



Datum
2021-02-16
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1 STK-2020-916

Sammanfattning

Servicenämnden inkom i juni 2020 med ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, inom fastigheten Skyfallet 1, till en beräknad totalutgift om 96 mnkr. Investeringsutgiften skulle innebära en hyreskostnad för förskolenämnden om 38 286 kr per barn. Förskolenämnden är hyresgäst.

Kommunfullmäktige fattade den 29 oktober 2020 beslut om att återremittera ansökan till servicenämnden i syfte att omarbete förslaget med en maxkostnad motsvarande 30 000 kr per barn. Servicenämnden har nu inkommit med en revidering av sin ansökan. Investeringsutgiften beräknas, i den reviderade ansökan, uppgå till 87,35 mnkr. Hyreskostnaden per barn är därmed reducerad till 30 864 kr per barn.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1, till en beräknad totalutgift om 87,35 mnkr.

Beslutsunderlag

- Förskolenämndens arbetsutskott beslut 200323 § 13
- Hyresavtal med Förskoleförvaltningen för Sifs förskola, Skyfallet 1
- Karta Sifs förskola, Skyfallet 1
- Satellitbild Sifs förskola, Skyfallet 1
- Ritning för Sifs förskola, Skyfallet 1
- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1
- Servicenämnden beslut 200526 § 60 med Särskilt yttrande (V)
- Förslag till beslut KS 201014 §350 med Reservation (M), (SD) och Muntlig reservation (MP) och Särskilt yttrande (V)
- Beslut om minoritetsåterremiss KF 201029 §233
- Funktionsstödsprogram för förskolor i Malmö version 1.2 daterad 2020-12-16
- Funktionsprogram för förskola version 1.1 daterat 2016-11-30

- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1 med kostnadsmotivering
- Servicenämnden beslut 210126 § 5 med Särskilt yttrande (M+C)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210301 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, Skyfallet 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-10-12

Kommunstyrelsen 2020-10-14

Kommunfullmäktige 2020-10-29

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-03-01

Kommunstyrelsen 2021-03-10

Kommunfullmäktige 2021-03-31

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Förskolenämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning 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 inkom i juni 2020 med ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Sifs förskola, inom fastigheten Skyfallet 1.

Kommunfullmäktige beslutade den 29 oktober 2020 att återremittera ansökan till servicenämnden i syfte att omarbete förslaget med en maxkostnad motsvarande 30 000 kr per barn.

Servicenämnden har nu inkommit med en revidering av sin ansökan. Investeringsutgiften beräknas, i den reviderade ansökan, uppgå till 87,35 mnkr. Hyreskostnaden per barn är därmed reducerad till 30 864 kr per barn

Projektet i korthet

Projektet innebär nybyggnation av en förskola i tre plan med tillagningskök för 140 barn. Förskolan är placerad i den södra delen av tomten för att skapa så stor lekyta som möjligt. En grind i nordväst mot den intilliggande parken möjliggör utflykter på ett enkelt sätt. I dagsläget pågår en översyn kring förutsättningarna och gynnsamheten att installera solceller

Byggstart beräknas ske senast under maj 2021 och slutbesiktning i juni 2022.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas nu till 87,35 mnkr, vilket inkluderar 7,85 mnkr för oförutsedda

risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunktürkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Hyresgäst är förskolenämnden och hyran uppgår efter revidering till totalt 4,3 mnkr per år (tidigare 5,4 mnkr) varav investeringsdelen är 3,2 mnkr och drifts- och underhållsdelen är 1,1 mnkr. Den nya årliga hyreskostnaden innebär en hyra per barn om 30 864 kr (tidigare 38 286 kr). Hyran är här beräknad utan osäkerhetsfaktor, vilket är brukligt vid tecknande av internhyresavtal. Den ökade kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag för förskolenämnden.

Internhyresavtal mellan servicenämnden och förskolenämnden är upprättat enligt de tidigare beräkningarna och undertecknat av båda parter. Internhyresavtal regleras alltid mot faktisk investeringskostnad efter avslutat projekt, varför nytt hyresavtal inte behöver tas fram i detta läge.

Marksanering

Det kommer att finnas behov av marksanering, kostnaden för detta uppskattas i dagsläget till 1 mnkr och kommer att hanteras inom tekniska nämndens ram för marksanering.

Servicenämndens svar på återremiss

Servicenämnden har som svar på kommunstyrelsens begäran om återremiss lämnat in en reviderad ansökan om objektsgodkännande. Revideringen har genomförts i samråd med förskoleförvaltningen.

Servicenämnden skriver att stadsfastigheter har sett över projektkalkylen och hyresberäkningen och justerat efter aktuell kunskap om marknadsläge och ny internhyra. Under året, skriver nämnden, har kostnader för att genomföra byggtreprenader sänkts. Stadsfastigheter har därför sett över kalkylen och reviderat kostnaden för genomförande av Sifs förskola i enlighet med detta. Man flaggar dock för att marknaden, med hänsyn till pågående pandemi, för tillfället är väldigt osäker.

När det gäller kostnaderna för marksanering har omfattande undersökningar gjorts sedan den ursprungliga kalkylen, vilket innebär att denna kostnad har kunnat sänkas ytterligare. Sänkning påverkar dock inte hyresnivån för förhyrande nämnd eftersom saneringskostnaderna i aktuellt fall hanteras inom tekniska nämndens ram för marksanering.

Slutligen har stadsfastigheter reviderat hyresnivån efter den nya internräntesats som gäller från 2021, från 3 % till 1,25 %.

Servicenämnden skriver att man i samförstånd med förskoleförvaltningen valt att inte genomföra en omprojektering av förskolan, dels därför att behovet av förskoleplatser i området är stort och en omprojektering skulle innebära omfattande förseningar, dels därför att projektet har kommit så pass långt i planeringen att det inte är ekonomiskt försvarbart att ”börja om”.

Vidare beskriver servicenämnden de faktorer som driver kostnader i etableringen av Sifs förskola. Detaljplanen tillåter en förskola för 140 barn på en relativt liten tomt samtidigt som tillåten byggnadsarea är relativt liten, vilket har krävt en byggnad i tre våningar. Att bygga en förskola med så pass få platser i flera våningar är generellt sett mer kostsamt än att bygga samma förskola i färre plan, både på grund av komplexiteten i projektet och på grund av ökade

kommunikationsytor. Förskolan är också planerad för fler avdelningsindelningar (färre barn per avdelning) relativt andra förskolor som byggts på senare år. Det är till viss del kostnadsdrivande då det kräver att antalet funktioner i förskolan som tillhör en enskild avdelning behöver bli fler totalt sett.

På grund av tomtens begränsade storlek och prioriteringen av uteyta för barnen har det inte varit möjligt att anordna parkeringsplatser på tomten utan gällande p-norm måste uppnås med hjälp av på kallat p-köp, vilket ökar kostnaden. Vidare görs extra satsningar på utemiljön då kompensation för en uteyta som understiger 30 kvm/barn krävs (fritan omfattar 28,2 kvm/barn).

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret noterar att servicenämnden har justerat kalkylen efter aktuella förutsättningar, vilket, i ett gynnsamt ekonomiskt läge och med en ny nivå på internräntan, ger en reducerad kostnadsbild. Förändringar har dock inte skett i projektet som sådant. Servicenämnden förklarar detta med bedömningen att en omprojektering inte är möjlig i detta sena läge i projektet utan att riskera tidplan och kvalitet i projektet.

Stadskontoret delar servicenämndens bedömning att en omprojektering skulle medföra förseningar och att just Hyllie är ett olämpligt geografiskt område för försening av förskoleplatser. I förskolenämndens lokalbehovsplan för åren 2021–2035 beskrivs Hyllie som ett område där en betydande platsbrist riskeras om bostadsbyggandet följer aktuell planering.

Vad gäller kostnadsbilden för Sifs förskola kan konstateras att projektet ligger i paritet med de senaste beslutade nybyggnationerna av förskolor i staden. Hyreskostnaderna i tabellen nedan är beräknade på investeringskostnad utan osäkerhetsfaktor (vilket är brukligt vid tecknande av internhyresavtal) och ska således jämföras med Sifs förskolas hyreskostnad om 30 864 kr/barn.

Förskola	Hyreskostnad/barn	Antal platser
Bollens förskola	34 188 kr	160 platser
Stensjöns förskola	29 000 kr (grov kalkyl i tidigt skede)	180 platser
Hermodsdalsparkens förskola	31 450 kr	200 platser
Kaptenens förskola (extern fastighetsägare)	36 312 kr	160 platser
Ärtans förskola	38 750 kr	120 platser

Med det sagt anser stadskontoret att det är nödvändigt att staden ser över sina byggkostnader vid investeringar i verksamhetslokaler. Benchmarking gentemot andra kommuner samt gentemot privata aktörer på marknaden för samhällsservicelokaler är det första steget i den översynen. Denna benchmarking måste göras med goda och säkrade kunskapsunderlag så att jämförelserna blir tillförlitliga. Nästa steg i översynen behöver vara att utreda skälen till vad benchmarkingen visar. Vilka underliggande parametrar är kostnadsdrivande i våra projekt? Stadskontoret har, inom sitt arbete med stadens strategiska lokalförsörjning, i samarbete med stadsfastigheter, startat ett sådant arbete. Det är viktigt att staden tar ett helhetsgrepp om utvecklingen och kan ge varje nytt investeringsprojekt rätt förutsättningar, så att lokalbehovet för stadens kärnverksamheter kan uppfyllas i rätt tid, till rätt kostnad och med rätt kvalitet.

I samband med detta ärende, där internhyreskostnader används som mätvärde, vill stadskontoret också informera kommunfullmäktige att man, parallellt med ovanstående utredning, arbetar med

att ta fram ett nytt förslag till internhyresmodell. Ett av syftena med den nya modellen är att stadens internhyra blir informationsbärare av stadens *faktiska* lokalkostnader. Med nuvarande modell är det inte så, vilket gör jämförelser av stadens lokalkostnader gentemot andra kommuner och mot privatägda fastighetsägare mer komplicerade.

Mot bakgrund av ovanstående resonemang rekommenderar stadskontoret kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna objektsgodkännandet för Sifs förskola.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör