



Datum  
2022-11-19  
Vår referens  
Hanna Leidstedt  
Controller  
hanna.leidstedt@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från servicenämnden om utökat objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, Boningshuset 1 STK-2022-1245**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden har inkommit med ansökan om ett utökat objektgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, Boningshuset 1, till en beräknad totalutgift om 93 mnkr. Förskolenämnden är lokalnyttjare.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden en utökning av objektsgodkännandet för Traktorns förskola med 36 mnkr, till en beräknad totalutgift om 93 mnkr.

#### **Beslutsunderlag**

- Servicenämnden beslut 220928 § 81 med Särskilt yttrande (M+C)
- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, Boningshuset 1
- Tjänsteskrivelse från förskoleförvaltningen
- Hyresavtal med Förskoleförvaltningen för Traktorns förskola inom fastigheten Boningshuset 1
- Förskolenämndens arbetsutskott beslut 220523 § 12
- Bilaga 1. Nyckeltal ansökan objektsgodkännande, Boningshuset, 6C59
- Satellitbild, Boningshuset
- Vy- och planskiss
- Kartbild, Boningshuset 1
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Ansökan från servicenämnden om utökat objektsgodkännande för nybyggnation av Traktorns förskola, Boningshuset 1

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28

Kommunstyrelsen 2022-12-07

Kommunfullmäktige 2022-12-20

**Beslutet skickas till**

Servicenämnden  
Förskolenämnden

**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.

Servicenämnden har nu inkommit med en ansökan om utökat objektsgodkännande för Traktorns förskola, Boningshuset 1. I december 2016 beslutade kommunfullmäktige om ett objektsgodkännande för Traktorns förskola till en beräknad totalutgift om 57 mnkr +/- 10 %. Projektet stannade av på grund av problematik gällande bygglov kopplat till antalet parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för verksamheten löses nu inom fastigheten.

*Bakgrund*

Traktorns förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Boningshuset 1 i området Elinelund. Elinelund växer snabbt och i området planeras för totalt cirka 4 000 nya bostäder. För att möta upp det ökade behov av förskoleplatser som den omfattande byggnationen av bostäder innebär är etablering av Traktorns förskola viktig. Det platstillskott som den nya förskolan innebär är dessutom viktigt för att bättre kunna väga upp den platsbrist som råder i kringliggande områden så som Hyllievång och Djupadal. Behovet av förskolan är långsiktigt.

Förskolan innehåller åtta avdelningar fördelat på två våningsplan samt två förråd. Förskolan planeras för 144 barn. Förskolans storlek planeras till 1 807 kvm lokalarea varav 1 196 kvm pedagogisk yta, vilket ger 8,3 kvm/barn pedagogisk yta.

Friytan är beräknad till 3 906 kvm vilket ger en friyta på 27,1 kvm/barn. Detta är under Malmö stads ambition på 30 kvm/barn. Förskolan ligger intill ett litet område som är reglerat som NATUR i detaljplanen dit förskolan lätt kan ta sig, vilket kompenserar för mindre friyta än 30 kvm.

Byggnationsstart är planerad till maj 2023 och arbetet beräknas pågå till och med oktober 2024.

*Ekonomi*

Projektets totalutgift beräknas till 93 mnkr, vilket inkluderar 9,3 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. 2 mnkr avser installation av solceller. Investeringen uppgår till 38 782 kr per kvm BTA<sup>1</sup>.

Utformningen följer en av stadsfastigheters typförskolor som bidrar till att sänka byggherrekostnaderna i projektet. Drift- och underhållskostnader kommer med valda materialval förhoppningsvis kunna hållas nere. Fastighets- och gatukontoret bekostar eventuell

---

<sup>1</sup> Bruttoarea avser summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

marksanering.

Ett internhyresavtal har tecknats med förskolenämnden. Den totala årshyran beräknas till 4,96 mnkr, vilket ger en årskostnad på 2 745 kr per kvm lokalarea, 2 068 kr per BTA eller 34 444 kr per plats.

Med rådande omständigheter avseende hög inflation och höga energipriser är det svårt att hitta en relevant förskola att jämföra med. En av de senast upphandlade förskolorna är Stensjöns förskola som är jämförbar i tid men det ska nämnas att denna förskola har även andra utmaningar som driver upp kostnaden. På Stensjöns förskola var den totala årshyran beräknad till 7,6 mnkr på 180 platser och 2 726 kvm BTA. Det ger en årskostnad på 2 795 kr per BTA eller 42 333 kr per plats.

#### *Marksanering*

För projektet finns inget behov av marksanering.

#### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret föreslår att investeringen i Traktorns förskola beviljas enligt vad som beskrivits i ärendet. Behovet av förskoleplatser i området är både stort och långsiktigt.

Traktorns och Tröskans förskola objektsgodkändes samtidigt i december 2016 och avsikten var att de skulle upphandlas gemensamt för att få ner byggkostnaden. Dock fick inte Traktorns förskola bygglov och Tröskans förskola fick därför upphandlas separat i stället för att genomföra en gemensam upphandling för de båda förskolorna. Sedan 2016 har byggkostnaderna ökat markant och därmed är det rimligt att projektet fördröjs.

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.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör