



Datum
2020-02-04

Adress
Henrik Smithsgatan 13

Diarienummer
SN-2019-1564

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om utökat objektsgodkännande för ombyggnation av matsal inom Djupadalsskolan, Djupadal 2

Sammanfattning

Vid sammanträde den 28 september 2017 beslutade kommunfullmäktige att bevilja servicenämndens ansökan om objektsgodkännande för om-, till-, och nybyggnation av Djupadalsskolan inom fastigheten Djupadal 2. De beräknade byggnationskostnaderna var vid tillfället 153 mnkr inklusive den ursprungliga osäkerhetsfaktorn. Eventuella kostnader för markhantering ingick inte i denna ansökan om objektsgodkännande. Nu har grundskoleförvaltningen behov av att anpassa byggnad D med en utökad matsal som är anpassad till antalet elever samt en ny musiksalsal med tillhörande grupprum.

Den tillkommande investeringen beräknas till 29 mnkr. Av det totala investeringsbeloppet utgör ombyggnation av matsal 15,5 mnkr (hyresgrundande belopp), markhantering 12 mnkr (det finns en osäkerhet kring hur mycket som kommer vara resultatpåverkande) samt marknadsosäkerhetsfaktorn 1,5 mnkr. Hur kostnaden för markhantering fördelas kan först fastställas efter genomförda markprover.

Det totala investeringsbeloppet beräknas nu till 182 mnkr, inklusive ursprunglig osäkerhetsfaktor.

Ansökan

Vid sammanträde den 28 september 2017 beslutade kommunfullmäktige att bevilja servicenämndens ansökan om objektsgodkännande för om-, till-, och nybyggnation av Djupadalsskolan inom fastigheten Djupadal 2. De beräknade byggnationskostnaderna var vid tillfället 153 mnkr inklusive den ursprungliga osäkerhetsfaktorn. Nu har grundskoleförvaltningen behov av att anpassa byggnad D med en utökad matsal som är anpassad till antalet elever samt en ny musiksalsal med tillhörande grupprum. Denna utökning är ett resultat av en fördjupad studie kring matsalens nuvarande kapacitet och hur den kan användas. Studien resulterade i en beställning av ombyggnation av matsal från grundskoleförvaltningen. De tillkommande arbetena förväntas inte påverka sluttiden i projektet.

Grundskoleförvaltningen motiverar den tillkommande beställningen med att Djupadalsskolan alltid har haft behov av en större matsal och att det från början var planerat att matsalen skulle renoveras. Efter diskussioner valde grundskoleförvaltningen att inte gå vidare med renovering av matsalen, men behovet har kvarstått. Efter vidare utredning och dialog med Malmö skolrestauranger samt utifrån miljöförvaltningens rekommendationer har det beslutats att en större matsal med intilliggande musiksalsal bör etableras. Idag har skolan haft problem med att hinna med alla matlag, en del klasser har behövt äta tidig förmiddag och vissa klasser har behövt äta i klassrummen. Genom att renovera matsal och bygga till musiksalsal följs det framtagna lokalprogrammet och eleverna bedöms få bättre tid och plats i matsalen.

Servicenämnden ansöker därför hos kommunfullmäktige om utökat objektsgodkännande på 29 mnkr för om-, till-, och nybyggnation av Djupadalsskolan inom fastigheten Djupadal 2. Totalt investeringsbelopp är 182 mnkr, inklusive ursprunglig osäkerhetsfaktor.

Av det totala investeringsbeloppet utgör ombyggnation av matsal 15,5 mnkr (hyresgrundande belopp), markhantering 12 mnkr (det finns en osäkerhet kring hur mycket som kommer vara resultatpåverkande) samt marknadsosäkerhetsfaktorn 1,5 mnkr. Hur kostnaden för markhantering fördelas kan först fastställas efter genomförda markprover. Detta beror på att det först behöver tas prover som avgör om marken är i behov av sanering. Efter eventuell sanering tas ett schaktprov som mäter om föroreningen är helt borta. I dagsläget har provtagning gjorts på norra sidan för att se vilka delar som ligger över eller under platsspecifika riktvärden. Markhanteringen inom projektet innebär korrekt hantering av massorna enligt miljöförvaltningens förelägganden samt säkerställande av att marken är i sådant skick att hyresgästen kan starta upp sin verksamhet.

För den tillkommande investering som detta objektsgodkännande avser har ett tilläggsavtal tecknats med grundskoleförvaltningen. Tilläggshyran uppgår till ca 1 540 000 kr per år varav investeringsdelen är 1 525 000 kr per år och drift- och underhållsdelen är 15 000 kr per år.

Tilläggshyran delas upp i två delar:

- 1 315 000 kr (verksamhetsanpassning) med en hyrestid på 10 år och
- 225 000 kr per år varav investeringsdelen är 210 000 kr per år och drifts- och underhållsdelen är 15 000 kr per år. Tilläggshyran för denna delen kommer att kvarstå så länge hyresförhållandet varar.

Tilläggshyran på 1 315 000 kr gäller preliminärt från och med 2021-06-01 till och med 2031-05-31.

Tilläggshyran på 225 000 kr per år gäller preliminärt från och med 2021-06-01 och följer därefter huvudavtalet.

Det totala investeringsbeloppet är 182 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

Ny- och tillbyggnation: 98 mnkr

Ombyggnation: 32 mnkr

Verksamhetsanpassning: 11,5 mnkr

Reinvestering: 13 mnkr

Markhantering: 12 mnkr

Marknadsosäkerhetsfaktor: 1,5 mnkr

Ursprunglig osäkerhetsfaktor: 14 mnkr

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Josefin Haugthon
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]