

Mötesbok: Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott
(2021-04-12)

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott

Datum: 2021-04-12

Plats: Kommunhuset, Mötesrum: Landsort

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

Kallelse Fastighets- och investeringsutskottet 2021-04-12

3

Upprop och anmälningar om förhinder

Val av justerare

Fastställande av dagordning

Informationsärenden

Utskottets syfte - information

Beslutspunkter

3/21 Utökning av Hallängens förskola på Viksängen	4
4/21 Rivning av vaktmästeribyggnad på Gröndalsskolan	11
5/21 Nynäshamn 2:81, investeringsmedel för sophus inom hamnområdet	18
6/21 Sammanträdesdagar 2021 - Kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott	35

Informationsärenden

Investeringsuppföljning

Förstudier

Underhållsbehov Gröndalsskolan

Övriga frågor



Fastighets- och investeringsutskottet kallas till sammanträde

Datum och tid: 2021-04-12 klockan 13.00

Plats: Kommunhuset, Mötesrum: Landsort/Teams

Vid förhinder kontakta: Eva Ryman, eva.ryman@nynashamn.se

Dagordning 2021-04-12

Ärenden

- § 1/21 Fastställande av dagordning
- § 2/21 Utskottets syfte - information
- § 3/21 Utökning av Hallängens förskola på Viksängen
- § 4/21 Rivning av vaktmästeribyggnad på Gröndalsskolan
- § 5/21 Nynäshamn 2:81, investeringsmedel för sophus inom hamnområdet
- § 6/21 Sammanträdesdagar 2021 - Kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott

Informationsärenden

- § 7/21 Investeringsuppföljning
- § 8/21 Förstudier
- § 9/21 Underhållsbehov Gröndalsskolan

Övriga frågor



Tjänsteställe/handläggare

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

Beslutsinstans
Fastighets- och investeringsutskottet

Utökning av Hallängens förskola på Viksängen

Förvaltningens förslag till beslut

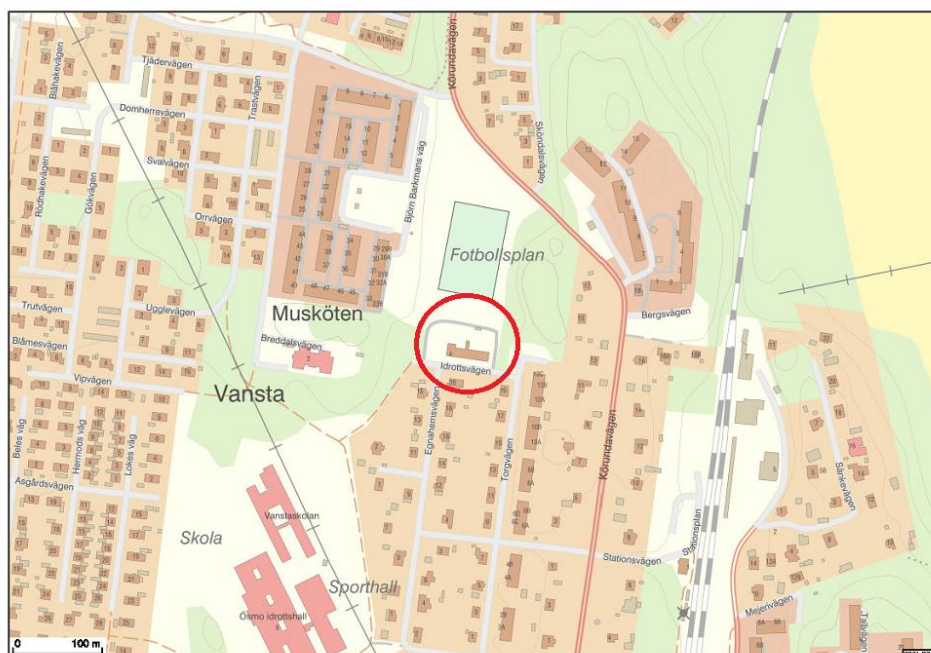
Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att hyra moduler till ytterligare två avdelningar på Hallängens förskola på Viksängen.
Beslutet gäller om Barn- och utbildningsnämnden godkänner hyresökningen.

