



Datum
2022-11-21
Vår referens
Henrik Nygren
Strateg
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1 STK-2022-1390

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om ett objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1. Det gäller en grundskola för 550 elever med tillhörande idrottshall. Byggstart är beräknad till april 2023 och inflyttning till juni 2025.

Totalt investeringsbelopp är 404 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden ett objektsgodkännande för grundskola i nom fastigheten Rundstickan 1 med en beräknad totalutgift om 404 mnkr.

Beslutsunderlag

- Satelitbild, Rundstickan 1
- Kartbild, Rundstickan 1
- Tjänsteskrivelse grundskolenämndens arbetsutskott Tecknande av hyreskontrakt för ny grundskola inom fastigheten Rundstickan 1 i Malmö
- Beslut fritidsnämndens arbetsutskott 2022-08-25 §116 Beställning av uppförande av sport-hall vid ny högstadieskola i Hyllie
- Bilaga 1 Nyckeltal
- Ritningar
- Illustration
- Tjänsteskrivelse fritidsnämndens arbetsutskott Beställning av uppförande av sporthall vid ny högstadieskola inom fastigheten Rundstickan 1
- Beslut grundskolenämndens arbetsutskott 2022-08-25 §118 Tecknande av hyreskontrakt för ny grundskola inom fastigheten Rundstickan 1
- Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola i Hyllie inom fastigheten Rundstickan 1
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen
- Servicenämnden beslut 221026 § 92 med Särskilt yttrande (M+C)

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande grundskola på fastigheten Rundstickan 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28

Kommunstyrelsen 2022-12-07

Kommunfullmäktige 2022-12-20

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Grundskolenämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Servicenämnden har inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för grundskola inom fastigheten Rundstickan 1.

Föreslagen lokalanskaffning har inte gått enligt den lokalanskaffningsprocess som beslutades av kommunfullmäktige i september 2022. Lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen. Eftersom det aktuella ärendet är så pass långt kommet har stadskontoret och stadsfastigheter överenskommit om att det inte lämpar sig för införande i den nya processen, utan får hanteras enligt den tidigare rutinen med att servicenämnden söker objektsgodkännande.

I stadsdelen Hyllievång pågår en omfattande utbyggnad av nya bostadsområden och för att möta medborgarnas behov av samhällsservice behövs en ny skola för årskurs 7 - 9. Under perioden 2019 till 2029 bedöms området att växa med 1 295 individer i åldrarna 6 - 15 år och kommer då uppgå till 1 672 individer år 2029. Enligt prognosen kommer Hyllievång ha 288 individer i årskurs 7-9 år 2024. Behovet kommer sedan att succesivt öka kommande år allt eftersom området byggs ut.

Skolbyggnaden är en enkel volym i fem plan, vilket ger maximalt med friyta på tomten. Sporthallen har placerats längs tomtens norra del för att skapa bullerskydd för utemiljön.

Stor omsorg har lagts på materialvalen för att skapa byggnader som håller över tid och åldras med värdighet som samtidigt ger ett lågt klimatavtryck. Solceller om cirka 1050 kvm placeras på byggnadernas vinklade tak mot söder, väster samt öster.

Investeringskostnaden

Total investeringskostnad är beräknad till 404 mnkr med en investeringsutgift på 32 500kr/kvm BTA¹ för skolan och idrottshallens lokaler. I investeringsutgiften är utemiljön inkluderad.

¹ BTA (Bruttoarea) Byggnadens area som avgränsas av byggnadsdelars utsida.

Ingen rivning och sanering behövs i projektet.

Marknadsosäkerhetsfaktorn är i dagsläget stor med tanke på konsekvenserna av pandemin samt det nu pågående kriget i Ukraina och de konsekvenser som uppstått med ökade priser på material och energi.

Fördyrande faktorer i projektet är den svängda byggnadskroppen samt den uppglasade byggnadskroppen i norr som är ett krav från detaljplanen. Även höjden på byggnaden som också är ett krav från detaljplanen påverkar investeringsutgiften. Träden på den norra delen av fastigheten som ej får fällas enligt beslut från Länsstyrelsen har också en påverkan på investeringsutgiften.

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Med nuvarande internhyresmodell för grundskola kommer den nya hyran uppgå till 13 860 tkr per år vilket motsvarar 1 918 kr per kvm BTA. Hyran per elev blir 25 200 per elev. Den totala årshyran för sporthallen beräknas till 6 900 tkr för fritidsnämnden.

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2022 om en ny internhyresmodell som kommer att gälla från och med 2024. Den nya hyran till grundskolenämnden och fritidsnämnden när investeringen tas i bruk kommer att baseras på stadens faktiska kostnader för lokalen.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret föreslår att investeringen beviljas enligt vad som framförs i ärendet. Behovet av skolplatser i området är långsiktigt. Det saknas i området lokaler för högstadiet vilket nu tillförs området genom denna investering.

Investeringsutgiften motsvarar de senaste genomförda grundskoleprojekten. Investeringen är ännu inte upphandlad och finns alltid en osäkerhet hur marknaden kommer att värdera projektet vid upphandlingen.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör