



Kommunstyrelsens arbetsutskott kallas till sammanträde

Datum och tid: 2024-06-05 klockan 10.00

Plats: Kommunhuset Nynäshamn, A-hus, Sammanträdesrum Örngrund

Vid förhinder kontakta: sekretariat@nynashamn.se

Dagordning 2024-06-05

Ärende

Upprop och anmälningar om förhinder
Val av justerare

§ 64/24 Fastställande av dagordning

Beslutspunkter

§ 65/24 Ändring av kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av förändrad upphandlingsorganisation

§ 66/24 Alternativ ledningsplats

§ 67/24 Svar på Revisionsrapport – Fastighetsunderhåll 2023

§ 68/24 Markanvisningsavtal avseende del av Utveckling av centrala Ösmo, etapp 1 - Blocc

Informationsärenden

§ 69/24 Personalfrågor

§ 70/24 Övriga frågor

§ 71/24 Nästa sammanträde



Tjänsteställe/handläggare

Kansliavdelningen
Sanna Jansson
E-post: Sanna.Jansson@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsen

Ändring av kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av förändrad upphandlingsorganisation

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. ändra avsnitt 4 i kommunstyrelsens delegationsordning i enlighet med i bilaga 1 till förvaltningens tjänsteutlåtande, och att ändringen träder i kraft 1 juli 2024.
2. de beslut som enligt punkt 1 delegeras till upphandlingschef får - för upphandlingar som genomförs inom ramen för avtalssamverkan med Haninge kommun (KS/2023/0334/001-11) - fattas av upphandlingschef hos Haninge kommun.

Sammanfattning

Nynäshamns kommuns samverkan med Haninges kommun avseende gemensam upphandlingsnämnd upphör den 1 juli 2024. Med anledning av detta har fullmäktige beslutat om ändrad ansvarsfördelningen för nämnderna i upphandlingsfrågor. Med en ny ansvarsfördelning finns behov av justeringar i kommunstyrelsens och övriga nämnders delegationsordningar.

Ärendet

Med anledning av att den gemensamma upphandlingsnämnden upphör per den 1 juli 2024 beslutade kommunfullmäktige den 16 maj 2024 § 72 om ändrat ansvar för nämnderna i upphandlingsfrågor

Beslutanderätten i upphandlingsärenden utgår från den upphandlande nämnden men kan enligt 6 kap. 37 § kommunallagen delegeras till bl.a. ett utskott, en ledamot eller en anställd.

Respektive nämnd bör se över sin delegationsordning för att säkerställa att beslut i upphandlingsärenden kan fattas på ett ändamålsenligt sätt och med den skyndsamhet som krävs. Att samtliga beslut i ett upphandlingsärende fattas i nämnd är varken effektivt eller lämpligt ur ett sekretessperspektiv. Ett förslag på hur beslut kan delegeras har tagits fram och redovisas i bilaga 1.

Förvaltningens bedömning

Med anledning av kommunfullmäktiges beslut om ändrad ansvarsfördelningen för nämnderna i upphandlingsfrågor behöver kommunstyrelsens delegationsordning ändras för att säkerställa att nämnden effektivt kan hantera ärenden och fatta beslut. Förvaltningen har tagit fram ett förslag på ändring avseende kommunstyrelsens delegationsordning. Förslaget kan även utgöra grund vid övriga nämnders genomgång.

Bilagor

1. Förslag till ändring i kommunstyrelsens delegationsordning avsnitt 4

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Sanna Jansson
Kommunjurist

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande KS/2023/0334/001-3
Kommunfullmäktiges beslut från 15 februari 2024 § 12

Kommunfullmäktiges beslut från den 16 maj 2024 § 72
Kommunstyrelsens gällande delegationsordning

Skickas till
Akten



Tjänsteställe/handläggare

Kansli
Christian Wigren
E-post: Christian.Wigren@nynashamn.se

Beslutsinstans
Kommunstyrelsen

Alternativ ledningsplats

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att brandstationen i Sorunda ska vara alternativ ledningsplats för kommunens krisledning under fredstid.

Sammanfattning

Att ha en alternativ ledningsplats stärker krisledningsförmågan för Nynäshamns kommun. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kan ge ekonomiskt stöd till upprättandet av alternativa ledningsplatser. För att ersättning ska kunna sökas behöver kommunstyrelsen fatta beslut om alternativ ledningsplats. I samband med att brandstationen i Sorunda renoveras och byggs ut finns möjligheten att utrusta ett av rummen så att det kan användas som alternativ ledningsplats.

