



Datum  
2021-05-25  
Vår referens  
Henrik Nygren  
Strateg  
henrik.nygren@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom Lingarnet 1 STK-2021-707**

#### **Sammanfattning**

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av grundskola för Malmö International School inom fastigheten Lingarnet 1 i Hyllie. Hyresgäst är grundskolenämnden och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till februari 2022 och slutbesiktning till augusti 2024. Skolan ska rymma 650 elever som ska följa en internationell läroplan.

Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr, vilket genererar en årshyra om cirka 18 mnkr för grundskolenämnden.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden objektsgodkännande för Malmö International School till en beräknad totalutgift om 332 miljoner kr inom fastigheten Lingarnet 1.

#### **Beslutsunderlag**

- Satellitbild
- Karta
- Visualisering
- Situationsplan
- Illustrationsplan Hyllie nya skola
- Tjänsteskrivelse från grundskolenämndens arbetsutskott
- Grundskolenämndens arbetsutskott beslut 210312 § 37 med Reservation (M)
- Tjänsteskrivelse från servicenämnden
- Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom Lingarnet 1
- Servicenämnden beslut 210427 § 48 med Särskilt yttrande (M+C)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210531 Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö international school inom Lingardet 1

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-05-31

Kommunstyrelsen 2021-06-09  
Kommunfullmäktige 2021-06-23

**Beslutet skickas till**

Servicenämnden  
Grundskolenämnden  
Fritidsnämnden

**Ärendet**

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 miljoner kr. 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 inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för nybyggnad av Malmö International School (MIS) inom fastigheten Lingarnet 1. De lokaler som idag nyttjas för MIS behövs för att klara grundskolbehoven i Limhamn.

Byggstart är planerad till februari 2022 och arbetet beräknas pågå till och med augusti 2024.

Projektet avser nybyggnation av en grundskola för ca 650 elever med en investeringsutgift om 332 miljoner kr. MIS ska bedriva undervisning från förskoleklass till årskurs 9. Fastigheten är granne med järnvägen vilket har skapat en del utmaningar med utformningen av skolan. Detta har bidragit till merkostnader. Fastigheten har en stor lutning ner mot järnvägen vilket kräver en masshantering utöver det vanliga. För att klara själva bullerkraven som ställs på utemiljön så har byggnaden fått utformas som en lång, smal byggnad som bullerbarriär längs med spåren.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 8 850 kvm (14 kvm LOA per elev).

Bruttoarea (BTA): 10 446 kvm (16 kvm BTA per elev).

Utredning har visat att MIS är lämplig för installation av solceller varför denna ansökan också omfattar en sådan investering. Investeringens belopp uppgår till 2,5 miljoner kr, vilket finansieras av servicenämnden.

På fastigheten intill planeras en idrottshall för att klara skolans behov av skolidrott. Idrottshallen ska byggas som en tredimensionell fastighetsbildning (3D) i ett samarbete mellan staden och MKB. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att en fastighet delas upp i horisontalplan och en fastighet kan därmed ligga ovanför en annan fastighet.

**Ekonomi**

Investeringsutgiften bedöms till 332 miljoner kr inklusive 15 miljoner kr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbildningen. Den kalkylerade kostnaden ligger på mellan 30 000kr per kvm BTA till 32 000kr per kvm BTA (inkl. marknadsosäkerhetsfaktor).

Hyresgäst är grundskolenämnden och den nya totala hyran bedöms uppgå till 18,4 miljoner kr. Det ger en årskostnad på 1 757 kr per BTA eller 28 295 kr per elev. Den ökade kostnaden rymms inom tilldelat kommunbidrag för grundskolenämnden.

#### Marksanering

Marksanering är inte aktuellt i projektet.

#### Stadskontorets kommentarer

Investeringskostnaden för Malmö International School är högre än de senast beslutade skolprojekten i staden. Skälen till de högre kostnaderna beror, enligt servicenämnden, på att fastigheten i fråga är granne med järnvägen vilket har inneburit utmaningar med utformningen av skolan som i sin tur bidragit till merkostnader. Skolan är också till del utformad som förskola vilket kräver något större ytor än för en ren grundskola.

Den främsta anledningen till att skolan, i reella termer, har en högre investeringsnivå jämfört med tidigare beslutade skolprojekt, menar servicenämnden dock beror på prisutvecklingen på byggmarknaden under de gångna åren. Servicenämnden hänvisar till flera jämförelseobjekt i sin ansökan om objektgodkännande. Jämförelseobjekten är upphandlade 2015 till 2016 med en medelinvesteringsutgift om 27 510 kr per kvadrat. Det saknas relevanta jämförelser med projekt som upphandlats senaste året vilket hade varit önskvärt.

Med tanke på rådande byggkonjunktur bedömer stadskontoret efter dialog med Stadsfastigheter att anta en 10 – 15 % kostnadsökning sedan 2015/2016 inte är orimligt.

Mot bakgrund av detta samt att grundskolenämnden har bedömt projektet som kritiskt, då MIS idag nyttjar skollokaler som behövs för att klara skolbehovet på Limhamnsområdet, rekommenderar stadskontoret att investeringen godkänns och projektet genomförs.

Stadskontoret vill påminna om att det är först efter upphandling som det går det att säkerställa investeringsutgiften för projektet. Sverige har en byggboom och i kalkylen försöker serviceförvaltningen bedöma hur marknaden kommer att prissätta projektet. Stadskontoret bedömer att det finns en stor osäkerhet om rådande byggkonjunktur och hur den påverkar prisbilden.

#### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör  
Magdalena Bondeson Sektionschef  
Andreas Norbrant Stadsdirektör