Sammanfattning

Barn- och utbildningsnämnden har begärt en utökning av Hallängens förskola med två avdelningar för att möta ett ökat behov av platser. Hyran för inhyring av modulerna beräknas bli cirka 1 144 000 kr per år.

Ärendet

Barn- och utbildningsnämnden beslutade den 24 februari 2021 att begära att kommunstyrelsen kompletterar Hallängens förskola med två avdelningar. Nämnden har ett ökat behov av förskoleplatser under perioden 2021-2022 och en förstudie har förordat detta som ett alternativ för kortsiktig lösning medans en långsiktig lösning förbereds. De har enligt beslut §21/21 BUN räknat med en avskrivningstid på cirka 5 år och godkänt en hyra på 1 274 592 kronor och vid avetablering 2026 tillkommer en kostnad för Barn- och utbildningsnämnden på 222 200 kronor. Den hyra de godkänt är baserad på en hyrestid som är för lång och inte går att genomföra, det medför att hyreskostnaden för Barn- och utbildningsnämnden kommer att öka i jämförelse med den.



Figur 1 Karta på placeringen av Hallängens förskola

Kommunstyrelseförvaltningen har begärt en offert från paviljongleverantören för resterande förskolan. Kostnaden uppskattas till en hyra på cirka 95 000 kronor i månaden om modulerna hyrs i cirka 50 månader med hyresstart den 1 oktober 2021, det vill säga till samma slutdatum som minsta hyrestid för övriga moduler. Hyran inkluderar etableringskostnaderna. Blir hyrestiden kortare på grund av sent färdigställande kommer hyran att gå upp till följd av den kortare avskrivningstiden. Fastighetsavdelningen uppskattar att hyran för modulerna uppgår till cirka 1 144 000 kronor per år, exklusive moms. Finansiering sker genom att Barn- och utbildningsförvaltningen hyr modulerna i enlighet med internhyresavtalet. Barn- och utbildningsnämndens hyra uppskattas bli 1 421 600 kr per år med en hyrestid på 50 månader. Arbetet beräknas vara klart i oktober 2021.

Förvaltningens bedömning

Barn- och utbildningsnämnden har brist på lokaler för ett ökande antal barn och behöver en skyndsam lösning. Moduler hyrs redan av en leverantör och förskolan är relativt liten vilket medför att objektet är möjligt att utöka.

Carolina Pettersson
Kommundirektör

Claes Kilström
fastighetschef

Beslutsunderlag

20210319 8031 Utökningsavtal Parmaco
50571_Hallängen_utökning A-40.1-102

Skickas till

Akten, Barn- och utbildningsnämnden, Projektledaren, förvaltare



Tjänsteställe/handläggare

Fastighet och service
Nameer Al-Obaidi
E-post: nameer.alobaidi@nynashamn.se
Tel:

Beslutsinstans
Fastighets- och investeringsutskottet

Rivning av vaktmästeribyggnad på Gröndalsskolan

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att

1. Riva Vaktmästeribyggnaden för att anlägga tillfartsvägen och nya tillgängliga parkeringar på Gröndalsskolan i samband med byggnationen av nytt skolhus.
2. Godkänna en kostnad om 360 000 kronor belastar 2021 års resultaträkning för att riva Vaktmästeribyggnaden

Sammanfattning

Lilla gröndal på Gröndalsskolan ska ersättas med en ny skolbyggnad och för att uppfylla tillgänglighetskraven behöver en tillfartsväg med vändplan och tillgängliga parkeringar anläggas. Vaktmästeribyggnaden behöver rivas då den är i vägen på den plats som anses lämpligast att göra det på. Det medför kostnader med 360 000 kr som belastar kommunens resultat under året 2021.

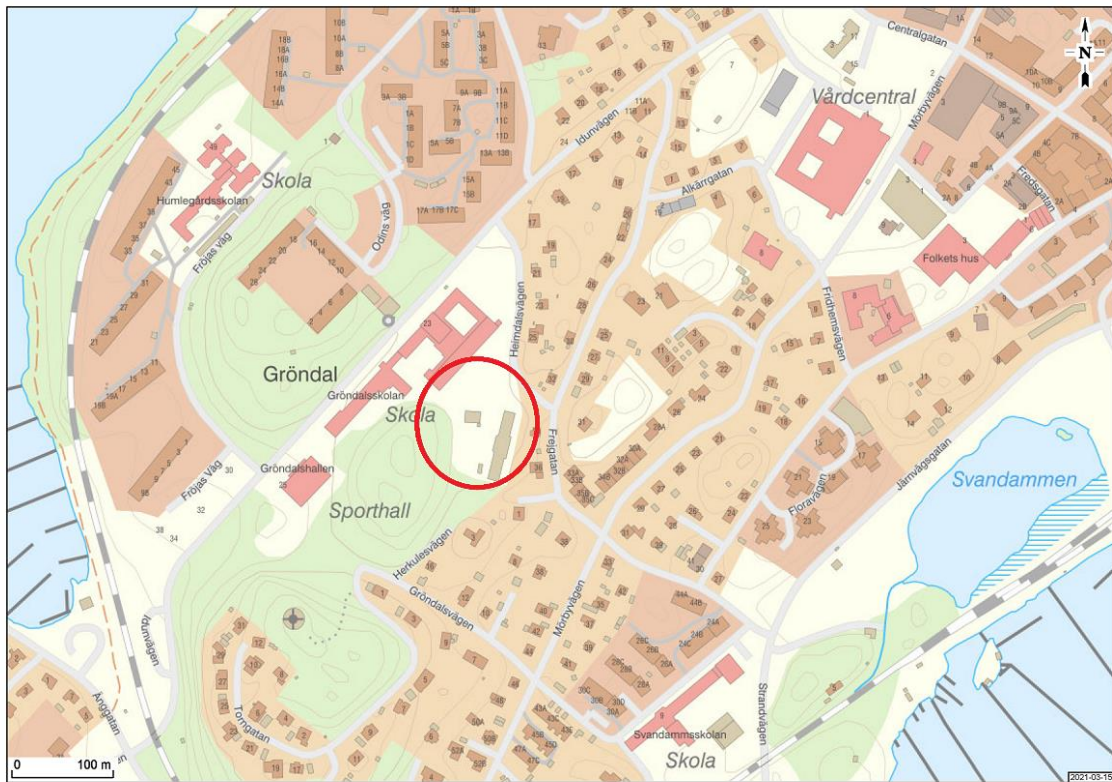
Ärendet

Historik

Barn- och utbildningsnämnden (BUN) beslutade den 10 juni 2020 att beställa en projektering av återuppbyggnad av Lilla Gröndal på Gröndalsskolan i Nynäshamn. Skolbyggnaden Lilla Gröndal revs enligt beslut i miljö- och samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 19 december 2019 då skolan hade mycket omfattande behov av renoveringar som exempelvis en knäckt grundplatta och fönster som var uttjänta. I augusti 2020 beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram olika förslag på nya skolbyggnader att presentera för nämnden samt begära medel för projektet från Kommunstyrelsen. Den 22 oktober 2020 beviljade kommunstyrelsen igångsättningstillstånd och ianspråk tog medel för att genomföra projektering och byggnation av en ny skolbyggnad för att ersätta Lilla Gröndal. Följande månad, efter att förvaltningen återkommit med förslag på byggnader i enlighet med nämndens beslut i augusti, beslutade miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 17 november 2020, att byggnationen av en ny skolbyggnad ska ske genom avrop från SKL:s ramavtal för förskolebyggnad 2018.

Förprojektering för att kunna genomföra upphandlingen har pågått sedan inriktningsbeslutet fattades.

Under tidens gång har man kommit fram till att en infart behövs till den nya planerade skolbyggnaden för att tillmötesgå tillgänglighetskrav. För att kunna bygga en ny infart behöver byggnaden för vaktmästeri rivas. Skolans personal samt besökare behöver också ha parkeringslösningar samt bättre avlämningsmöjligheter.



Figur 1 Karta på Lilla Gröndals placering och platsens där nya skolbyggnaden planeras att byggas

Ärende

Kommunen har beslutat att bygga den nya skolbyggnaden på eller i närheten av platsen där Lilla Gröndal stod innan den revs. Det inkluderade den blåmarkerade ytan på bifogade ritningar där grusplanen finns men inte Vaktmästeriet. Skolbyggnaden kommer att byggas inom detta område och bara mindre ändringar kommer göras beroende på husets utformning vilket kan bestämmas efter att upphandlingen genomförts och vi vet vilken byggnad som det blir. Oavsett platsen kommer det att behövas en tillfart till huset med en angoringszon och vändplats. Dessutom kommer minst två tillgängliga parkeringar att behövas för att kraven för tillgänglighet ska uppfyllas. För att genomföra parkeringslösningar, avlämningsplats samt infart behöver vaktmästeriet rivas då byggnaden är i vägen.

Tillfartsvägen och vändplanen är lämpligast att placera vid vaktmästerbyggnaden enligt ritning. Anläggs tillfart samt vändplatsen längre söderut (inom det blå området) blir platsen för byggnaden mindre vilket begränsar hur den nya byggnaden kan utformas vilket i sin tur kan minska antalet möjliga anbud vid upphandlingen. Anläggs tillfarten och vändplanen längre norrut på skolgården blir det inte mycket kvar av skolgården vid den befintliga huvudbyggnaden och avståndet till den nya skolbyggnaden kan bli för långt för att uppfylla tillgänglighetskraven. Flyttas den istället längre österut blir man tvungen att ta ner träd och spränga bort berget längs Heimdalsvägen. Berget och träden har ett högt värde som grönområde och arbetsgruppen har ansett dessa vara skyddsvärda. Skolan anser däremot att Vaktmästerbyggnaden inte behövs av skolan. I Vaktmästerbyggnaden finns utrymme för skolans vaktmästare och för städverksamheten. Vaktmästeriet kommer att flytta in i befintlig huvudbyggnad och städverksamheten kommer antingen att flytta in i huvudbyggnaden eller den nya skolbyggnaden efter vad som bedöms vara lämpligast för verksamheten.

Anläggningen av en tillfart med vändplan är en av ett antal åtgärder som vidtas för parkering vid Gröndalsskolan. Utöver vändplanen flyttas personalparkeringen till grusplanen vid Gröndalshallen där 26 platser kommer att anläggas och besöksparkering kommer att anläggas vid befintliga parkeringen vid korsningen mellan Idunvägen och Heimdalsvägen på fastigheten. Besöksparkeringen görs som en hämta- och lämnplats med genomfart från Heimdalsvägen till Idunvägen. Förhoppningen är att föräldrar ska svänga av på Heimdalsvägen för att släppa av barnen vid parkeringen och sedan köra vidare ut på Idunvägen istället för att stanna på Idunvägen då den har hög trafikbelastning. Det skapas också fler besöksparkeringar längs genomfarten och befintlig gång- och cykelväg kommer att behållas samtidigt som trafiksäkerheten ökar.

Åtgärderna är framtagna i samråd med Stadsmiljöavdelningens trafikingenjörer och stadsträdgårdsmästare, skolan, Kund- och teknikförvaltningen och Lokalvården.

Ekonomi

Rivningen kommer att upphandlas via SKL: ramavtal, som en del i en förnyad konkurrensutsättningen för anpassning till skolverksamhet, för att man inte ska bli tvungen att samordna två olika entreprenader.

Kostnaden för rivningen kommer att belasta fastighetsavdelningens resultat under 2021 och ytterligare medel bör skjutas till i avdelningens budget. Förvaltningen uppskattar kostnaden till 360 000 kronor varav 300 000 är rivningsentreprenadens kostnad och 60 000 kr är byggnadens restvärde.

I kommunens mål och budget 2021 har kommunfullmäktige avsatt medel för bland annat rivningar. Dessa medel förfogar kommunstyrelsen över.

Tidsplan

Vid upphandling genom förnyad konkurrensutsättning beräknas inte rivningen påverka tidsplanen för färdigställande av projektet.

Förvaltningens bedömning

Vaktmästeribyggnaden behöver rivas för att man ska kunna garantera att tillfartsvägen till nya skolbyggnaden ska kunna genomföras på ett sätt som uppfyller tillgänglighetskrav.

Carolina Pettersson
Kommundirektör

Claes Kilström
Fastighetschef

Beslutsunderlag

L-16-1-111 - SIT.PLAN - LILLA GRÖNDAL F-3 - SÖDRA - FK 2021-02-15.pdf

L-16-1-112 - SIT.PLAN - LILLA GRÖNDAL F-3 - NORRA - FK 2021-02-15.pdf

L-16-1-113 - SIT.PLAN - LILLA GRÖNDAL F-3 - VÄSTRA - FK 2021-02-15.pdf

Skickas till

Akten, kontrollern, projektledaren, förvaltaren



Tjänsteställe/handläggare

Mark och exploatering
Emelie Häll
E-post: emelie.hall@nynashamn.se
Tel:

Beslutsinstans
Fastighets- och investeringsutskott

Nynäshamn 2:81, investeringsmedel för sophus inom hamnområdet

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighets- och investeringsutskott beslutar att ianspråkta tre miljoner kronor ur investeringsramen Exploatering/samhällsutveckling 2021-2024 för att investera i ett nytt sophus i hamnområdet.

Sammanfattning

Kommunen är ägare till ett flertal fastigheter och även hyresvärd för lokaler. För att dessa fastigheter och lokaler ska hållas i gott skick samt behålla sin funktion och värde krävs investeringar. I hamnområdet är kommunen hyresvärd för lokaler som upplåts av Kroken, Flamenco samt för hamnbodarna. För att dessa verksamheter ska kunna fungera på ett acceptabelt sätt, krävs det att kommunen som hyresvärd gör investeringar gällande sophantering. Förvaltningen uppskattar att kostnaden för att säkerställa sophanteringen i hamnområdet uppgår till 3 miljoner kronor som föreslås tas i anspråk ur investeringsramen Exploatering/samhällsutveckling 2021-2024. Dessa investeringar är nödvändiga för att på ett korrekt sätt hantera de avfalls- och miljökrav som finns för de lokaler som kommunen upplåter.

Ärendet

Kommunen är ägare till ett flertal fastigheter och även hyresvärd för lokaler. För att dessa fastigheter och lokaler ska hållas i gott skick samt behålla sin funktion och värde krävs investeringar. Detta gäller särskilt inom hamnområdet. Hamnområdet är en av kommunens mest strategiska besöksnäring och viktigaste turistattraktion, vilket också ger sysselsättning till många av kommunens invånare.

Utvecklingen av området har varit positiv med bl.a. nya uteserveringar, hamntrappan och piren. Hamnbodarna har varit på samma yta sedan de placerades där för ca 30 år sedan, men där finns mindre till- och ombyggnader efter varje enskild näringsidkarens specifika affärsidé. Rökeriet har utökat sin verksamhet med restaurangdel, Flamenco har fått uteplats med en etageveranda och Kroken har exempelvis utökat uteserveringen. Intresset att besöka hamnen är stort och man kan konstatera att verksamheterna har utvecklats under dessa år. Vidare planerar förvaltningen för ytterligare insatser i syfte att öka besöken även framöver.

