–2026, för byggherrekostnader kopplat till projektet.

Beslutet gäller under förutsättning att Barn- och utbildningsförvaltningen samt Näringslivs- och arbetsmarknadsnämnden beslutar att acceptera ny hyra.

Sammanfattning

Den 25 april 2024 fattade Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott ett beslut (KS/2024/0156/049, FIU §8/24), om att ianspråkta 10 miljoner kronor ur fastighets investeringsram för hyresgästanpassningar. Syftet är att möjliggöra anpassning av lokaler i gymnasiefastigheten inför verksamhetsflytt av anpassad skola Idun, från Nornan 32 (före detta sjukhusets) lokaler till för tomställda lokaler i gymnasiefastigheten. Dessa investeringsmedel planerades in i lokalförsörjningsplanen för genomförande år 2025. Under det inledande projekteringsskedet beslutade styrgruppen, efter projektgruppens inrådan, att en inflyttning tidigast kan ske sommaren 2026.

I juni, efter avslutad projektering, upprättades en ny kalkyl som visade att projektet saknar tillräckliga ekonomiska förutsättningar. För att projektet skulle kunna genomföras behövs ytterligare [redacted] miljoner kronor i investeringsmedel. Styrgruppen beslutade att ett nytt beslut från nämnd i detta fall, ska grunda sig på vad marknaden svarar från upphandlingsskedet. När denna tjänsteskrivelse behandlas av Fastighets- och investeringsutskottet i september, kommer investeringsunderlaget baseras på kalkyl framtagen före upphandling. Vid Kommunstyrelsens behandling i oktober kommer anbudsöppning ha genomförts, vilket möjliggör beslut på en ytterligare reviderad kalkyl.

Det tidigare investeringsbeslutet inkluderar inte budget för driftkostnader kopplat till investeringen. Projektet har redan genererat byggherrekostnader som för närvarande belastar fastighetsavdelningens ordinarie driftbudget. Det är därför lämpligt att fastighetsavdelningen erhåller täckning för de kostnader som projektet hittills har givit upphov till.

Iduns verksamhet saknar möjligheter för att få till en skolgård i anslutning till de lokaler de har idag, vilken är nödvändig för att uppfylla gällande lagkrav. För att möjliggöra verksamhetsflytt och säkerställa att lokalerna uppfyller lag- och myndighetskrav, inklusive tillgång till skolgård, krävs ett nytt investeringsbeslut.

Ärendet

Den 25 april 2024 fattade Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott ett beslut enligt ärendenummer KS/2024/0156/049, FIU §8/24, om att ianspråkta 10 miljoner kronor ur fastighets investeringsram för hyresgästanpassningar. Syftet med investeringen är att möjliggöra anpassning av lokaler i gymnasiefastigheten inför verksamhetsflytt av den anpassade skolan Idun, från sjukhusets lokaler till för närvarande tomställda lokaler i gymnasiefastigheten. Dessa investeringsmedel planerades in i lokalförsörjningsplanen för genomförande år 2025.

Projektet startade i januari 2025. Redan i tidigt skede informerade projektgruppen styrgruppen om att den ursprungliga tidsplanen inte var genomförbar, då också en flytt enbart är genomförbar för verksamheten under sommarlovet. Det fanns därmed inga förutsättningar att färdigställa lokalanpassningen till sommaren 2025. Efter projektgruppens inrådan, beslutade styrgruppen om att inflyttning tidigast kan ske sommaren 2026.

Under förprojekteringens gång har behovsanalysen beaktats och projektgruppen har, i nära samverkan med verksamheten, preciserat behov och identifierat myndighetskrav. och identifierat vad som behöver uppfyllas. Representanter från gymnasiet har deltagit i projektgruppen för att bevaka gymnasiets intressen. Iduns verksamhet saknar möjligheter för att få till en skolgård i anslutning till de lokaler de har idag, vilken är nödvändig för att uppfylla gällande lagkrav. Projektet är bygg- och marklovspliktigt, vilket innebär att dagsaktuella myndighetskrav måste uppfyllas.

