



Datum
2021-03-09
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2021-438

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande av Kungshögsskolans ombyggnation av byggnad B samt rivning och nybyggnation av byggnad A och C inom fastigheten Oxie 45:2

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande av Kungshögsskolans ombyggnation av byggnad B samt rivning och nybyggnation av byggnad A och C inom fastigheten Oxie 45:2. Hyresgästen är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till september 2021 och slutbesiktning beräknas till maj 2023.

Totalt investeringsbelopp är 243,75 mnkr, vilket inkluderar 3,95 mnkr avseende inköp av storköksmaskiner, 5 mnkr avseende markhantering (det finns en osäkerhet kring hur mycket som eventuellt kommer vara resultatpåverkande), 50 mnkr avseende reinvestering samt 15 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. Hyresgrundande belopp är 169,8 mnkr.

Utöver ovan tillkommer rivningskostnader på 2,5 mnkr.

Ansökan

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för ombyggnation av Kungshögsskolans byggnad B samt rivning och nybyggnation av byggnad A och C inom fastigheten Oxie 45:2. Hyresgästen är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till september 2021 och slutbesiktning beräknas till maj 2023. Totalt investeringsbelopp är 243,75 mnkr.

Grundskoleförvaltningen har beställt ny- och ombyggnation av Kungshögsskolan inom fastigheten Oxie 45:2 i Malmö för att möta kommande platsbehov samt för att anpassa skolan till dagens standard. Skolan har idag cirka 500 elever i en permanent skolbyggnad samt tillfälliga skolpaviljonger på en del av Oxie idrottsplats. Projektet avser ny- och ombyggnation av en årskurs F-6 skola för 525 elever med tillhörande gymnastikhall.

Kungshögsskolan består av byggnad A, B och C. Initialt planerades det för att byggnad C skulle rivras medan byggnad A och B skulle behållas. Byggnad A visade sig dock vara i sämre skick än vad som hade framkommit under utredningen, vilket ledde fram till ett rivningsbeslut. Att omvandla byggnad A till en modern och stimulerande lärmiljö med bibehållen form och gestaltning och samtidigt koppla den till övrig planerad nybyggnation visade sig nämligen vara mycket svårt. Byggnaden har pedagogiska brister, exempelvis är matsalen för liten, klassrummens storlek lever inte upp till dagens standard och det saknas även kommunikationsvägar mellan de befintliga lokalerna. Byggnaden har även byggnadstekniska brister som exempelvis fuktproblem, uttjänt VSS-system och gamla tekniska installationer där ett byte i förhållande till byggnadens livslängd inte hade lönat sig miljömässigt och ekonomiskt.

Vid en ombyggnad uppstår alltid stora kompromiss- och anpassningsbehov, något som kan undvikas om den nya Kungshögsskolan byggs helt ny och i ett sammanhang. Det skulle behövas stora, både in- och utvändiga ingrepp och volymtillägg till byggnad A för att skapa moderna och ändamålsenliga skollokaler för elever och personal. Syftet med ett bevarande skulle därmed ändå till stora delar gå förlorat. Mot bakgrund av detta kommer byggnad A och C att rivras medan byggnad B kommer att behållas.

Även om byggnad A har verksamhets- och installationstekniska brister finns arkitektoniska kvaliteter och karaktärsdrag som kommer användas som inspiration. Fasaden kommer exempelvis att kläs i gult tegel, snarlikt det tegel som finns på byggnad A idag. I den nya skolans huvudtrapphus och huvudentré, utförs liksom i ursprunglig byggnad A, trappor av kalksten och väggar helt eller delvis beklädda med tegel. Fönstren kommer att vara vita och i större undervisningsutrymmen som klassrum, specialsalar, bibliotek med mera utförs fönstersättningen huvudsakligen med generösa och sammanhållna fönsterpartier snarlikt byggnad A. Även de nuvarande tre olika skolgårdsnivåerna ska behållas och anpassas till den nya skolans utbredning och entréförhållande. Befintlig vegetation behålls i så stor utsträckning som möjligt. Särskilt de karaktäristiska tallarna mellan den blivande idrottsbyggnaden och befintlig byggnad B ska behållas, liksom häcken och trädraden mellan den blivande idrottsbyggnaden och den befintliga idrottsplatsen.

Utformningen av skolan följer Lokalförsörjningsplan för grundskoleverksamheten och nya byggnad A kommer att innehålla 18 klassrum, grupprum och fritidslokaler för F-4, men även specialsalar såsom NO och slöjd, matsal, bibliotek och administration. Byggnad B utformas för förskoleklasser och består av bland annat tre klassrum, fritidslokaler och elevhälsan. Byggnad C kommer att bli den nya idrottsbyggnaden.

Genom politiskt beslut i servicenämnden ska serviceförvaltningen också installera solcellsanläggningar på de byggnader som uppfyller kriterierna rörande teknisk, arkitektonisk,

ekonomisk, underhållsmässig samt säkerhetsmässig lämplighet. Stadsfastigheter har för projektet genomfört en förstudie angående solceller. Undersökningen visar att installation av solceller inte är gynnsamt då takytan i sydvästläge är för liten. Byggnaden själv har också ett litet behov av el, och återbetalningstiden beräknas till 45 år, vilket är för länge för att investeringen skall löna sig.

Hyresavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Hyrestiden är preliminärt från 2023-06-01 till 2043-12-31. Hyresgrundande belopp är 169 800 tkr. Årshyran för grundskoleförvaltningen uppgår till 11 000 tkr per år varav investeringsdelen är 6 700 tkr per år. Hyrestiden är 20 år. Årshyran för skolrestauranger uppgår till 380 tkr per år varav investeringsdel är 272 tkr per år. Kostnader för köksmaskiner uppgår till 3 950 tkr och kommer att faktureras skolrestauranger separat. Hyrestiden är 20 år.

Det totala årshyran beräknas till 11 380 tkr. Det ger en årskostnad på 1 310 kr per BTA eller 21 676 kr per elev.

Ytan som berörs av ombyggnation och nybyggnation uppgår till:

- Lokalarea (LOA): 8 087 m². Det ger 15 m² LOA per elev.
- Bruttoarea (BTA): 8 685 m². Det ger 17 m² BTA per elev.
- Friytan vid skolan uppmäts till totalt 12 075 m². Det ger 23 m² per elev.

Totalt investeringsbelopp är 243,75 mnkr vilket inkluderar 15 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är däremot tagen till konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 177,65 mnkr (inklusive 14,5 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn)
- Tillagningskök 11,1 mnkr (inklusive 500 tkr marknadsosäkerhetsfaktorn samt köksutrustning för 3 950 tkr)
- Hyresvärdens del av investering 50 mnkr
- Markhantering 5 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

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