



Datum
2022-09-14
Vår referens
Cajsa Simonsen Jönsson
Planeringssekreterare
cajsa.simonsenjonsson@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för Brages förskola inom fastigheten Ylleträden 1 FSKF-2022-9637

Sammanfattning

Brages förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Ylleträden 1 i Hyllievång. Den nya förskolan planeras för 160 barn.

Förskolan byggs av Stadsfastigheter med en beräknad hyra på 6 180 000 kr/år.

Förslag till beslut

1. Förskolenämndens arbetsutskott godkänner i ärendet redovisat förslag på hyresavtal.
2. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att kostnaden för hyran ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att teckna avtal med Stadsfastigheter.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämndens arbetsutskott 220926 Tecknande av hyresavtal för Brages förskola inom fastigheten Ylleträden 1
- Bilaga Indexklausul YLLETRÅDEN 1 Brages fsk
- Bilaga Ombud YLLETRÅDEN 1 Brages fsk
- Förslag Hyresavtal YLLETRÅDEN 1 Brages fsk
- Gränsdragningslista
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk förråd hus B
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk plan 1
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk plan 2
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk plan 3
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk plan 4
- Ritning YLLETRÅDEN 1 Brages fsk uteyta

Beslutsplanering

Ordförandeberedning FSKN AU 2022-09-19
Förskolenämndens arbetsutskott 2022-09-26

Beslutet skickas till

Servicenämnden/ Stadsfastigheter

Ärendet

Brages förskola och behov

Brages förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Ylleträden 1 i Hyllievång. Brages förskola planeras för 160 barn med verksamhetsstart 2025.

Behovet av förskoleplatser i Hyllievång och omkringliggande områden är stort och väntas fortsatt öka markant i takt med omfattande nybyggnation av bostäder. Att Brages förskola kan etableras enligt plan är väsentligt för att bättre kunna möta upp det stora platsbehovet i området, och trots det planerade tillskottet om cirka 160 förskoleplatser väntas en fortsatt betydande platsbrist i Hyllievång med omnejd.

Platsbristen som råder och som enligt nuvarande prognoser väntas bli större får framför allt konsekvenser för avstånd mellan hem och förskola. Plats- och placeringssituationen i Hyllievång är redan idag ansträngd.

Brages förskola finns med i förskolenämndens lokalbehovsplan (FSKF-2021-1696) med planerad verksamhetsstart våren 2025. Försening eller uteblivande av projektet väntas få påtagliga effekter för den redan mycket ansträngda platssituationen i området.

Brages förskola och nyckeltal

Förskolan innehåller 8st avdelningar i tre plan och planeras för 160 barn. Förskolans storlek planeras till 2230 kvm lokalarea varav 54,8% (1221,8 kvm) är pedagogisk yta, vilket ger 7,6 kvm/barn pedagogisk yta.

Friytan är beräknad till 4844 kvm vilket ger en friyta på 30,28 kvm/barn.

Historik gällande Brages förskola

Beställning av Brages förskola gjordes 2017, FSKF-2017-7084. Ett riskavtal på 500 000 kr tecknades 2019, FSKF-2019-5624. Ett avtal gällande utredning av konceptförskola på 2 000 000 kr tecknades 2020, FSKF-2020-21293. Detta avtal ersattes av ett projekteringsavtal på 4 500 000 kr år 2021, FSKF-2021-6659, då konceptförskolan tidigt i utredningen inte ansågs lämplig. Total kostnad för utredningen samt projekteringen var 4 500 000 kr. Summan ingår i hyresavtalet.

Hyresavtalet

Förskolan byggs av Stadsfastigheter. Avtalstiden på 20 år med preliminärt tillträde 2025-05-01—2045-12-31.

Förhyrningen omfattar 2230 LOA med en kostnad på 2771 kr/kvm. Beräknad årshyra 6 180 000 kr, varav investeringsdelen är 4 780 000 kr. Bashyrans totalkostnad för avtalsperioden är 123 600 000 kr. Förskolan planeras för 160 barn vilket ger en kostnad på 38 625 kr/år/barn.

Beräkning av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av stadsfastigheter. Investeringens hyresgrundade belopp är 117 000 000 kr med 1,25% ränta. Marknadsosäkerhetsfaktorns belopp i detta projekt är 11 570 000 kr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp. Hyran avseende investeringsdelen, som beräknats utifrån programhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 128 570 000 kr. Marknadsosäkerhetsfaktorn om 11 570 000 kr genererar en ökad hyreskostnad om 470 000 kr/år. Sker förändringar i projektet i förhållande

till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka hyran både upp- och nedåt.

Hyreskontraktet gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas. Om projektet inte fullföljs förbinder sig hyresgästen att ersätta Stadsfastigheter för de då upplupna kostnaderna.

Hyreskontraktet är gällande under förutsättning att byggstart sker senast under mars månad 2023. Skulle byggstart överskrida mars månad görs en översyn av avtalet med de förändrade förutsättningarna.

Principer för lokalförsörjning i Malmö Stad

Förslag till principer för lokalförsörjningen i Malmö stad, STK-2020-540, godkändes 2022-09-01 av kommunfullmäktige. Från och med 1 januari 2024 börjar internhyresmodellen gälla. Detta innebär att då Brages förskola beräknas stå färdig kommer den nya modellen gälla.

Ansvariga

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Avdelningschef

Serene Rosberg Förvaltningschef