Projektgruppen har strävat efter att begränsa projektets omfattning och hitta kostnadseffektiva lösningar utan att göra avkall på hållbarhet. I juni, efter avslutad projektering, upprättades en ny kalkyl som visade att projektet saknar tillräckliga ekonomiska förutsättningar. För att projektet skulle kunna genomföras behövs ytterligare [redacted] miljoner kronor i investeringsmedel. Styrgruppen beslutade att ett nytt beslut från nämnd i detta fall, ska grunda sig på vad marknaden svarar från upphandlingsskedet. När denna tjänsteskrivelse behandlas av Fastighets- och investeringsutskottet i september, kommer investeringsunderlaget baseras på kalkyl framtagen före upphandling. Vid Kommunstyrelsens behandling i oktober kommer anbudsöppning ha genomförts, vilket möjliggör beslut på en ytterligare reviderad kalkyl.

Det tidigare investeringsbeslutet inkluderar inte budget för driftkostnader kopplat till investeringen. Projektet har redan genererat byggherrekostnader som för närvarande belastar fastighetsavdelningens ordinarie driftbudget. Det är därför lämpligt att fastighetsavdelningen erhåller täckning för de kostnader som projektet hittills har givit upphov till.

Fördyrande faktorer jämfört med förstudien

Följande faktorer har identifierats som orsaker till ökade kostnader för hyresgästanpassningen:

- Bygg- och marklovspliktiga åtgärder, medför att dagsaktuella myndighetskrav måste uppfyllas för:
    - Akustik
    - El, värme och ventilation, energianvändning
    - Kravnivå på byggnadstekniskt brandskydd ökar
    - Utrymningsförutsättningar
- Mer omfattande förprojektering på grund av ovanstående krav
- Skolgård med belysning, där delar av gestaltning klassas som konstnärlig utsmyckning
- Tillgänglighetsanpassning för angöring, inklusive breddning av infart för förbättrad logistik
- Balksystem för personliftar från sjukhuset kan inte återbrukas fullt ut på grund av annan takkonstruktion
- Anpassning av IT-infrastruktur

Energieffektivisering
I enlighet med EU:s Energieffektiviseringsdirektiv ska medlemsländer kontinuerligt arbeta för att minska energianvändning och utsläpp. Gymnasiefastigheten är fastighetsavdelningens fjärde mest energikrävande byggnad. Därför planeras installation av bergvärmeanläggning för den aktuella byggnadsdelen, vilket förväntas förbättra driftnettot. Investeringen är lönsam enligt livscykelskostnadsbedömning (se bilaga 2).

Planerade underhållsåtgärder
- Utbyte av gamla elradiatorer mot vattenburet värmesystem i den västra delen.
- Omasfaltering, marken har satt sig under åren vilket leder till felaktigt fall för dagvatten, asfalten har också mycket sprickbildning
- Utbyte av passagesystem
- Installation av nytt inbrottslarm
- Installation av nytt brandlarm för att uppfylla myndighetskrav

Övriga noteringar:
- Lokalerna kräver mindre miljösanering än beräknat
- Befintlig parkering bedöms vara tillräcklig även efter när Idun har kommit på plats
- Ventilationsaggregaten är moderna (från 2018)
- Korridorsbelysning är modern (från 2024)
- Huskroppen är tillsynes frisk
- Det finns goda förutsättningar för erforderlig eleffekt och energieffektivisering
- Delar av markentreprenaden kommer att upphandlas styras i intern regi
- Lokalanpassningen bedöms ge Idun ändamålsenliga skollokaler
- Skolgården kommer även bidra till ökad trivsel för övriga elever och förbipasserande vid padelhallen.

Övrig projektinformation:
- Upphandlingsfas: augusti – oktober 2025
- Entreprenadstart: november 2025
- Färdigställande: slutet av maj 2026
- Mindre anpassningar och flytt: sommaren 2026

Ekonomiska konsekvenser

Investering:

- Hyresgästanpassning,	cirka	[redacted]	miljoner kronor en ökning med	[redacted] miljoner kronor
- Energiinvestering,	cirka	[redacted]	miljoner kronor en ökning med	[redacted] miljoner kronor
- Planerat underhåll,	cirka	[redacted]	miljoner kronor en ökning med	[redacted] miljoner kronor
Totalt:	cirka	[redacted]	miljoner kronor en ökning med	[redacted] miljoner kronor

Driftbudget:

- Driftmedel:	cirka	2,0	miljoner kronor en ökning med 2,0 miljoner kronor
- Utrangering:	cirka	0,5	miljoner kronor en ökning med 0,5 miljoner kronor
Totalt:	cirka	2,5	miljoner kronor en ökning med 2,5 miljoner kronor

Hyreskostnader:

- Energiinvesteringen samt det planerat underhållet medför inte en fördyring av hyresgästens internhyra.
- Nuvarande hyra för externa lokaler (Nornan 32): cirka 3,6 miljoner kronor per år.
- Beräknad internhyra enligt beslut den 25 april 2024: [redacted] miljoner kronor per år.
- Ny beräknad internhyra enligt reviderad kalkyl: [redacted] miljoner kronor per år, (vilket motsvarar cirka [redacted] kr/m^2).

