



## Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott kallas till sammanträde

Datum och tid: 2024-06-05 klockan 11.00

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

§ 14/24 Fastställande av dagordning

#### **Beslutspunkter**

- § 15/24 Investeringsbeslut för ny skola i Sunnerby
- § 16/24 Revidering av tidigare investeringsbeslut för Vansta Verksamhetsområde
- § 17/24 Investering utbyggnad av allmän plats - Nynäsgårdsbacken
- § 18/24 Utökade investeringsmedel för anläggande av gång- och cykelväg Skytten Hälls väg
- § 19/24 Om- och tillbyggnad av Sorunda brandstation

#### **Informationsärenden**

- § 20/24 Investeringsuppföljning
- § 21/24 Samhällsbyggnadsprojekt
- § 22/24 Övriga frågor
- § 23/24 Nästa sammanträde



## Tjänsteställe/handläggare

Fastighet och service  
Lisa Johansson  
E-post: lisa.johansson@nynashamn.se  
Tel:

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Investeringsbeslut för ny skola i Sunnerby

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

1. genomföra investeringen för ny skola i Sunnerby enligt alternativ 3 i den fördjupade utredningen.
2. ianspråkta 154 miljoner kronor ur investeringsramen KS fastighet 2024-2027 för byggnation av ny skola till en total kostnad på 167 miljoner kronor.

### Sammanfattning

Tekniska förvaltningen har på uppdrag från kommunstyrelsen tagit fram en fördjupad utredning om att bygga en ny skola i Sunnerby. I utredningen presenterades olika alternativ om placeringar och utförande där alternativ 3 presenterar en placering som innebär att majoriteten av befintlig skola rivs och samma placering nyttjas för att upprätta den nya skolan. Under produktionstiden evakueras eleverna till provisoriska lokaler.

Projektkostnad exklusive utrantering beräknas till 167 miljoner kronor varav investeringsutgiften är 154 miljoner kronor och driftkostnaden är 13 miljoner kronor. Projekteringen startar under 2024 och inflyttning för verksamheten beräknas till juni 2027.

### Ärendet

2020 Överlämnade barn- och utbildningsnämnden, en behovsanalys avseende skolplatser i Sorunda. Under 2021 presenterade dåvarande lokalstrateg fem olika alternativ varpå BUN beslutade om ett inriktningsbeslut som förordade en ny samlad F-6 skola i Sunnerby för vidare utredning. Därefter beslutade fastighets- och investeringsutskottet att initiera en fördjupad utredning.

I slutet av 2023 var den fördjupade utredningen färdigställd och presenterade olika alternativ kopplat till förutsättningarna som ställdes på den fördjupade utredningen; så som placering, funktioner och volymer. Utredningen kom att förorda att uppföra en byggnad i två våningar som placeras på samma plats som befintlig byggnadskropp. Det är för att nyttja befintlig topografi, hantera dagvatten och säkerställa en viss bärighet då geoteknisk undersökning inte ingick i utredningen. Placeringen har även setts positivt på från berörda i verksamheten då det skapar en trygg och överblickbar skolgård.

I utredningen ansågs det inte finnas underlag och ekonomisk försvarbarhet att upprätta en idrottshall i anslutning till skolbyggnaden. Däremot har det inkluderats ett tillagningskök och matsal i skolbyggnaden.

Barn- och utbildningsnämnden har fattat ett inriktningsbeslut, BUN § 45/24, om ny skola i Sunnerby enligt alternativ 3 i den fördjupade utredningen.

Projekteringen ska påbörjas under 2024 och pågå till våren 2025. Efter skolavslutning 2025 ska befintliga byggnadskroppen, förutom den nyligen renoverade delen med träkonstruktion, rivas. Under tredje kvartalet 2025 påbörjas produktionen varpå befintlig verksamhet ska vara evakuerad.

Slutbesiktning planeras till kvartal ett 2027 och inflyttning till kvartal 2, 2027.

Projektkostnad, exklusive utrangering, uppskattas till 167 miljoner kronor varav investeringsutgiften är 154 miljoner kronor och driftkostnaden är 13 miljoner kronor. De delar av befintliga skolbyggnaden som ska rivas har utranterats från anläggningsregistret under 2023 till en kostnad på cirka 7 miljoner kronor.

Nuvarande årshyra för Kyrkskolan och Sunnerbyskolan är cirka 8 miljoner kronor och prognostiserade ny årshyra för nya skolan i Sunnerby är cirka 14 miljoner kronor. Denna kostnadsökning bör beaktas vid kommunens mål och budgetarbete inför 2027.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att besluta om genomförande och investering av hela projektet enligt den fördjupade utredningens *Alternativ 3* i enlighet med barn- och utbildningsnämndens inriktningsbeslut.

---

Claes Kilström  
tf förvaltningschef

---

Carl-Fredrik Rydholm  
avdelningschef

### Beslutsunderlag

Investeringskalkyl inför beslut 2024, ny skola i Sunnerby  
Fördjupad utredning ny skola i Sunnerby 2023-12-13  
Bilaga 1

### Skickas till

Akten  
BUN  
Investeringsbrevlådan  
TKF förvaltningschef  
förvaltare  
lokalstrateg



## Tjänsteställe/handläggare

Förvaltningschef  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Jenny Linné  
E-post: Jenny.linne@nynashamn.se  
Tel: 0852068208

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Revidering av tidigare investeringsbeslut för Vansta Verksamhetsområde

Förvaltningens förslag till beslut  
Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Återta tidigare beslutade investerings- och exploateringsramar för Vansta verksamhetsområde.
2. Bevilja projektet investeringsmedel på [REDACTED] kronor, från investeringsramen Mark-och exploatering 2024, för utbyggnaden av allmän plats.
3. Bevilja projektet exploateringsmedel på [REDACTED] kronor för exploateringsutgifter i genomförandet.
4. Uppdra till Samhällsbyggnadsnämnden att besluta nödvändiga investeringsmedel för VA-utbyggnaden inom Vansta verksamhetsområde med anledning av återtagandet i punkt 1.

### Sammanfattning

17 februari 2022, §30/22, beslöt kommunstyrelsen att starta upp samhällsbyggnadsprojektet Utbyggnad av Vansta Verksamhetsområde. Detta inkluderade att uppdra till förvaltningen att återkomma med underlag inför investeringsbeslut samt att uppdra till förvaltningen att påbörja försäljning av fastigheter som kan ordna åtkomst via befintligt vägnät. Senare samma år beslöt kommunstyrelsen genom KS § 189/22 att bevilja investeringsmedel för genomförandet av projektet.

Efter att förvaltningen beställt och sedan erhållit förfrågningsunderlaget för utbyggnaden gjordes en kostnadsbedömning på detta underlag. Genom denna bedömning framkom att kostnaderna för genomförandet av utbyggnaden kraftigt överskrider tidigare kostnadsbedömning och budgetram. Utifrån detta föreslår förvaltningen att kommunstyrelsen återtar de återstående investeringsmedlen enligt beslut KS § 189/22, och samtidigt beviljar investeringsmedel för utförandet av de åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra tillträde till de två fastigheter som såldes i enlighet med beslut KS § 30/22.

### Ärendet

17 februari 2022 beslöt kommunstyrelsen §30/22 att starta upp samhällsbyggnadsprojektet Utbyggnad av Vansta verksamhetsområde. Projektet skulle innebära en om- och utbyggnad av det allmänna gatu- och parkutrymmet i Vansta verksamhetsområde. Utbyggnaden skulle möjliggöra försäljning av drygt 70 000 kvadratmeter icke-iordningställd planlagd industrimark. Samtidigt fattades beslut om att uppdra till förvaltningen att påbörja försäljning av fastigheter som kan ordna åtkomst via befintligt vägnät.

Den 1 september samma år tog kommunstyrelsen, § 189/22, beslut om att bevilja projektet investeringsmedel samt budget för exploateringskostnader och driftkostnader i genomförandet om sammanlagt [REDACTED] kronor. Samtidigt togs genom KS § 190/22 ett motsvarande beslut om att

bevilja investeringsmedel om [REDACTED] kronor för utbyggnaden av områdets vatten-och avloppssystem.

Utifrån ovan beslut har förvaltningen arbetat med framtagandet av förfrågningsunderlag, inklusive projektering av nya anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten, nya gång-och cykelbanor, om- och ny förläggning av ledningar, ombyggnad av befintliga vägar och förlängning av Kopparsvägen, tidigare Djurnäsvägen, söderut för att ansluta mot väg 533.

Februari 2024 levererade en upphandlad projekteringsleverantör ett färdigt förfrågningsunderlag i enlighet med ovan. Utifrån förfrågningsunderlaget har en ny kostnads kalkyl tagits fram. Totalkostnaden för entreprenadutbyggnaden uppskattas till [REDACTED] kronor. Detta inkluderar förutom gatuinvestering och VA-investering även exploateringsutgifter i genomförandet (exempelvis markförberedande arbeten och VA-avgifter) samt driftkostnader under genomförandet (åtgärder som bokföringsmässigt inte kan aktiveras som en investering till exempel tillfälliga åtgärder eller ledningsflytt). Tillsammans med upparbetade projekteringskostnader överskrider tidigare kostnadsuppskattning och befintlig budgetram med [REDACTED] kronor. Givet prognostiserade intäkter från fastighetsförsäljning och anläggningsavgifter för vatten- och avlopp ger detta en prognostiserad nettoförlust motsvarande omkring [REDACTED] kronor. Det finns därtill en osäkerhet och risk kopplat till nivån på intäkterna.

Januari 2023 fattade kommunfullmäktige genom KF § 18/23 beslut om att sälja fastigheterna Kopparslagaren 1 och Kopparslagaren 2 till en gemensam köpare med tillträde 3 januari 2025. Köpekontraktet för försäljningen villkorades med att förbindelsepunkt för vatten och avlopp ska vara upprättade innan dess. Därför föreslås en etappuppdelning av projektet, där en första del (etapp 1) genomförs under år 2024 för att möjliggöra anslutningar i enlighet med köpekontraktet och samtidigt tillgodose existerande krav på omhändertagande av dagvatten. Denna avgränsade del av utbyggnaden innebär att det vid de sålda fastigheterna anläggs nya in/utfarter, VA-serviser, dagvattenåtgärder och att el-och fiberanslutningar samordnas. Etapp 1 innebär en investeringsutgift motsvarande [REDACTED] kronor och [REDACTED] kronor i exploateringsutgifter. Investeringen kommer det första året att innebära en ökad kapitalkostnad på [REDACTED] kronor samt en ökad driftskostnad på [REDACTED] kronor som kommer att belasta samhällsbyggnadsnämndens gatuverksamhet. Den avgränsade utbyggnaden beräknas ge ett positivt nettoresultat om cirka [REDACTED] kronor i och med intäkterna från markförsäljningen samt tillhörande VA-anslutningsavgift.

I överensstämmelse med detta beslut förutsätts samhällsbyggnadsnämnden fatta ett motsvarande beslut för revidering av tidigare investeringsbeslut gällande VA inom området, genom beslut KS § 190/22.

### Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår utifrån ovan att tidigare investeringsbeslut KS § 189/22 återtas både vad gäller investeringen och kostnaderna kopplat till utbyggnaden av gata/allmän plats samt VA. En etappindelning av projektet föreslås där en första del (etapp 1) av utbyggnaden genomförs för att möjliggöra anslutningar enligt det köpekontrakt som kommunen ingick genom ovan nämnda beslut KF § 18/23 och samtidigt tillgodose existerande krav på omhändertagande av dagvatten. Denna avgränsade del av utbyggnaden innebär att det vid de sålda fastigheterna anläggs nya in/utfarter, VA-serviser, dagvattenåtgärder och att el-och fiberanslutningar samordnas. Anläggningsarbetena föreslås genomföras under år 2024.

För att resterande delar av utbyggnadsområdet ska bli ett ekonomiskt hållbart projekt kommer översyn av projektet att behöva ske. En sådan översyn föreslås vänta in försäljningar av verksamhetsmark inom Kalvö Industriområde för att därigenom få en bättre bild av efterfrågan av verksamhetsmark.

Sekretess enligt 19 kap 3 § Offentlighets- och sekretesslagen, OSL

Förvaltningen har bedömt att vissa uppgifter i denna tjänsteskrivelse omfattas av sekretess enligt 19 kap 3 § OSL. Bland annat anges att sekretess gäller för uppgift som hänför sig till ärende om förvärv, överlåtelse, upplåtelse eller användning av egendom, tjänst eller annan nyttinghet, om det kan antas att det allmänna lider skada om uppgiften röjs.

De uppgifter som har sekretessbelagts är uppgifter om bedömda kostnader:

- Uppskattade investeringsbelopp angivna i tjänsteskrivelsen
- AFRY Kostnadsbedömning 0121993 Vansta verksamhetsområde 2024-03-21

De uppgifter som omfattas av sekretess i tjänsteskrivelsen kommer att maskeras vid exempelvis publicering av dokumentet på kommunens hemsida, vid kopiering av åhörarkopior samt vid begäran om utlämnande. Det är viktigt att de beslutande församlingarna som får del av det kompletta dokumentet bibehåller sekretessen och tillser att informationen inte lämnas ut till utomstående.

---

Jenny Linné  
Förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen

#### Beslutsunderlag

KS § 30/22

KS § 189/22

KS § 190/22

KF § 18/23

AFRY Kostnadsbedömning 0121993 Vansta verksamhetsområde 2024-03-21

Intern beställning av utbyggnad Etapp 1 Vansta Verksamhetsområde

Investeringskalkyl Etapp 1 Vansta Verksamhetsområde

#### Skickas till

Registrator

Samhällsbyggnadsnämnden

Förvaltningschef tekniska förvaltningen



## Tjänsteställe/handläggare

Mark och exploatering  
Sara Standert  
E-post: sara.standert@nynashamn.se  
Tel: 08-520 688 20

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsens fastighets- och  
investeringsutskott

# Investering utbyggnad av allmän plats - Nynäsgrådsbacken

## Förvaltningens förslag till beslut

Fastighets- och investeringsutskottet beslutar att:

1. Ianspråkta totalt 8 780 000 kronor ur KS Mark och exploaterings investeringsram för år 2024-2027 för att överta genomförd utbyggnad av ny kommunal gång- och cykelväg samt trappa som binder samman Centralgatan och Nynäsgråds station (Nynäsgrådsbacken).

Beslutet fattas av Fastighets- och investeringsutskottet på delegation med stöd av punkt 3.3.2a Kommunstyrelsen delegationsordning, antagen av kommunstyrelsen 22 februari 2024 § 24.

## Sammanfattning

Då Nynäshamnsbostäder är kommunägt bolag och ingår i samma koncern krävs investeringsbeslut före kommunens övertagande av Nynäsgrådsbacken, som byggts genom entreprenad, upphandlad och bekostad av Nynäshamnsbostäder.

## Ärendet

Investeringen avser utbyggnad av södra allmänna platsen (Nynäsgrådsbacken) inom exploateringsområdet och omfattar anläggande av gång- och cykelbana med bänkar samt trappa i samband med uppförandet av bostadskvarteret Kullsta 2. Arbetena regleras i Exploateringsavtal för Kullsta 2 m.fl mellan Nynäshamns kommun och AB Nynäshamnsbostäder daterat 2018-03-27 samt tillhörande tilläggsavtal, daterat 2022-11-10. Anläggningsarbetena påbörjades 2023 och beräknas färdigställas sommaren 2024.

Kommunens åtagande gällande Nynäsgrådsbacken omfattar projektering samt drift och underhåll enligt tilläggsavtal till exploateringsavtalet. Exploatören åtog sig ansvar för utbyggnaden och har upphandlat och bekostat entreprenaden för Nynäsgrådsbacken. Då exploatören i detta fall är kommunägda Nynäshamnsbostäder kan kommunen inte ta över Nynäsgrådsbacken som en gåva då de ingår i kommunkoncernen. Det krävs därför ett investeringsbeslut före kommunens övertagande av den aktuella allmänna platsen.

Nynäshamnsbostäder ska enligt exploateringsavtalet bekosta upphandling, projektering, byggledning, kontroll, besiktning och utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet genom exploateringsbidrag.

Total kostnad för utbyggnad av Nynäsgrådsbacken beräknas till cirka 11 300 000 kronor (investering, byggherrekostnader, projektering och entreprenörsarvode). Investeringen gällande anläggningstillgången utgör 8 780 000 kronor av totala kostnaden. Resterande del bekostas av Nynäshamnsbostäder.

Den totala investeringen innebär en kapitalkostnad (avskrivning och ränta) om 590 000 kronor, baserad på en genomsnittlig avskrivningstid på 33 år och en internränta på 2,5 %. Investeringen innebär även en utökad driftskostnad (löpande drift) om 51 000 kronor per år. Kommande kapital-

och driftkostnader kommer att belasta Samhällsbyggnadsnämnden från år 2024 och framåt. Dessa kostnader bör beaktas vid kommunens kommande mål och budgetarbete.

### Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att beslut om investering krävs för att kommunen ska kunna överta Nynäsgrädsbacken i enlighet med exploateringsavtalet.

---

Amalia Tjärnstig  
Mark- och exploateringschef

---

Sara Standert

### Beslutsunderlag

Exploateringsavtal för Kullsta 2 m.fl.  
Tilläggsavtal till exploateringsavtal inkl bilagor  
Investeringskalkyl 2024-05-16

### Skickas till

Akten  
Investeringsbrevlådan  
Controller  
Stadsmiljöchef  
Handläggare





## Tjänsteställe/handläggare

Mark och exploatering  
Sandra Ulmér  
E-post: sandra.zachrisson@nynashamn.se  
Tel: 08-520 682 59

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsens fastighets- och  
investeringsutskott

## Begäran om utökade investeringsmedel för anläggning av gång- och cykelväg Skytten Hälls väg

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att:

1. Ianspråkta ytterligare 0,4 miljoner kronor ur KS Mark och exploaterings investeringsram för år 2024-2027 för att anlägga en ny kommunal gång- och cykelväg mellan Väg 73 och befintlig gång- och cykelväg längs med Skytten Hälls väg i projekt Cirkulationsplats Telivägen/Väg 73. För projektet har redan 4,7 miljoner kronor beviljats och total investering blir då 5,1 miljoner kronor.

Beslutet fattas av Fastighets- och investeringsutskottet på delegation med stöd av punkt 3.3.2 a) i Kommunstyrelsens delegationsordning antagen av kommunstyrelsen den 22 februari 2024 § 24.

### Sammanfattning

I genomförandet av Detaljplan 832 för Telegrafan 15 anlägger kommunen en cirkulationsplats med gångpassage i korsningen Telivägen/Väg 73. Inom samma projekt anlägger kommunen även en ny kommunal gång- och cykelväg mellan cirkulationsplatsen på Väg 73 och befintlig gång- och cykelbana längs med Skytten Hälls väg. Den nya gång- och cykelvägen finansieras genom att ianspråkta investeringsmedel ur KS Mark och exploaterings investeringsbudget för år 2024-2027. Projektet har fått utökade kostnader till följd av ändrings- och tilläggsarbeten samt ökade mängder jämfört med projektering. Därmed behöver ytterligare investeringsmedel ianspråkta ur Mark och exploaterings investeringsram 2024-2027.

### Ärendet

#### Bakgrund

Nynäshamns kommun anlägger en ny kommunal gång- och cykelväg mellan en gångpassage på väg 73 och Skytten Hälls väg i höjd med cirkulationsplatsen Telivägen/Väg 73. Produktionen startade i början av januari 2024 och är pågående.

Gång- och cykelvägen ingår som en deletapp i projektet med att anlägga en ny cirkulationsplats och gångpassage på Väg 73 i samband med en ny in- och utfart till Telivägen och Sjötelegrafens köpcentrum.

#### Finansiering, utförande och drift

Fastighets- och investeringsutskottet har den 26 oktober 2023 § 28 tilldelat projektet 4,7 miljoner kronor ur KS Mark och exploaterings investeringsram 2024-2027 inför entreprenörens byggstart. Investeringsbeloppet motsvarar kontraktssumman baserad på mängdförteckningen och med 20 % påslag för ändrings- och tilläggsarbeten.

Projektet har fått utökade kostnader till följd av ändrings- och tilläggsarbeten samt ökade mängder jämfört med projektering/ansbud. Stora ändrings- och tilläggsarbeten som hittills aviserats och/eller fakturerats har främst påverkat driftbudgeten. Det som påverkat investeringsbudgeten är ökade

mängder för till exempel trädfällning/stubbrytning, borttagning av markvegetation, jordschakt för VA-ledning, väganläggning och vegetationsytor, avtäckning berg och bergschakt.

För att färdigställa projektet behövs ytterligare 0,4 miljoner kronor och totala investeringen blir då 5,1 miljoner kronor. Finansieringen sker genom att 0,4 miljoner kronor tas från Mark och Exploaterings investeringsram 2024-2027.

Den totala investeringen innebär en kapitalkostnad (avskrivning och ränta) om 0,257 miljoner kronor, baserad på en genomsnittlig avskrivningstid på 33 år och en internränta på 2,5 %. Investeringen innebär även en utökad driftskostnad (löpande drift) om 0,045 miljoner kronor per år. Kommande kapital- och driftkostnader kommer att belasta Samhällsbyggnadsnämnden från år 2024 och framåt. Dessa kostnader bör beaktas vid kommunens kommande mål och budgetarbete.

### Tidplan

För projektet gäller följande tidplan:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - Kontraktsskrivning entreprenör                      | November 2024          |
| - Produktionsstart                                    | Januari 2024           |
| - Slutbesiktning Cirkulationsplats Telivägen/Väg 73   | Augusti/september 2024 |
| - Slutbesiktning Gång- och cykelväg Skytten Hälls väg | Augusti/september 2024 |
| - Plantering av växter och träd                       | Hösten 2024            |

Färdigställande av cirkulationsplatsen och gång- och cykelvägen är preliminärt vecka 29. Slutbesiktning kommer dock att ske i augusti/september efter semesterperiodens slut. Plantering kommer ske under hösten då det är bäst tid för plantering. Hela entreprenaden ska vara färdigställd inom 12 månader från kontraktsskrivning.

### Förvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den föreslagna utökningen av investeringsmedel är nödvändig för att kunna färdigställa projektet och för att kommunen ska fullfölja sina betalningsåtaganden gentemot entreprenören i enlighet med kontrakt.

---

Carina Lundberg Uudelepp  
kommundirektör

---

Amalia Tjärnstig  
mark- och exploateringschef

### Beslutsunderlag

Investeringskalkyl GC-väg Skytten Hälls väg, reviderad 2024-05-17

### Skickas till

Investeringsbrevlådan  
Controller  
Tekniska förvaltningen, drift och anläggning  
Mark- och exploateringschef  
Handläggare



## Tjänsteställe/handläggare

Fastighet och service  
Michel Virdeby  
E-post: michel.virdeby@nynashamn.se  
Tel:

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsen

## Om- och tillbyggnad av Sorunda brandstation

### Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att

1. genomföra tillbyggnad och renovering av Sorunda Brandstation
2. ianspråkta 38,8 miljoner kronor ur investeringsramen KS fastighet 2024-2026 för tillbyggnaden och renoveringen av Sorunda brandstation till en total kostnad på 47 miljoner kronor.

### Sammanfattning

Sorunda brandförsvaret har ett behov av att Sorunda brandstation byggs ut och renoveras för att anpassas bättre till sin verksamhet med omklädningsrum, utbildningsutrymme och tvättmöjlighet. Den byggs till och renoveras och marken saneras på P-FAS föroreningar. Kostnaden beräknas till totalt 47 miljoner kronor varav investeringsutgiften motsvarar 38,8 miljoner kronor. Projektiden beräknas till cirka 35 månader och projektet beräknas kunna avslutas våren 2027.

### Ärendet

Södertörns brandförsvärsförbund hyr lokaler i Sorunda brandstation för sin utryckningsverksamhet. Lokalen är idag inte anpassad i vissa aspekter. Södertörns brandförsvaret har sedan 2015 lyft detta som ett behov och det har tidigare tagits fram annan tillbyggnadsplan som det inte togs byggbeslut om. Om arbetsmiljöverket gör en inspektion på Sorunda brandstation föreligger stor sannolikhet att de kommer att stänga ner verksamheten där till samtliga brister är avhjälpta. Det saknas ett omklädningsrum som idag inryms i en hyrd bodlösning som förbinds med huvudbyggnaden med en tillfällig förbindelsegång. Vidare saknas utrymme i vagnhallen för verksamhetens samtliga fordon. Det enda omklädningsrummet är för litet för dagens personal. Förrådsutrymmen är för få och idag förvaras därför utrustning även i vagnhallen och trängs tillsammans med fordonen. Befintliga kontorsutrymme behöver idag även fungera som teknikutrymme vilket leder till att fungerande kontorsplats inte finns. Detta har istället inretts i matrum/kök som idag också inrymmer friskvårdsutrymme, mötesplats och vilrum vilka inte är förenliga med varandra på ett fungerande sätt. Det saknas en utbildningssal vilket gör att internutbildningar och kursverksamheter som till exempel brandskyddsutbildningar med mera inte kan erbjudas på Sorunda brandstation. Sorunda brandstation behöver även ett anpassat tvättrum då kläder efter utryckning ofta är kontaminerade av skadliga ämnen och behöver omhändertas och tvättas på ett säkert sätt. Tidigare har det planerats för en annan typ av tillbyggnad men bestämde att söka en detaljplaneändring för att kunna bygga till stationen utan att behöva göra en flygel. Sorunda brandstation har omfattande renoveringsbehov och behöver även byta tak vilket man avvaktat med till upphandlingen av tillbyggnaden gjorts klart. Marken på brandstationen har höga halter av P-FAS vilket behöver saneras. Detta är ett krav från SMOHF och Länsstyrelsen för att tillbyggnad skall få genomföras.

Arbetet kommer genomföras i etapper och i första etappen utförs komplett projektering, det vill säga både tillbyggnad, renovering samt underhåll. I första etappen genomförs också marksaneringen av P-FAS.

I andra etappen görs tillbyggnaden. Den sektionindelade i tre plan där plan tre inrymmer fläktrum. Plan två inrymmer WC och RWC, omklädningsrum, friskvårdsutrymme, kontor samt kök med delbart

mötesrum/lektionssal som också kan nyttjas som alternativ krisledningsplats om beslut om detta fattas.

Bottenplanet inrymmer Grov- och "ren"-tvättstuga, RWC, omklädningsrum för larmkläder, teknikutrymme, reservkraft elcentral, förråd samt ett flexibelt utrymme som kan nyttjas som förråd, kontor eller övernattningsrum.

I andra etappen görs anpassning av utemiljön till den nya utformningen av byggnaden och inhängning av området. Inhängningen kommer göra att området framför brandstationen enbart blir för personal och nya entrén för allmänheten blir på gaveln där besöksparkeringen också kommer finnas.

I tredje etappen renoveras stora hallen med portbyte och gamla tvätthallen byggs om. Befintliga omklädningsrummet och personalytor rivs för att göra plats till bland annat nya tvätthallen som görs så att den tål att tvättas i, den befintliga uppfyller inte dagens krav och har använts som förråd och tvättrum medans bilarna tvättats utomhus.

