



Datum
2022-11-09
Vår referens
Henrik Nygren
Strateg
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation och ombyggnation av Nydalaskolan STK-2022-1244

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om godkännande för ny- och ombyggnation av Nydalaskolan inom fastigheten Professorn 3 i Nydala. Det gäller en grundskola för 630 elever med en tillhörande idrottshall. Byggstart är beräknad till juni 2023 och inflyttning av skola i juni 2025 och av idrottshall i oktober 2025. Delar av de befintliga lokalerna bedöms inte vara av sådan teknisk kvalitet att det motiverar att renovera dem utan de rivs och ersätts. De lokaler som anses vara värda att bevara får i samband med att eleverna evakueras nödvändiga underhållsåtgärder för att upprätthålla en långsiktig användning av lokalerna.

Totalt investeringsbelopp är 250 mnkr vilket inkluderar solceller och en reinvestering på 25 mnkr samt en marknadsosäkerhetsfaktor på totalt 20 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden ett objektsgodkännande för Nydalaskolan med en beräknad totalutgift om 250 mnkr.

Beslutsunderlag

- Illustration
- Vy- och planskiss
- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation och ombyggnation av Nydalaskolan
- Nyckeltal Nydalaskolan, Professorn 3
- Kartbild, Professorn 3
- Servicenämnden beslut 220928 § 80 med Särskilt yttrande (M+C)
- Grundskolenämnden beslut 220825 § 120
- Fritidsnämnden beslut 220825 § 116
- Satellitbild, Professorn 3
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221121 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation och ombyggnation av Nydalaskolan

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-21

Kommunstyrelsen 2022-12-07

Kommunfullmäktige 2022-12-20

Beslutet skickas till

Serviceämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomiska 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.

Serviceämnden har inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för Nydalaskolan inom fastigheten Professorn 3.

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 serviceämnden söker objektsgodkännande.

Nydalaskolan är i stort behov av en till- och ombyggnad. Befintliga paviljongbyggnader som skulle vara temporära har stått där sedan 60-talet. Dessa har nu dömts ut och behöver ersättas. Befintliga övriga byggnader är i behov av ett större underhåll och skolgården, som till största delen består av hårdgjorda ytor, behöver byggas om och tillföras högre lekvärde och mer grönska. Planeringen är att utjänta paviljonger och gymnastikhall/skolrestaurang ersätts med en större modern skolbyggnad med tillhörande idrottslokaler som både uppfyller dagens lagkrav och pedagogiska behov. Investeringen avser nybyggnad på totalt 5 621 kvm. varav skollokaler på 3 917 kvm BTA¹.

Den äldre gymnastiksalen ersätts med en ny byggnad bestående av en större delningsbar hall med funktionella omklädningsrum och aktivitetsrum, som kan användas både av skolverksamheten och allmänheten på 1 399 kvm BTA. Utemiljön på skolområdet uppgraderas med målsättningen att skapa en trygg och attraktiv vistelsemiljö både på skoltid och under kvällar och helger.

Nydalaskolan får en ny utformning där gamla byggnader rivs och två nya byggnader tillkommer. Skolan kommer rymma 630 elever vilket motsvarar det elevantal som skolan idag rymmer. Grundskolenämnden kommer nyttja undervisningslokalerna för åtta klasser, skolbibliotek, matsal, musiksall, administrationslokaler, personalrum, vaktmästeri, fritids samt miljörum.

¹ BTA är Bruttoarea. Area begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida för samtliga våningsplan.

Servicenämnden kommer att nyttja skolköket. Fritidsnämnden och grundskolenämnden är lokalnyttjare av ny idrottshall innehållande idrottssal, aktivitetsrum, omklädningsrum och förråd.

Beräknad byggstart är juni 2023 med en etappvis inflyttning där skollokaler är färdiga i juni 2025 och idrottshallen i oktober 2025. Projektet är en del i en större planering mellan olika nybyggnadsprojekt. Den 1 juli 2023 är den nya Högaholmskolan inflyttningsbar. Detta innebär att elever som är i gamla Högaholmskolan flyttar in i den nya och eleverna från Nydalaskolan flyttar in på gamla Högaholmskolan till dess att Nydalaskolan är färdig.

Investeringskostnaden

Total investeringskostnad är beräknad till 250 mnkr. Investeringsutgiften på 32 500kr/kvm BTA för skolans lokaler. I investeringsutgiften är ombyggnationen av 13 000 kvm utemiljö inkluderad.

Utöver investeringsutgiften avsätts 9 mnkr för rivning och marksanering som finansieras i särskild budgetram till servicenämnden. Rivning och sanering är inte hyresgrundande.

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Med nuvarande internhyresmodell för grundskola kommer den nya hyran uppgå till 10,1 mnkr per år vilket motsvarar 1 756 kr per kvm. Hyran per elev blir 16 047 per elev.

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2022 om en ny internhyresmodell som kommer att gälla från och med 2024. Den nya hyran till grundskolenämnden 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. Genomförs inte projektet som planerat innebär det att Högaholmskolan måste nyttjas längre som skollokaler vilket innebär att Lindängens centrum inte kan utvecklas enligt de planer som finns.

Stadsfastigheter har bedömt att vissa av Nydalaskolans byggnader är i sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarbart att göra större underhållsåtgärder då de avser grundkonstruktionen och tekniska installationer. Därför bör lokalerna ersättas och i samband med att skolan evakueras är det rimligt att övriga lokaler åtgärdas.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör