



Datum  
2020-12-01  
Vår referens  
Elina Lindeborg  
Utredningssekreterare  
elina.lindeborg@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Avtal gällande framtagande av förstudie, utvärdering av konceptförskola, sammanställning av krav och framtagande av kalkylhandling för nybyggnation av Brages förskola inom fastigheten Ylletråden 1 FSKF-2020-21293**

#### **Sammanfattning**

Brages förskola är en ny förskola inom fastigheten Ylletråden 1 i Hyllievång. Den nya förskolan väntas kunna omfatta cirka 160 förskoleplatser vilket är ett viktigt tillskott till den samlade kapaciteten i området, där det enligt nuvarande behovsanalys och prognos väntas en betydande platsbrist under den närmsta tioårsperioden.

Avtalet uppgår till 2 000 000 kr och omfattar framtagande av förstudie, utvärdering av SKL Kommentus förskolekoncept, sammanställning av krav samt framtagande av kalkylhandling i samarbete med utvald entreprenör enligt utvärdering.

Formen för avtal och arbetssätt är ny, och det är första gången SKL Kommentus ramavtal för förskolebyggnader prövas i staden. Ramavtalet ses som en möjlighet att begränsa kostnadsutvecklingen vid nybyggnation av förskola.

#### **Förslag till beslut**

1. Förskolenämnden godkänner i ärendet redovisat förslag på avtal för Brages förskola inom fastigheten Ylletråden 1.
2. Förskolenämnden beslutar också att kostnaden för avtalet ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att teckna avtal med Stadsfastigheter.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämndens arbetsutskott 201214 Avtal gällande framtagande av förstudie, utvärdering av konceptförskola och framtagande av kalkylhandling för nybyggnation av Brages förskola
- Förslag på avtal för Brages förskola inom fastigheten Ylletråden 1
- Hyresvärdens ombud och hyresgästrepresentant
- Kartor lokalisering Brages förskola, Ylletråden 1

**Beslutsplanering**

Ordförandeberedning FSKN 2020-12-07

Förskolenämnden 2020-12-16

**Beslutet skickas till**

Servicenämnden/Stadsfastigheter

**Ärendet***Brages förskola*

Brages förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Ylletråden 1 i Hyllievång. Detaljplanen för tomten (Dp 5363) antogs 2017 och möjliggör för en förskola om cirka 160 platser, byggd i 2-3 våningar. Detaljplanen är relativt flexibel och möjliggör för flera olika utföranden. Det bedöms finnas goda möjligheter för att uppnå rådande riktlinjer avseende ytor både inomhus och utomhus. Förskoletomtens placering i mötet mellan Tygelsjöstigen och Almviksvägen samt närhet till Hyllie station och planerad busshållplats innebär goda kommunikationsmöjligheter för flera olika trafikslag. Vidare ligger förskoletomten i nära anslutning till framtida Hyllie stadsdelspark samt mindre kvartersparker.

Behovet av förskoleplatser i Hyllievång med omnejd är stort och etableringen av Brages förskola är väsentlig för att bättre kunna möta upp det stora behovet av förskoleplatser som fortsatt väntas öka kraftigt i takt med omfattande nybyggnation av bostäder. Brages förskola finns med i förskolenämndens lokalbehovsplan (FSKF-2020-7444) med planerad verksamhetsstart hösten 2024. Trots det planerade tillskottet om cirka 160 platser väntas en fortsatt betydande platsbrist i Hyllievång med omnejd. En försening eller uteblivande av projektet väntas få påtagliga effekter på platssituationen i området, vilket framförallt innebär konsekvenser för förskoleplaceringar och avstånd mellan hem och förskola i ett område med en plats- och placeringsmässig situation som redan är ansträngd.

*Om avtalet*

Avtalet mellan stadsfastigheter och förskoleförvaltningen uppgår till 2 000 000 kr och omfattar framtagande av förstudie, utvärdering av konceptförskola, kravställning samt framtagande av kalkylhandling i samarbete med utvald entreprenör enligt utvärdering. Tidsåtgången för arbetet uppskattas till 7 månader, därefter tar entreprenör fram ett fast pris som ligger till grund för hyresavtal och objektsgodkännande.

Formen för avtal och arbetssätt är ny. För framtagande av förstudiehandlingar för nybyggnation av förskola skrivs vanligtvis ett riskavtal som uppgår till 500 000 kr mellan stadsfastigheter och förskoleförvaltningen. Enligt delegationsordning tas dessa avtal inte upp till förskolenämnden, utan beslutas av förskoledirektör.

Föreliggande förslag till avtal omfattar fler moment än ett riskavtal och 500 000 kr bedöms ej vara tillräckligt för att täcka samtliga moment och komma fram till en så korrekt hyresberäkning som möjligt. Stadsfastigheter ska på ett transparent sätt redovisa kostnader till förskoleförvaltningen, och kostnader för det arbete som kan tillgodoses vid nybyggnation av kommande förskoleprojekt av typen konceptförskolor ska redovisas separat från kostnader för förstudie avseende Brages förskola. Kostnader för utvärdering av SKL Kommentus förskolekoncept ska därmed inte ligga till grund för Brages förskolas hyresavtal.

*SKL Kommentus ramavtal för förskolebyggnader*

I avtalet omfattas utvärdering av SKL Kommentus förskolekoncept med ambitionen om att Brages förskola ska bli en konceptförskola. Med bakgrund i det stora behov av nya förskolebyggnader som finns i hela landet de kommande åren har SKL Kommentus arbetat fram ett ramavtal för nyckelfärdiga förskolebyggnader till ett fast pris. Det finns 31 olika konceptförskolor i olika storlekar och utföranden.

SKL Kommentus ramavtal för förskolebyggnader ses som en möjlighet att begränsa kostnadsutvecklingen vid nybyggnationer, vilket är väsentligt för att begränsa den totala lokalkostnadsutvecklingen. Enligt en grov jämförelse mellan konceptförskolor i storlekar mellan 120-160 platser och de senaste årens hyresavtal för förskolor om 120-160 platser byggda av stadsfastigheter bedöms konceptförskolor kunna innebära en besparing om cirka 30-40 mkr i investeringskostnad, vilket i sin tur får påverkan på förskolenämndens hyreskostnad. Jämförelsen är dock mycket grov och trots att konceptförskolorna har ett fast pris påverkas slutkostnaden av eventuella tillval och anpassningar.

I och med att projektering och upphandlingsprocess redan är genomförd för konceptförskolorna inom ramen för SKL Kommentus ramavtal kan detta även innebära en tidsbesparing, och är därmed särskilt intressant i områden där platser behövs så snart som möjligt, så som i Hyllievång. Förskoleförvaltningen har deltagit i förarbete, kravställning och utvärdering av ramavtalet och konceptförskolorna bedöms vara av hög kvalitet.

Sammanfattningsvis är Brages förskola väsentlig för att bättre kunna möta upp det stora behov av förskoleplatser som råder och fortsatt väntas öka kraftigt. Att inom ramen för föreliggande avtal även utvärdera SKL Kommentus ramavtal för förskolebyggnader bedöms kunna innebära en möjlighet att begränsa lokalkostnader, både för Brages förskola och potentiellt för framtida förskoleprojekt.

**Ansvariga**

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Ekonomichef

Peter Lindberg Förvaltningschef