

Mötesbok: Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott  
(2021-05-17)

# Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Datum: 2021-05-17

Plats: Kommunhuset, Nynäshamn, lokal: Landsort

Kommentar:

# Dagordning

Upprop och anmälningar om förhinder

Val av justerare

## Fastställande av dagordning

Protokoll Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott 2021-04-12 3

Kallelse Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott 2021-05-17 15

## Beslutspunkter

12/21 Förhyrning av lokaler för servicebostad 16

13/21 Grödbby 2:78 Inriktningsbeslut för vakant verksamhetslokal 32

14/21 Svar på fråga gällande förhyrning av skollokaler i orten Nynäshamn, Nynäshamns Gymnasium 37

Informationsärenden

Investeringsuppföljning

Förstudier

Rapport av tidigare uppdrag till fastighetsavdelningen

Redogörelse - sophus i hamnen, § 5/2021 punkt 2

Övriga frågor



## Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott kallas till sammanträde

Datum och tid: 2021-05-17 klockan 13.00

Plats: Kommunhuset Nynäshamn, lokal: Landsort/Teams

Vid förhinder kontakta: Eva Ryman, [eva.ryman@nynashamn.se](mailto:eva.ryman@nynashamn.se)

### Dagordning 2021-05-17

#### Ärenden

- § 11/21 Fastställande av dagordning
  - § 12/21 Förhyrning av lokaler för servicebostad
  - § 13/21 Grödbby 2:78 Inriktningsbeslut för vakant verksamhetslokal
  - § 14/21 Svar på fråga gällande förhyrning av skollokaler i orten Nynäshamn, Nynäshamns Gymnasium
  - § 15/21 Investeringsuppföljning
  - § 16/21 Förstudier
  - § 17/21 Rapport av tidigare uppdrag till fastighetsavdelningen
  - § 18/21 Redogörelse - sophus i hamnen, § 5/2021 punkt 2
- Övriga frågor



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
David Ulmér  
E-post: David.Ulmer@nynashamn.se  
Tel: 08 520 684 83

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsens fastighets- och  
investeringsutskott

## Förhyrning av lokaler för servicebostad

### Förvaltningens förslag till beslut

Utskottet uppdrar till fastighetschefen att ingå en förhyrning avseende servicebostad i fastigheten Telegrafan 17.

### Sammanfattning

Socialnämnden har under flera år önskat att starta upp ett nytt serviceboende. Kommunen har fått ett erbjudande om att hyra lägenheter i fastigheten Telegrafan 17 för ändamålet. Socialnämnden har tillstyrkt lösningen. Utskottet har att ta ställning till om kommunen ska ingå i hyresavtal för servicebostad.

### Ärendet

Socialnämnden lämnade en behovsanalys om en ny servicebostad 2010. Ärendet effektuerades inte. 2017 lämnade socialnämnden, SON § 6/2017, en förnyad behovsanalys. Behovet är definierat till tio brukarlägenheter med god tillgänglighet samt en lite större servicelägenhet. Boendet kan med fördel lokaliseras i ett flerbostadshus.

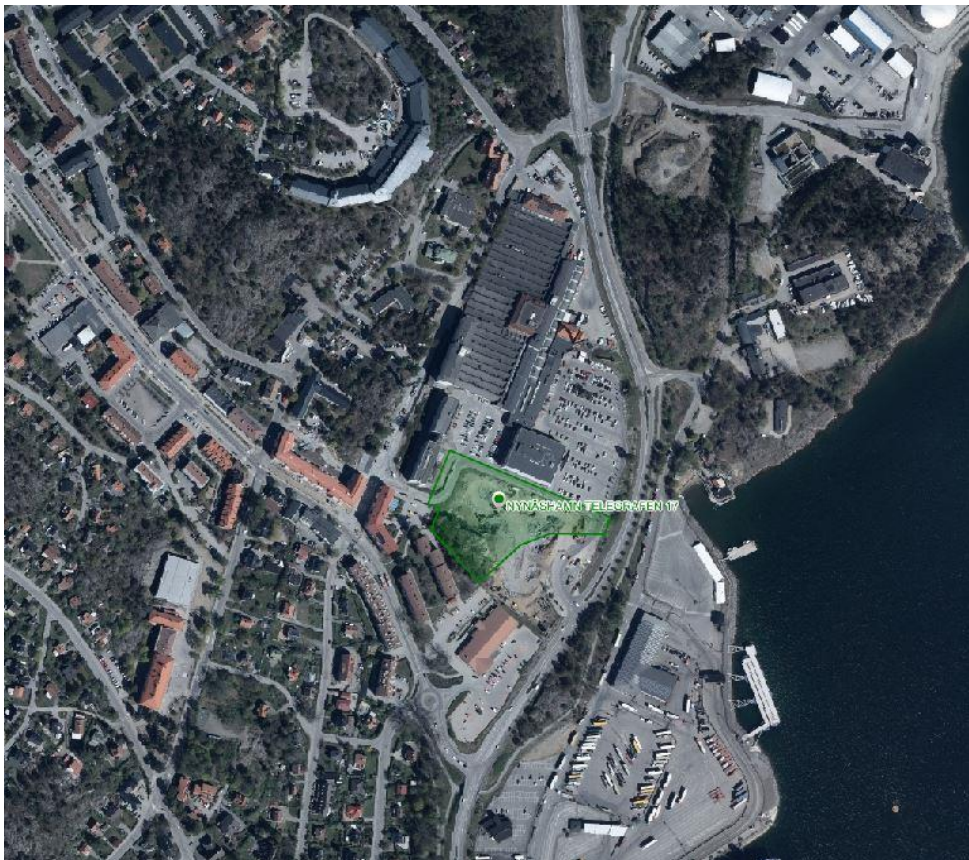
Fastighetsavdelningen genomförde en förstudie, daterad 2017-09-07, som rekommenderade att kommunen skulle eftersträva en förhyrning i Nynäshamnsbostädernas bestånd. Socialnämnden har tillstyrkt förslaget, SON § 50/2018. Ärendets inriktning återfinns i kommunens lokalförsörjningsplan och är även reglerad i kommunens exploateringsavtal med Nynäshamns bostäder för exploateringen av Kullsta 2 i norra Nynäshamns tätort. Exploateringen av Kullsta har blivit framflyttad i tid och kan förväntas realiseras ca år 2024.

Av en slump har kommunens lokalstrateg fått kontakt med fastighetsägaren till Telegrafan 17 som i skrivande stund uppför ett flerbostadshus. Kommunens behovsbild avseende servicebostad kommunicerades till fastighetsägaren som i sin tur ställt sig positiv till en blockförhyrning.

Ett förslag har presenterats för socialnämnden som beslutade att återremittera förslaget, SON § 23/2021. Detta är förslaget som lämnas efter återremissen.

Flerbostadshuset i fråga ligger i Telegrafenområdet och uppförs under 2020–2022. Förslaget handlar om elva lägenheter koncentrerade till ett trapphus. Brukarlägenheterna är ca 32 m<sup>2</sup> stora och hyran för brukarlägenheterna ligger om ca 5 200 kr/månad. Servicelägenheten är 81 m<sup>2</sup> stor. Hyrorna är marknadsmässiga.

**Kartbild 1.** Telegrafområdet. Fastigheten Telegrafan 17 är upplyst i grönt. I dagligt kallad "Fyren" och eller "Ormen".



#### Förvaltningens bedömning

Förslaget avviker från förstudiens rekommendation avseende leverantör men går i övrigt i linje med förordad lösning. Kostnaden är på samma nivå som allmännyttan. Det finns inget att anmärka på avtalsvillkoren i övrigt. Socialnämnden har tillstyrkt lösningen, SON § 43/2021.

Utskottet föreslås uppdra till fastighetschefen att ingå i förhyrning för servicebostad.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Claes Kilström  
fastighetschef

**Beslutsunderlag**  
Protokollsutdrag, SON § 43/2021

Skickas till  
Socialnämnden  
Fastighetschefen



## Tjänsteställe/handläggare

Planering och hållbarhet  
David Ulmér  
E-post: David.Ulmer@nynashamn.se  
Tel: 08 520 684 83

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsens fastighets- och  
investeringsutskott

## Gröbby 2:78 Inriktningsbeslut för vakant verksamhetslokal

### Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen överlämnar ärendet utan eget ställningstagande.

### Sammanfattning

Fagerviks skolbyggnad har ett underhållsbehov som behöver hanteras relativt skyndsamt. Byggnaden används inte idag varför det går att ifrågasätta om kommunen ska fortsätta att underhålla byggnaden. Det går dock att argumentera för att kommunen bör bevara byggnaden av kulturmiljöskäl.

Förvaltningen överlämnar ärendet för politiskt inriktningsbeslut.

### Ärendet

Fagerviks förskola ligger ca en kilometer väster om tätorten Gröbby. Förskolan består av fem avdelningar. Förutom förskolan finns en äldre skolbyggnad där skolverksamhet bedrevs fram till 2017, Fagerviks skola. Byggnaderna sitter ihop och den gamla skoldelen är vakant, det vill säga lokalen hyrs inte ut.

I samband med underhållsplaneringen konstaterades att Fagerviks skola har ett betydande underhållsbehov som behöver hanteras relativt snabbt. Bl.a. annat behöver taket bytas för att undvika läckage. En försiktig uppskattning är att ca tre miljoner kr behöver finnas i investeringsbudgeten för 2022 om kommunen ämnar behålla byggnaden. Summan baseras inte på en fördjupad utredning.

Eftersom kommunens underhållsbehov är så pass omfattande och denna lokal står vakant initierades en utredning om kommunen ska behålla byggnaden.

Inom ramen för utredningen har ett yttrande från kommunens kommunantikvarie inhämtats (se bifogad fil). I yttrandet skrivs bland annat följande:

*"Att riva Fagerviksskolan skulle vara en stor förlust för Sorundaborna och deras socken. Skolan är det enda faktiska exemplet, där den ursprungliga funktionen fortfarande är möjlig att bedriva och som idag alltjämt finns bevarad. Konsekvenserna av en rivning skulle vara att en mycket viktig del av Sorundas social- och skolhistoria skulle gå förlorad i och med rivningen av byggnaden. Skolan bör ur kulturmiljösynpunkt därför restaureras."*

Fastigheten är inte skyddad enligt detaljplan då området inte är detaljplanerat.

Som verksamhetslokal är lokalen svår att använda till följd av låg standard, bristande tillgänglighet m.m. Närheten till förskolan försvårar eventuell uthyrning då det måste vara en verksamhet som är lämplig.

### Förvaltningens bedömning

Som verksamhetslokal betraktat är det svårt att motivera att kommunen ska fortsätta att underhålla byggnaden, i synnerhet då kommunens övriga fastighetsbestånd är i ett så pass stort behov och snäva prioriteringar redan görs. Kostnaden för att riva byggnaden uppskattas till ca en miljon kr. Därutöver tillkommer att fastighetens bokförda värde behöver skrivas av med en gång. En rivning kan ske i samband med renoveringen av Fagerviks förskola som är planerad 2023.

Det går att argumentera för att kommunen bör behålla byggnaden av kulturmiljöskäl. På kort sikt innebär det en utgift om minst tre miljoner kr som behöver prioriteras under 2022 i investeringsbudgeten. Förvaltningen avråder från att avvakta med åtgärderna fram till det större renoveringsprojektet 2023. Exempelvis behöver takbytet genomföras 2022 för att inte riskera stora skador. Kommunens underhållsskuld är känd och tre miljoner är en väsentlig andel av den årliga underhållsbudgeten. Investeringen ger även driftspåverkan. Eftersom byggnaden är vakant utgör den främst en kostnad då underhållsvärme behöver vara på, tillsyn bedrivs, avskrivningar m.m.

Förvaltningen överlämnar ärendet för inriktningsbeslut utan eget ställningstagande.

---

Carolina Pettersson  
kommundirektör

---

Claes Kilström  
fastighetschef

### Beslutsunderlag

Yttrande kulturmiljö, 2021-03-19

### Skickas till

Fastighetschefen  
Samhällsbyggnadsnämnden



## Tjänsteställe/handläggare

Fastighet och service  
Claes Kilström  
E-post: [claes.kilstrom@nynashamn.se](mailto:claes.kilstrom@nynashamn.se)

Beslutsinstans  
Kommunstyrelsens fastighets- och  
investeringsutskott

## Svar på fråga gällande förhyrning av skollokaler i orten Nynäshamn, Nynäshamns Gymnasium

### Förvaltningens förslag till beslut

*Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott godkänner att*

Frågan gällande förhyrning av skollokaler i orten Nynäshamn, Nynäshamns gymnasium, är besvarad.