Ärendet

Viktiga aspekter av god krisberedskap är uthållighet och anpassningsförmåga. Det gäller både för ledning och operativt krisarbete.

Nynäshamns kommun ska, liksom andra aktörer som bedriver samhällsviktig verksamhet, kunna leda den egna verksamheten och samverka med andra aktörer under samhällsstörningar och ytterst vid höjd beredskap och krig. För att säkerställa kontinuerlig och uthållig förmåga att samverka och leda behövs en fungerande ledningsplats. Nynäshamns kommun har sin ordinarie krisledningsplats i Nynäshamns kommunhus.

Att ha en alternativ ledningsplats som ett komplement till den ordinarie ledningsplatsen är ett sätt att ytterligare förstärka ledningsförmågan. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kan ge stöd till olika åtgärder för att stärka krisberedskap för samhällsviktiga verksamheter. En av de åtgärder MSB kan stödja är att upprätta och utrusta alternativa ledningsplatser.

I samband med planeringen av utbyggnaden av brandstationen i Sorunda har en dialog inletts mellan SBFF och kommunstyrelseförvaltningen om att inrätta en alternativ ledningsplats i den nya brandstationen. För att kunna få ta del av ekonomiskt stöd från MSB för en alternativ ledningsplats så behöver kommunstyrelsen fatta beslut om detta.

Kostnaderna för att inrätta en alternativ ledningsplats i den nybyggda brandstationen är medräknade i den beslutade investeringsvolymen. Ett eventuellt beviljat bidrag innebär därmed lägre totalkostnader för ombyggnationen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att den nybyggda brandstationen i Sorunda har stora fördelar som alternativ ledningsplats under fredstid. Med hjälp av bidrag från MSB kommer ett krisledningsrum att utrustas med relevant teknik. Stationen är dessutom utrustad med reservkraft och är anslutet till ett annat färskvattensystem än ordinarie krisledningsrum, vilket minskar sårbarheten. Brandstationen är också

strategiskt placerad nära väg 225 och centralt i Spångbro. Parkeringsmöjligheterna vid stationen är goda.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Christian Wigren
kanslichef

Skickas till
Michel Virdeby
Milan Vladusic
Tony Kullman, SBFF



Tjänsteställe/handläggare

Fastighet och service
Claes Kilström
E-post: claes.kilstrom@nynashamn.se
Tel:

Beslutsinstans
Kommunstyrelsen

Svar på Revisionsrapport – Fastighetsunderhåll 2023

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förvaltningens svar på revisionsrapport – Fastighetsunderhåll 2023

Sammanfattning

Den 18 december 2023 inkom revisionsrapport för granskning av fastighetsunderhåll från Nynäshamns kommuns revisorer. De hade genomfört en granskning av kommunens styrning och kontroll av fastighetsunderhåll. Revisionsrapporten redovisade ett antal brister och en inte fullt ut ändamålsenlig hantering och rekommendationer lämnades på åtgärder. Förvaltningen har investerat i egen fuktmätningsutrustning, implementerat nya fastighetssystemet och håller på att lägga in underhållsdata i systemet. Underhållsplanerna i Excel planeras läggas in i fastighetssystemet innan sommaren. Förvaltningen följer LOU vid upphandlingar och kommer titta på beloppsgränser vid ny upphandling av entreprenadramavtal samt kommer använda Rättvist byggande vid upphandlingar av större projekt. Förvaltningen har flera nyckeltal som kommer följas upp framåt för avhjälpande underhåll och planerat underhåll.