Nynäshamns kommun har som hyresvärd och fastighetsägare i hamnområdet under lång tid inte investerat i samma omfattning i egna lokaler och markområden, vilket påverkat exempelvis sophantering och brandsäkerhet i området. Dagens sophantering består av kärll på en öppentyta vilka drar till sig både fåglar och gnagare. Med denna lösning uppfyller inte kommunen som fastighetsägaren kraven från försäkringsbolag på att sokärll och brännbart material ska förvaras på

behörigt avstånd från huskroppen samt vara inlåst. En större brand skulle få katastrofala konsekvenser med förluster för hyresgästerna samt för kommunen.

Nynäshamns kommun behöver som hyresvärd och fastighetsägare öka säkerheten i hamnområdet genom att få till en fungerande sophanteringen, utöka brandsäkerhet samt begränsa rörelsefriheten till hyresgästernas varuintag. För att lösa detta krävs det investeringar. Utöver sophus kommer förvaltningen att inom ramen för delegationsordningen, fatta ytterligare beslut för investeringar de kommande åren.

I bilaga 1, *PM Underlag till investeringsplan för mark och exploaterings fastigheter 2021 - 2023* framgår det vilka investeringar som krävs under de närmaste åren.

Kostnad och finansiering

Investeringen innebär en ökad kapitalkostnad första året om 54 000 kronor beräknat på en avskrivningstid på 15 år och en ränta på 1,25 %. Investeringen uppskattas enligt kalkylen bilaga 3, samt förväntas kunna vara färdig i december 2022.

Organisation

Mark- och exploateringsenheten avser att ge fastighetsavdelningen i uppdrag att ta fram kravspecifikation och upphandla uppförande av de föreslagna åtgärderna med utgångspunkt i förslagen som anges i bilaga 2.

Projektledare: Fastighetsavdelningen, Jarek Mila.

Tid

Investeringarna beräknas påbörjas under 2021 och färdigställas december 2022.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen anser att föreslagen investering är nödvändig för att på ett korrekt sätt hantera ex. avfalls- och miljökrav på de lokaler som kommunen upplåter. Åtgärderna ökar även säkerheten och brandskyddet i hamnen samt löser försäkringsfrågan på ett tillfredställande sätt för verksamheterna.

Carolina Pettersson
Kommundirektör

Mikael Gustafsson Planeringschef

Beslutsunderlag

Bilaga 1 PM, Underlag till investeringsplan för mark och exploaterings fastigheter 2021 - 2023
Bilaga 2 Sophantering Belysning Hamnen 2017
Bilaga 3 Investeringskalkyl

Skickas till

Akten

Controller

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Planeringschef

Hamnchef

Mark- och exploateringschef

Stadsmiljöchef



Tjänsteställe/handläggare

Ekonomiavdelning
Marie Stålbom Warg
E-post: marie.stalbm@nynashamn.se
Tel:

Beslutsinstans
Fastighets- och investeringsutskottet

Sammanträdesdagar 2021 - Kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott beslut

Kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott godkänner förvaltningens förslag till sammanträdesdagar 2021.

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till sammanträdesdagar för kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott för kalenderår 2021.

År 2021 föreslås sammanträdesdagarna hållas på måndagar. Mötestiderna är generellt 13.00-14.30.

Ärendet

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till sammanträdesdagar för kommunstyrelsens fastighet- och investeringsutskott för kalenderår 2021. Förslaget är utarbetat med hänsyn till kommunstyrelsen och kommunfullmäktiges sammanträdesdagar. Hänsyn har också tagits till helgdagar, halvdagar och lov.

Arbetsutskottets sammanträden kommer generellt hållas på måndagar 13.00-14.30.

Sammanträdesdagar

12 april
17 maj
14 juni
23 augusti
20 september
18 oktober
15 november
13 december

Carolina Pettersson
Kommundirektör

Marie Stålbom Warg

Beslutsunderlag

Skickas till

Akten

Samhällsbyggnadsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden

Socialnämnden