### Sammanfattning

Förvaltningen redovisar en plan samt en kostnadsbedömning gällande Nynäshamns gymnasium enligt önskan vid kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott 2021-04-12 § 10/21 avseende vad som skett i frågorna "tilläggsyrkande beträffande förhyrning av skollokaler i orten Nynäshamn", daterat 2020-06-16. Se handling och beslut i protokoll från MSN 2020-06-16, § 175/20,

Vid sammanträdet den 16 juni 2020 beslutades enligt punkt 4. att fastighetsavdelningen ska ta fram en plan- och kostnadsbedömning för renovering och eventuell anpassning av Nynäshamns kommuns gymnasiebyggnad(er) för att kunna inrymma t.ex. högstadium och/eller NKC:s verksamheter. Samt punkt 5. förtydligande kring åldersgrupper och varför en aula behövs.

Fastighetsavdelningen har muntligt redogjort för punkt 4 i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 22 september 2020 men inkommer nu med en skriftlig redogörelse på fråga 4 och 5 med tidigare presentation som bilaga.

### Ärendet

#### Inledning

Den 16 juni 2020 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN § 175/2020, att uppdra till förvaltningen att upphandla skollokaler i Nynäshamns tätort enligt en behovsanalys som barn- och utbildningsnämnden hade lämnat. Nämnden beslutade även att:

*4. att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tar fram en plan och kostnadsbedömning för renovering och eventuell anpassning av Nynäshamns kommuns gymnasiebyggnad(er) för att kunna inrymma t.ex. högstadium och/eller NKC:s verksamheter.*

*5. att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ber barn- och utbildningsnämnden att förtydliga t.ex.: - Hur många elever är det som behöver lokaler och vilka åldersgrupper det rör - Varför en aula behövs.*

I samband med kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskotts sammanträde den 12 april 2021 efterfrågades återkoppling på ställda frågor.



## Svar på frågorna

Beslutet ovan fattades 16 juni 2020. Under nästkommande möte, den 25 augusti, lyftes frågan upp av två ledamöter. På följande nämndsammanträde, den 22 september, MSN § 208/2020, åiterrapporterade fastighetschefen muntligt om Nynäshamns gymnasiums status (se bifogad power point-presentation).

Fastighetsavdelningen ansåg frågan från juni 2020 som besvarad i och med den ovannämnda presentationen. Det kan anses att återkopplingen borde ha varit formaliserad genom en skrivelse och inte bara en muntlig redogörelse.

Gällande anpassning av lokaler till en viss verksamhet är det generellt svårt att säga något. Varje verksamhet behöver definiera sina behov för att förvaltningens ska kunna anpassa lokaler efter en viss verksamhet. Därför är det svårt för förvaltningen att säga att en specifik åtgärd behövs för att möjliggöra för Campus att flytta till gymnasiet. Processen behöver påbörjas med att till exempel Campus säger vad de behöver för sin verksamhet i den aktuella lokalen. Därefter matchas verksamhetens behov mot befintliga lokaler och skillnaderna mellan behov och nuläge konstateras. Kostnadssättningen kan ske först när förvaltningen vet vilka åtgärder eller verksamhetsanpassningar som krävs för lokalen.

En till fråga som komplicerar den här frågan är att det behöver beslutas om det är tänkt att gymnasieverksamheten ska vara kvar i befintlig form.

Gällande fråga 5, om hur många elever det är som behöver lokaler och vilka åldersgrupper det rör samt varför en aula behövs så är det en rad frågor av mer detaljerad karaktär som har diskuterats på förvaltningsnivå. Frågan om aula har kommunicerats på förvaltningsnivå några dagar efter juni månads möte. Barn och utbildningsförvaltningen har återkopplat med följande anledning till varför en aula behövs, "Aula för ca 180 elever för salsskrivningar, föredrag, NO samt även konferenser och kompetensutveckling för personal"

Förvaltningen har hanterat frågorna och återkopplat gällande fråga 4 genom en presentation den 22 september och kompletterar nu frågan med en skriftlig redogörelse gällande både fråga 4 och 5.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att frågan är besvarad.

---

Carolina Pettersson  
Kommundirektör

---

Claes Kilström  
Fastighetschef

## Beslutsunderlag

Power-point presentation

## Skickas till

Akten  
Fastighetschef  
Frågeställande