Ärendet

Den 18 december 2023 inkom revisionsrapport för granskning av fastighetsunderhåll från Nynäshamns kommuns revisorer. De hade genomfört en granskning av kommunens styrning och kontroll av fastighetsunderhåll. Resultatet som redovisades i rapporten var ett antal brister och en inte fullt ut ändamålsenlig hantering och rekommendationer lämnades. Utifrån genomförd granskning (inkluderat förstudien avseende Kullsta förskola) lämnade revisorerna följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Säkerställ att det genomförs tillräckligt omfattande undersökningar inför kommande underhållsprojekt och att dessa bygger på en genomförd riskanalys samt uppföljning av densamma.
- Säkerställ implementering och nyttjande av nytt fastighetssystem.
- Säkerställ att dokumenterade underhållsplaner överförs i det nya fastighetssystemet.
- Överväg om det finns behov av att skärpa kraven på entreprenörerna i kommande investeringsprojekt.
- Se över ramavtalet avseende beloppsgräns för avrop (idag 100 000 kr) i syfte att skapa ökad effektivitet samt minskad administration.
- Utveckla uppföljningen av kostnader/utgifter för underhåll (inkluderat felavhjälpande) samt nyckeltal (t.ex. andel planerat i relation till felavhjälpande) och beakta även möjligheten till jämförelse med branschnyckeltal och/eller andra kommuner.

Förvaltningens svar

Utifrån dessa rekommendationer har förvaltningen investerat i egen utrustning för att göra egna fuktindikeringar för att förbättra omfattningen på undersökningar inför kommande underhållsprojekt. Förvaltningen kan i tidigt skede undersöka i varje projekt och kan använda fuktindikeringarna för att bedöma underhållsomfattningen. Arbetsmetodiken är tänkt att läggas in som en del av den årliga statusinventeringen av verksamhets fastigheterna med start från kvartal 2 2024.

2(2)

Förvaltningen har genomfört implementeringen av fastighetssystemet. Det pågår arbete med att lägga in alla underhållsdata i systemet och arbetet planeras vara klart till sommaren. Nyttjandet kommer säkerställas via uppföljning av nyckeltal.

Underhållsplanerna finns i Excel och kommer läggas in i det nya fastighetssystemet under kvartal 2. Avseende skärpta krav på entreprenörerna följer förvaltningen LOU i de upphandlingar som görs. I upphandlingarna ställs krav på att företagen har en årsomsättning på cirka 3 till 5 gånger entreprenadsumman vilket bedöms som rimligt. I nya större projekt kommer det vara utökade krav beskrivna då förvaltningen framöver kommer att använda sig av rättvist byggande i dessa. Rättvist byggande är en organisation som kommunen och Nynäshamns bostäder är medlemmar i. De hjälper bland annat till med att genomföra undersökningar av bolag i upphandlingsskede. Ramavtalet för byggentreprenader löper fram till och med februari 2025 och vid ny upphandling kan beloppsgränsen ses över för att skapa ökad effektivitet och minska administrationen. Förvaltningen kommer att se över vilken beloppsgräns som bör vara för att det ska vara så effektivt arbetssätt som möjligt vid upphandlingen av nytt ramavtal.

Förvaltningen följer idag upp avhjälpande underhåll som sker (felavhjälpande) och undersöker mönster ifall planerat underhåll eller andra åtgärder kan behövas för att minska det avhjälpande underhållet. Framöver kommer förvaltningen att via nyckeltal följa upp områden som tex. andelen felavhjälpande över tid och andra relevanta underhållsnyckeltal. Dessa nyckeltal implementeras under 2024.

Sedan revisionen 2019 av underhållet genomfördes och att bedömningen var att det inte var ändamålsenlig och optimal så har ett kvalitetslyft genomförts med hjälp av förändring i organisationen och arbetssätt och uppföljningsstruktur. Rekrytering av nya roller och mer avsatta medel för planerat underhåll än tidigare har bidragit till en positiv utveckling. Det har gjorts en stor förbättring.

Förvaltningen har implementerat fastighetssystemet och arbetet är i slutskede av att föra över data från Excel till detta.

Förvaltningen startade under mars månad 2024 arbete med en verksamhetsutvecklingsplan. En del av den är processkartläggningar och utveckling av verksamhetsstyrning där bland annat frågan om nyckeltal kommer tas om hand.

Förvaltningen har utvecklat sitt arbete med att i tidigt projektskede kunna fukt mäta i egen regi för att ha mer kontroll i kommande reinvesteringsprojekt.

Förvaltningens bedömning

Tekniska förvaltningen bedömer revisionsrapporten som besvarad.

Claes Kilström
tf förvaltningschef

Beslutsunderlag

Revisionsrapport Fastighetsunderhåll inkl bilaga 2023 Nynäshamn

Skickas till

Akten,
TKF förvaltningschef
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Underhållsamordnare
Avdelningschefer TKF



Tjänsteställe/handläggare

Mark och exploatering
Amalia Tjärnstig
E-post: amalia.tjarnstig@nynashamn.se
Tel: 08-520 689 29

Beslutsinstans
Kommunfullmäktige

Markanvisningsavtal avseende del av Utveckling av centrala Ösmo, etapp 1 - Blooc

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att:

1. Besluta att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Blooc inom del av fastigheten Vansta 5:2.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkt 1, beslutar kommunstyrelsen beslutar för egen del att:

1. Ge kommundirektören och mark- och exploateringschefen i uppdrag att underteckna markanvisningsavtal för del av Vansta 5:2

Sammanfattning

För att säkerställa ett genomförbart projekt i centrala Ösmo etapp 1 och möjliggöra för byggnation av radhus och stadsradhus föreslås att kommunen ingår ett markanvisningsavtal med Blooc. Markanvisningsområdet utgörs av den västra delen av pågående planläggning av etapp 1 och som föreslås inrymma radhus och stadsradhus. Markanvisningen bidrar till att minska projektets ekonomiska risker genom att trygga intäkter för kommunen.

Ärendet

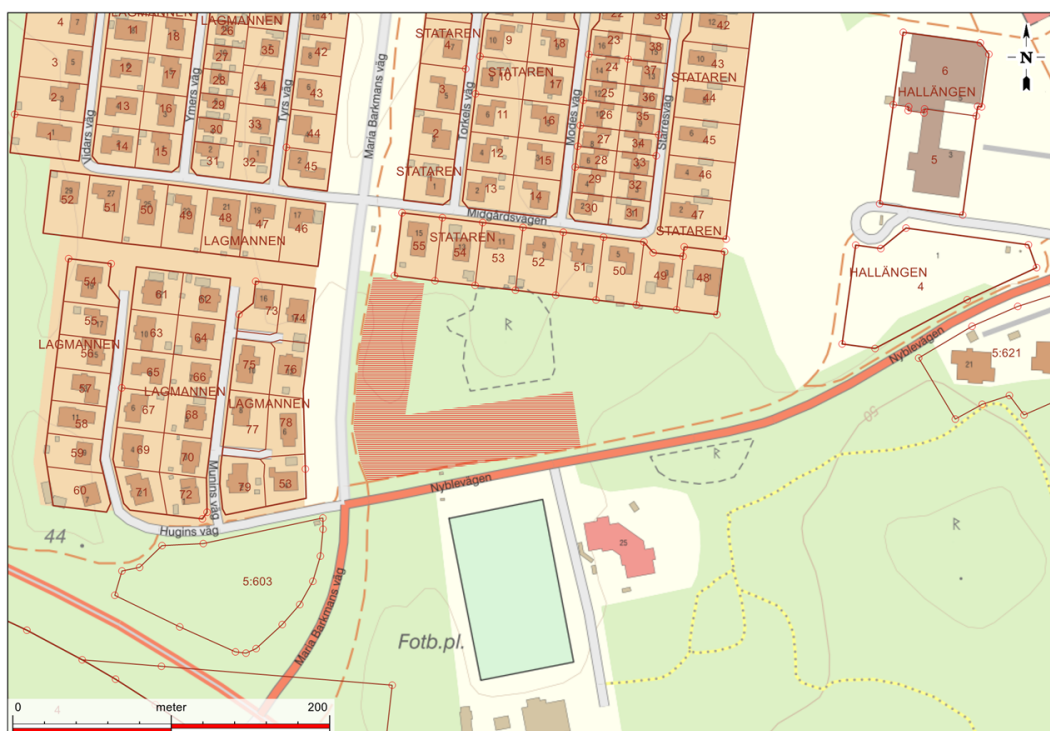
Ösmo är Nynäshamns kommuns näst största tätort och är en viktig utvecklingsort och landsbygdsnod med stor potential för förtätning, vilket anges i kommunens långsiktiga planeringsunderlag (ÖP, FÖP, program för Ösmo). Kommunen äger flera fastigheter och markområden i centrala och södra Ösmo och kan genom sitt markinnehav aktivt stimulera och prioritera Ösmos fortsatta utveckling, bland annat genom att erbjuda mark för exploatering.

Inom projektet *Utveckling av centrala och södra Ösmo* pågår planläggning av etapp 1. Ett planförslag var under juli-september 2023 ute på samråd. I planområdets västra delar föreslås radhus och stadsradhus uppföras längs Nyblevägen, Maria Barkmans väg och mittemot Ösmo IP.

För att säkerställa genomförbarheten av planförslaget föreslås att de västra delarna av planområdet utvecklas med radhus/stadsradhus och att området markanvisas till Blooc. En markanvisning innebär att Blooc ges en option om att, under en tid om två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, ensam förhandla med kommunen om exploatering och förvärvarande av markanvisningsområdet. Detta planeras ske parallellt med att planläggningen pågår.

Kommunen får genom markanvisning i detta skede in en aktör som har för avsikt att uppföra planerad byggnation, som gemensamt kan slutföra planläggningen och planera för ett effektivt genomförande. Genom markanvisningen säkerställer också kommunen intäkter i form av markförsäljning för att täcka de kostnader kommunen har för att bygga ut den infrastruktur och allmän plats som krävs för planförslagets genomförande.

Föreslaget markanvisningsavtal överensstämmer med kommunens riktlinjer för markanvisningar och innehåller sedvanliga avtalsvillkor för markanvisningar. Exempelvis reglering av kostnader för planläggning och genomförande, förutsättningarna för ett markförvärv, parternas åtaganden samt vikten av hög kvalitet avseende arkitektonisk utformning och hållbart byggande som ska bidra till Ösmos attraktivitet. Markanvisningsavtalet tecknas med ett projektbolag som tillhör Blooc/Derome koncernen.



Figur 1. Markanvisningsområdet är markerat med röd skraffering

Blooc tilldelas markanvisningen då de är en aktör som har en produkt och idé som passar väl med kommunens vision för markanvisningsområdet och i Ösmo. De uppför just nu radhus i Källberga och känner till den lokala fastighetsmarknaden och området väl. Markanvisningen sker som en direktanvisning i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisningar. Bedömningen är att Blooc är en byggaktör som är nytänkande, har ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv samt har god förmåga att genomföra projekt utan tidsfördröjning. Då kommunens markförsäljning ska ske till marknadsmässigt pris har en värdering utförts, vilket ligger till grund för angivet markpris.

För projektets första etapp finns en handlingsplan för markanvisningar som togs fram och beslutades av kommunstyrelsen inför den markanvisningstävlingen kommunen genomförde för etapp 1 år 2020. Handlingsplanen redogör för tävlingens genomförande där vinnande aktör fick en ankaraktörsroll genom en olokaliserad markanvisning. Handlingsplanen beskriver också villkor och ansvarsfördelning för de markanvisningar som genomförs inom projektet, samt att markanvisningar utöver den genomförda tävlingen ska genomföras efter antagen detaljplan.

Det nu föreslagna markanvisningsavtalet med Blooc följer de villkor och den ansvarsfördelning som beskrivs i handlingsplanen men avviker från handlingsplanen genom att den genomförs under planläggningen. Motivet till avvikelsen är att säkerställa projektets ekonomi och genomförbarhet, vilket har blivit ännu viktigare under rådande lågkonjunktur och utmaningar inom byggbranschen.

Genom att under planläggningen knyta aktörer till projektet finns mottagare som kan genomföra planerad byggnation i anslutning till att detaljplanen antas, på så sätt minskar kommunen sina ekonomiska risker med projektet.

Den vinnande aktören Titania som också har en markanvisning i området kommer att få sin markanvisning lokaliserad till andra delar av planområdet än den som nu anvisas till Blooc.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att markanvisningsavtalet beaktar och tillgodoser kommunens intressen för att möjliggöra en utveckling av Ösmo med nya bostäder som kompletterar befintligt utbud. Markanvisningen bedöms bidra till att kommunen får den utveckling som översiktsplanen och andra planeringsunderlag syftar till och att den bidrar till en ekonomisk, social och miljömässigt hållbar utveckling.

Vidare bedömer förvaltningen att tecknandet av föreslaget markanvisningsavtal är ett led i att säkerställa ett genomförande av pågående planläggning. Avtalet reglerar på ett rimligt sätt parternas åtagande för köption, framtagande av detaljplan och genomförande i enlighet med gällande lagar och förordningar samt kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Slutligen bedömer förvaltningen att markanvisningen är positiv för projektets ekonomi och minskar riskerna kopplat till kommande genomförande.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Amalia Tjärnstig

Beslutsunderlag

Förslag till markanvisningsavtal inklusive bilagor

Skickas till

Akten
Mark- och exploateringschef
Samhällsbyggnadsnämnden