Förvaltningens bedömning

Det är redan konstaterat att Iduns verksamhet inte har en skolgård i anslutning till de lokaler de har idag. Nya lokaler är fastställda efter resultat från förstudie, liksom investeringsmedel för anpassning. Ett nytt investeringsbeslut måste fattas, om Idun ska kunna få dessa lokaler och skolgård, som uppfyller lag- och myndighetskrav.

Återrapportering

Ärendet följs upp i Fastighets- och investeringsutskottet.

Leif Eriksson	Joachim Quiding
Kommundirektör	Förvaltningschef

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Investeringskalkyl
Bilaga 2. Energikalkyl

Skickas till

Akten
Kommunstyrelseförvaltningen
Barn- och utbildningsförvaltningen
Näringslivs- och arbetsmarknadsförvaltningen
Investeringsbrevlådan
Projektledaren

Nynäshamns kommun

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum
2025-08-25

KS/2025/0158/260-1

Tjänsteställe/handläggare

Mark och exploatering
Emma Höglund
E-post: emma.hoglund@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Överenskommelse med Neobo Nynäshamn AB om fastighetsreglering mellan fastigheterna Humlan 8, Humlan 10 och Nynäshamn 2:1

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att godkänna de två signerade överenskommelserna om fastighetsreglering med Neobo Nynäshamn AB, bilaga 1 och 2.

Beslutet tas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 7.1.1 – ingående av överenskommelse om fastighetsreglering.

Sammanfattning

Ärendet behandlar två fastighetsregleringar mellan kommunen och Neobo Nynäshamn AB. Fastighetsregleringarna måste genomföras för att kommunen ska säkerställa rådighet över områdena och för att fastighetsgränserna ska stämma med det nya förslaget till detaljplan för Humlan 10 med flera.

Ärendet

En detaljplan som ska möjliggöra för byggnation av bostäder och ett särskilt boende (SÄBO) för äldre på fastigheterna Humlan 10, del av Humlan 8 och del av Nynäshamn 2:1 är under framtagande. Detaljplanen var ute på granskning under hösten 2024 och kan nu sammanställas för antagande. Enligt beslut KS/2025/0128/260–1 har förvaltningen i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelseförvaltningen och socialförvaltningen, hitta en eller fler aktörer som ska bygga bostäderna (i form av trygghetsbostäder) respektive det särskilda boendet för äldre.

Förslaget till ny detaljplan innebär att ca 297 m^2 av fastigheten Humlan 8 behöver regleras in i fastigheten Humlan 10, och ca 57 m^2 kvm av Humlan 8 behöver regleras in i fastigheten Nynäshamn 2:1. Detta för att erhålla en lämplig bostadsfastighet och gatusektion. Humlan 8 ägs av det privata fastighetsbolaget Neobo Nynäshamn AB. För att säkerställa kommunens tillgång till de två markområdena har förvaltningen ingått två överenskommelser om fastighetsreglering för respektive markområde, bilaga 1 och 2.

En överenskommelse om fastighetsreglering får enligt fastighetsbildningslagen inte vara äldre än sex månader vid en lantmäteriansökan. En ansökan om fastighetsreglering i enlighet med överenskommelserna med Neobo Nynäshamn AB bör därför skickas in till lantmäteriet senast hösten 2025. Enligt överenskommelserna yrkar båda parter på att lantmäteriet i första hand ska pröva möjligheten att reglera fastigheterna enligt gällande detaljplaner, och i andra hand förklara ärendet vilande till dess att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

En fördel med att pröva reglering enligt gällande detaljplaner är att kommunen får rådighet över markområdena snarast möjligt och kan gå vidare med eventuell markanvisning av bostadstomten i det fall antagande av den nya detaljplanen drar ut på tiden. En nackdel med detta förfarande är att kommunen riskerar köpa in markområdena enligt gällande detaljplaner och att den nya detaljplanen inte vinner laga kraft. Förvaltningen gör däremot bedömningen att risken att detaljplanen inte vinner

laga kraft är liten då det finns få indikationer på detta. Dock finns en risk att planen blir överklagad vilket kan dra ut på tiden för antagande. Fastighetsregleringen säkerställer kommunens rådighet över marken inom området, både för att kunna utveckla Humlan 10, men också för att skapa markåtkomst för infrastrukturen. Förvaltningen för bedömningen att fördelarna överväger nackdelarna.

Ekonomiska konsekvenser

Baserat på en extern värdering daterad 2025-03-06 av SVEFA AB har förvaltningen och Neobo Nynäshamn AB kommit överens om att det markområde som ska regleras in i Humlan 10 ska ersättas med 2 750 kronor/m^2 tomtarea. Preliminär total ersättning utgör 816 750 kronor. Ersättningen kommer utgöra en omsättningstillgång och finansieras genom försäljning av tomterna efter antagen detaljplan.

Markområdet som ska regleras in i Nynäshamn 2:1 ska enligt överenskommelsen ersättas med 625 kronor/m^2. Preliminär total ersättning utgör 35 625 kronor. Markområdet blir en del av Nynäshamns tätorts stora gatufastighet och därmed en anläggningstillgång. Ersättningen finansieras genom att ianspråkta motsvarande summa från investeringsramen mark och exploatering 2026.

Förvaltningen bedömer att förrättningskostnaderna kommer uppgå till cirka 100 000 kronor och kommer fördelas procentuellt enligt ovan. Cirka 84 000 kronor som omsättningstillgång och 16 000 kronor som anläggningstillgång.

Förvaltningens bedömning

Fastighetsregleringarna mellan Humlan 8/Humlan 10 och Humlan 8/Nynäshamn 2:1 behöver genomföras för att fastighetsgränserna ska stämma med det nya förslaget till detaljplan och för att möjliggöra markanvisning.

Återrapportering

Ingen återrapportering krävs.

Digitalt godkänd av

Leif Eriksson, kommundirektör
Joachim Quiding, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, mark- och exploateringchef

Beslutsunderlag

Bilaga 1	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Humlan 8 och Humlan 10
Bilaga 2	Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Humlan 8 och Nynäshamn 2:1

Skickas till

Akten
Mark- och exploateringschef
Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen

Nynäshamns kommun

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum
2025-08-25

KS/2025/0010/008-5

Tjänsteställe/handläggare

Kommunstyrelseförvaltningen
Nathalie Zotterman
E-post: nathalie.zotterman@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Sammanträdesdagar för kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott 2026

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att fastställa sammanträdesplan för fastighets- och investeringsutskottet 2026 i enlighet med bilagan till tjänsteutlåtandet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott ska fastställa sammanträdesdagar för 2026. Kommunstyrelseförvaltningen har tagit fram ett förslag till sammanträdesplan för 2026.

Förvaltningens bedömning

Antalet sammanträden föreslås vara sex stycken under 2026. Inga mötesdagar är inplanerade under sportlov vecka 9, påsklov vecka 15 och höstlov vecka 44. Hänsyn har tagits till Sveriges kommuner och regioner (SKR) sammanträdesdagar och därför föreslås att sammanträdena flyttas till onsdagar. Förslag till sammanträdesdatum har beretts i samråd med ekonomiavdelningen för att överensstämma med ärenden kopplade till den ekonomiska processen.

Digitalt godkänt av

Leif Eriksson, kommundirektör
Rebecca Skoglund, enhetschef

Beslutsunderlag

Bilaga 1 Kalendarium 2026 FIU

Skickas till

Akten
Fastighets- och investeringsutskottet
Sekretariat

Tjänsteställe/handläggare
Fastighet och service
Sara Schelander
E-post: sara.schelander@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Hyresavtal Bibliotek

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att:

- Godkänna förslaget till hyresavtal avseende bibliotek i fastigheten Nornan 32 samt att ge fastighetschefen i uppdrag att signera avtalet och, inom ramen för verkställighet, justera gränsdragningslistan vid behov i dialog med hyresvärden.

Sammanfattning

I mars 2025 sades lokalerna för Nynäshamns bibliotek upp till följd av flera brister i lokalerna. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bibliotek och konsthall flyttas från Folkets Hus till Nornan 32, vilket innebär bättre lokalanpassning och en årlig kostnadsminskning om cirka 0,6 miljoner kronor jämfört med nuvarande hyreskontrakt. Den förhandlade kontraktslängden ger ytterligare en besparing om cirka 1,7 miljoner kronor i kontraktsvärde.

Hyreskostnaden för den nya lokalen för bibliotek uppgår till cirka 1,1 miljoner kronor per år med en avtalstid om sju år.

Ärendet

Nynäshamns bibliotek är idag beläget i Folkets Hus på Stadshusplatsen 3. Lokalerna har flera brister avseende brandsäkerhet, tillgänglighet, underhåll samt efterlevnad av myndighetskrav, och är inte anpassade efter verksamhetens behov. Till följd av detta sades hyresavtalet upp i mars 2025, med avflyttning senast den 31 december 2025. Kommunen betalar idag drygt 2,2 miljoner kronor per år i hyra för verksamhetslokalerna för bibliotek och konsthall i Folkets Hus.

En total yta om cirka 881 kvm på entréplan föreslås hyras i fastigheten Nornan 32, tidigare sjukhuset, för bibliotek och konsthall. Den föreslagna hyreskostnaden uppgår till cirka 1,6 miljoner kronor per år. Vid behov finns kompletterande yta för förråd och arkiv på nedre plan.

I Nornan 32 finns en vakant lokal som kommunen redan hyr. Ytan är likvärdig i storlek med den lokal där fackens verksamhet idag är placerad, intill entrén. För att uppnå ett mer effektivt lokalutnyttjande föreslås att fackens verksamhet flyttas till den vakanta lokalen, vilket möjliggör att biblioteket kan etableras i ett entrénära läge.

De nya hyresavtalen föreslås löpa över sju år och ha samma kvadratmeterkostnad som övriga avtal. Den yta som kommunen redan hyr sedan tidigare, med ett tioårigt avtal, innebär därmed en besparing om cirka 1,7 miljoner kronor i kontraktsvärde.

Investeringsbidraget om totalt två miljoner kronor, som idag är öronmärkt för specifika våningsplan, föreslås frigöras för att kunna användas för samtliga lokaler i Nornan som kommunen hyr.

Den yta som omfattas av det föreslagna hyresavtalet för biblioteket uppgår till cirka 622 kvm, med en årlig hyreskostnad om cirka 1,1 miljoner kronor. För att lokalerna ska kunna möta verksamhetens behov krävs vissa anpassningar, främst i den del som kommunen redan hyr idag. Övriga delar

bedöms vara i sådant skick att endast mindre justeringar behövs. Eftersom lokalhyran är det primära syftet med avtalet, tillämpas hyresundantaget i enlighet med gällande regelverk.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att kommunen minskar sina kostnader för extern förhyrning med drygt 0,6 miljoner kronor per år.

I samband med den nya förhyrningen har kommunen även förhandlat ned kontraktstiden från tio till sju år, vilket medför en minskning av kontraktsvärdet med cirka 1,7 miljoner kronor för den yta som redan hyrs.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser positivt på att kommunen effektiviserar användningen av befintliga lokaler samtidigt som kostnaderna för externa förhyrningar minskar. Mot bakgrund av detta föreslår förvaltningen att fastighets- och investeringsutskottet ger i uppdrag till tillförordnad fastighetschef att signera hyresavtalet. Inom ramen för verkställighet föreslås även att fastighetschefen ges möjlighet att, i dialog med hyresvärden, justera gränsdragningslistan vid behov.

Återrapportering

Ärendet kräver ingen återrapportering.

Digitalt godkänt av

Kommundirektör, Leif Eriksson.

Beslutsunderlag

Hyresavtal bibliotek

Skickas till

Kultur- och fritidsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningens stab
Fastighetsförvaltare
Fastighetschef
Ekonomiavdelningen – Controller

Tjänsteställe/handläggare
Fastighet och service
Sara Schelander
E-post: sara.schelander@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Hyresavtal Konsthall

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att:

- Godkänna förslaget till hyresavtal avseende konsthall, kontor och förråd i fastigheten Nornan 32 samt att ge fastighetschefen i uppdrag att signera avtalet och, inom ramen för verkställighet, justera gränsdragningslistan vid behov i dialog med hyresvärden.

Sammanfattning

I mars 2025 sades lokalerna för Nynäshamns bibliotek och konsthall upp till följd av flera brister i lokalerna. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att bibliotek och konsthall flyttas från Folkets Hus till Nornan 32, vilket innebär bättre lokalanpassning och en årlig kostnadsminskning om cirka 0,6 miljoner kronor jämfört med nuvarande hyreskontrakt. Den förhandlade kontraktslängden ger ytterligare en besparing om cirka 1,7 miljoner kronor i kontraktsvärde.

Hyreskostnaden för den nya lokalen för konsthall, kontor och förråd uppgår till cirka 0,47 miljoner kronor per år med en avtalstid om sju år.

Ärendet

Nynäshamns bibliotek är idag beläget i Folkets Hus på Stadshusplatsen 3. Lokalerna har flera brister avseende brandsäkerhet, tillgänglighet, underhåll samt efterlevnad av myndighetskrav, och är inte anpassade efter verksamhetens behov. Till följd av detta sades hyresavtalet upp i mars 2025, med avflyttning senast den 31 december 2025. Kommunen betalar idag drygt 2,2 miljoner kronor per år i hyra för verksamhetslokalerna för bibliotek och konsthall i Folkets Hus.

En total yta om cirka 881 kvm på entréplan föreslås hyras i fastigheten Nornan 32, tidigare sjukhuset, för bibliotek och konsthall. Den föreslagna hyreskostnaden uppgår till cirka 1,6 miljoner kronor per år. Vid behov tillkommer kompletterande yta för förråd och arkiv på nedre plan.

I Nornan 32 finns en vakant lokal som kommunen redan hyr. Ytan är likvärdig i storlek med den lokal där fackens verksamhet idag är placerad, intill entrén. För att uppnå ett mer effektivt lokalutnyttjande föreslås att fackens verksamhet flyttas till den vakanta lokalen, vilket möjliggör att biblioteket kan etableras i ett entrénära läge.

De nya hyresavtalen föreslås löpa över sju år och ha samma kvadratmeterkostnad som övriga avtal. Den yta som kommunen redan hyr sedan tidigare, med ett tioårigt avtal, innebär därmed en besparing om cirka 1,7 miljoner kronor i kontraktsvärde.

Investeringsbidraget om totalt två miljoner kronor, som idag är öronmärkt för specifika våningsplan, föreslås frigöras för att kunna användas för samtliga lokaler i Nornan som kommunen hyr.

Den yta som omfattas av det föreslagna hyresavtalet för konsthall, kontor och förråd uppgår till cirka 259 kvm, med en årlig hyreskostnad om cirka 0,47 miljoner kronor. För att lokalerna ska kunna möta verksamhetens behov krävs mindre anpassningar. Eftersom lokalhyran är det primära syftet med avtalet, tillämpas hyresundantaget i enlighet med gällande regelverk.

Ekonomiska konsekvenser
Förslaget innebär att kommunen minskar sina kostnader för extern förhyrning med drygt 0,6 miljoner kronor per år.

I samband med den nya förhyrningen har kommunen även förhandlat ned kontraktstiden från tio till sju år, vilket medför en minskning av kontraktsvärdet med cirka 1,7 miljoner kronor för den yta som redan hyrs.

Förvaltningens bedömning
Förvaltningen ser positivt på att kommunen effektiviserar användningen av befintliga lokaler samtidigt som kostnaderna för externa förhyrningar minskar. Mot bakgrund av detta föreslår förvaltningen att fastighets- och investeringsutskottet ger i uppdrag till tillförordnad fastighetschef att signera hyresavtalet. Inom ramen för verkställighet föreslås även att fastighetschefen ges möjlighet att, i dialog med hyresvärden, justera gränsdragningslistan vid behov.

Återrapportering
Ärendet kräver ingen återrapportering.

Digitalt godkänt av
Kommundirektör, Leif Eriksson.

Beslutsunderlag
Hyresavtal konsthall

Skickas till
Kultur- och fritidsnämnden
Samhällsbyggnadsförvaltningens stab
Fastighetsförvaltare
Fastighetschef
Ekonomiavdelningen – Controller