Etappindelningen medför att verksamheten inte behöver flyttas till tillfälliga lokaler utan under etapp ett och två bedrivs verksamheten i befintliga lokaler och flyttar därefter över till den nya tillbyggnaden när etapp två avslutas innan etapp tre startar. Fordonsförvaring kommer troligen ske i tält under den tid som stora hallen inte finns tillgänglig.

Projekteringen av byggnationen beräknas ta sex månader. Samtidigt kan marksaneringen upphandlas och påbörjas. Saneringsarbetet beräknas ta sex månader och under tiden det pågår kan bygglovsansökan och upphandling av byggnationen genomföras. Bygglovsansökan och upphandlingen beräknas båda ta cirka tre månader. Tillbyggnaden beräknas ta 15 månader att genomföra och renoveringen nio månader. En månad finns inplanerad för verksamhetsflytt vilket medför att genomförandetiden för projektet är 35 månader, dock kan tiden ändras då tidsplanen inte tar hänsyn till sommarsemestrar och andra ledigheter som påverkar i varierande grad beroende på när projektet kommer igång och om momenten håller tidsplanerna.

Entreprenaden kommer att upphandlas som en utförande entreprenad och projektering görs först innan upphandling av byggnationen. Investeringsutgiften uppskattas till 38,8 miljoner kronor, varav 4,6 miljoner kronor i underhåll och 34,2 miljoner kronor för tillbyggnaden. Byggherrekostnaderna uppskattas till 8,1 miljoner kronor varav 1 miljoner avser marksanering av P-FAS, 4,7 miljoner kopplade till underhåll och 2,4 miljoner kronor kopplade till tillbyggnaden.

	Investering	Driftkostnad
Tillbyggnad	34 200 000 kr	2 400 000 kr
Underhåll	4 700 000 kr	5 700 000 kr
<b>Summa</b>	<b>38 900 000 kr</b>	<b>8 100 000 kr</b>

Utfallet beräknas till 6,7 miljoner kronor i investeringsmedel under 2024, 27 miljoner kronor under 2025 och 5,0 miljoner kronor under 2026. Utfallet av driftkostnader beräknas till 2,6 miljoner kronor under 2024, 2,4 miljoner kronor till 2025 och 2,8 miljoner kronor till 2026.

	Investeringsmedel	Driftkostnader
2024	6 700 000 kr	3 000 000 kr
2025	27 400 000 kr	2 400 000 kr
2026	4 700 000 kr	2 700 000 kr
Summa	38 800 000 kr	8 100 000 kr

Kapitalkostnaden beräknas till 2,3 miljoner kronor första året beräknat med en genomsnittlig avskrivningstid på 30 år och en internränta på 2,5%. Därav motsvarar tillbyggnaden en kapitalkostnad på 1,8 miljoner kronor per år med en genomsnittlig avskrivningstid på 35 år och underhållet motsvarar 0,4 miljoner kronor per år med en genomsnittlig avskrivningstid på 15 år. En preliminär beräkning av internhyran ger en hyra på totalt 2,99 miljoner kronor per år. Tidigare hyra för Sorunda brandstation och omklädningsmodulen var 0,7 miljoner kronor år 2024.

Tillbyggnadens preliminära färdigställandetid är i december 2025 men inflyttning till lokalen sker i mars 2026 och i januari 2027 till resterande del som byggs om och renoveras.

### Förvaltningens bedömning

Tekniska förvaltningen bedömer att byggnaden bör byggas till och renoveras då byggnaden i dag är eftersatt och inte täcker behoven som verksamheten har. Marken är kontaminerad med P-Fas vilket behöver saneras.

---

Claes Kilström  
tf förvaltningschef

---

Carl-Fredrik Rydholm  
avdelningschef

### Beslutsunderlag

Sorunda Brandstation – Kalkyl TJUT  
Investeringskalkyl inför beslut Sorunda brandstation – Renovering  
Sorunda Brand – 240505 Tidplan till TJUT  
Sorunda brandstation – Presentation - TJ

### Skickas till

Akten  
Södertörns brandförsvarsförbund  
Projektledaren  
Investeringsbrevlådan  
Fastighetsförvaltare