



Datum  
2022-12-02  
Vår referens  
Cajsa Simonsen Jönsson  
Planeringssekreterare  
cajsa.simonsenjonsson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Tecknande av hyresavtal för ny förskola inom fastigheten Kranen 7 FSKF-2022-18165**

#### **Sammanfattning**

Den nya förskolan är en planerad förskola inom fastigheten Kranen 7 i Västra Hamnen. Förskolan planeras i 2 plan för 240 platser. Hyresvärd är Utvecklings AB Kranen med en beräknad bashyra på 7 700 000 kronor per år.

Lagen om offentlig upphandling är aktuell för del av ärendet. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls samt att entreprenadkontrakt ingås med en entreprenör senast 2023-12-30.

#### **Förslag till beslut**

1. Förskolenämndens arbetsutskott godkänner i ärendet redovisat förslag till hyresavtal.
2. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att upphandla byggentreprenadkontrakt enligt LOU i enlighet med redovisat förslag på hyresavtal, bilaga 11 Projektgenomförandebilaga.
3. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att inhämta kommunstyrelsens tillstånd att teckna angivet hyresavtal.
4. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att kostnaden för hyran ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att efter kommunstyrelsens tillstånd teckna avtal med Utvecklings AB Kranen.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämnden 221216 Tecknande av hyresavtal för ny förskola inom fastigheten Kranen 7
- Kartor lokalisering KRANEN 7
- Funktionsprogram för förskolor i Malmö
- Förslag Hyresavtal KRANEN 7 Motorhallen
- Yttrande LOPE - Kranen 7 2022-11-11

#### **Beslutsplanering**

Ordförandeberedning FSKN AU 2022-11-11

Ordförandeberedning FSKN 2022-12-02  
Förskolenämndens arbetsutskott 2022-12-09

**Beslutet skickas till**  
Kommunstyrelsen

### **Ärendet**

#### *Historik*

Ett tidigare ärende avseende tecknande av hyresavtal för ny förskola inom Kranen 7 (FSKF-2022-1636) var uppe i Förskolenämndens arbetsutskott 2022-02-21, därefter återkallades ärendet för revidering gällande villkor avseende när lagakraftvunnet bygglov beviljas. Nytt hyresavtal har nu förhandlats fram.

#### *Om förskolan*

Den nya förskolan är en planerad ny förskola inom fastigheten Kranen 7 i Västra hamnen. Förskolan är beräknad till 12 avdelningar om ca 20 platser, totalt 240 platser. Förskolans storlek planeras till 2900kvm lokalarea (LOA), av denna yta är pedagogisk yta ej fastställd, men kommer uppgå till 7,5 kvm/plats. Utemiljön uppgår till 6000 kvm vilket innebär 25 kvm/plats.

Den aktuella detaljplanen för förskolan (DP 5767) har inte vunnit laga kraft och har varit på samråd 11 maj – 12 juni 2022. Detaljplanen planeras ha vunnit laga kraft i juni 2023.

Beställning av den nya förskolan gjordes 2016, FSKF-2016-5236, för en förskola med 280 platser. I detta skede aktualiserade en vilja att skapa en större förskola. Vid senaste översynen av den samlade planeringen av förskoleplatser i Västra hamnen har det bedömts att 240 platser är tillräckligt för fastigheten. På den planerade förskolans utemiljö finns idag en tillfällig paviljongförskola, Gröna dockan, lokaliserad. Gröna dockan planeras att avvecklas i samband med att den nya förskolan färdigställs.

Förskolan planeras att vara lokaliserad i Kockums gamla motorhall. Projektet planeras att omfattas av rivning av del av byggnaden samt bibehållande av den andra delen för renovering. Hittills gjorda bedömningar och utredningar visar att kostnader för ombyggnad av aktuell lokal kommer att ligga på samma nivå som nybyggnation. Förskolan kommer att ligga i anslutning till den park som planeras i området. I samband med detaljplanarbetet kommer fastighetsindelningarna justeras, vilket påverkar fastighetsbeteckningarna.

Det samlade behovet av förskoleplatser i Västra hamnen bedöms långsiktigt uppgå till ca 1500 platser. Detta i relation till när området är färdigbyggt. I nuläget finns det ca 850 platser i Västra Hamnen, varav ca 350 platser är på tillfälliga förskolor och ca 500 är permanenta. En ny förskola på fastigheten Kranen 7 är således en viktig del i den samlade planeringen för att täcka behoven i Västra hamnen. Hela området för utbyggnationen är i privat ägo, möjlighet för Malmö Stad att bygga eget föreligger inte.

Förskolan byggs enligt förskoleförvaltningens Funktionsprogram för förskolor (FSKF-2020-7227).

*Om avtalet*

Avtalet avser en befintlig byggnad, Motorhallen. Förskolan byggs av Utvecklings AB Kranen. Avtalstiden är 2025-02-01—2045-01-31, en hyrestid på 20 år. Uppsägningstid är 18 månader med 5 års förlängning. Det långsiktiga perspektivet är önskvärt då behovet av förskoleplatser anses kvarstå i området.

Förhyrningen omfattar 2900 kvm LOA. Årshyran(bashyra) 7 700 000 kr (2655 kr/kvm) med 75% indexreglering med basår oktober 2021. Driftskostnader 304 500 kr/år exkl. el. Vilket ger en total årskostnad på 8 004 500 kr (2760 kr/kvm). Årshyran samt driftkostnader ger en total kostnad för avtalsperioden på 160 090 000 kr. Förskolan planeras för att kunna ha 240 barn på plats samtidigt, kostnad för årshyran samt driftskostnaderna blir 33 352 kr/år/plats.

Fastighetsägaren bekostar storköksutrustning till ett maximalt belopp om 3 000 000 kr exkl. moms samt lekredskap till ett maximalt belopp om 2 000 000 kr exkl. moms. Hyresrabatt år 1 erhålles med 500 000 kr.

Investeringen innebär följdinvesteringar i form av inköp av inventarier, installation av larm, IT samt inpasseringssystem.

*Om upphandlingen*

LOPE har ansvarat för förhandlingen med fastighetsägaren. Lagen om offentlig upphandling (LOU) är aktuell för del av ärendet. Förskoleförvaltningen har genom LOPE anlitat Advokatfirman Lindahl som extern konsult, för att granska olika förfaranden med hänsyn till LOU. I detta så har olika principer undersökts och det förfarande som valts är att lokalen ska upphandlas som byggentreprenadkontrakt enligt LOU. Förskolenämnden är såsom hyresgäst upphandlande myndighet. Stadsfastigheter kommer vara behjälpliga med genomförandet av upphandlingen.

Av förskolenämndens delegationsordning 3.1.3 har förskolenämndens arbetsutskott delegation att *Besluta om att inleda upphandling och underlag för infordran till anbud som inte är inom ramen för verksamhetens normala drift.* Förskoledirektör har delegation enligt punkt 3.1.4 att *Besluta om antagande av anbud (tilldelningsbeslut) samt tecknande av avtal avseende upphandlingar som inte är inom ramen för verksamhetens normala drift.*

Efter genomförd upphandling ska entreprenadkontraktet överföras till fastighetsägaren som därefter ska låta färdigställa lokalen. Vid bedömning av upphandlingsförfarande följer upplägget SKR:s riktlinjer för upphandling av byggentreprenad på annans fastighet. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls samt att entreprenadkontrakt ingås med en entreprenör senast 2023-12-30.

**Ansvariga**

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Ekonomichef

Serene Rosberg Förvaltningschef