



Datum
2021-07-26
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av gymnasieskola, Makrillen 3 STK-2021-893

Sammanfattning

Servicenämnden har inkommit med ansökan om nybyggnation av gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3, till en beräknad totalutgift om 495 mnkr. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt Malmö skolrestauranger är lokalnyttjare och kommer att internhyra lokalerna av servicenämnden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden objektsgodkännande för nybyggnation av gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3, till en beräknad totalutgift om 495 mnkr.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210809 Anökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av gymnasieskola, Makrillen 3
- Satellitbild
- Karta
- Situationsplan
- Översikt fasader
- Planritning Makrillen 3
- Yttrande från Lokalprocessenheten (LOPE) avseende Makrillen 3
- Hyresavtal med gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen för ny gymnasieskola, Makrillen 3
- Hyresavtal med skolrestauranger, Makrillen 3
- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslut 210528 § 74 med Reservation (SD) och Särskilt yttrande (C+M)
- Servicenämndens ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av ny gymnasieskolan, Makrillen 3
- Servicenämnden beslut 210622 § 80 med Särskilt yttrande (M+C) och (MP)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-08-09
Kommunstyrelsen 2021-08-18
Kommunfullmäktige 2021-09-02

Beslutet skickas till

Servicenämnden
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

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 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 objektsgodkännande för nybyggnation av gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3.

Bakgrund

Enligt Malmö stads befolkningsprognos förväntas antalet ungdomar i gymnasieåldern (16–19 år) öka med närmare 40 procent fram till 2031, en ökning med ca 5 000 personer. Beroende på olika antaganden kring exempelvis andelen som förväntas söka till gymnasiet, hur stor andel som väntas välja kommunal gymnasieskola i Malmö och hur stor andel av ökningen som redan vid inflyttning till staden går i kommunal gymnasieskola kan den förväntade elevökningen i Malmö stads egna skolor beräknas utifrån flera olika scenarion. Rimligt att tänka sig är en ökning av platsbehovet om mellan 1 500–1 800 elever under planeringsperioden.

Elevökningen är väntad framförallt i och med den stora ökningen i antalet elever i grundskolan som Malmö stad sett den senaste tioårsperioden.

Utan en utökning av dagens lokalbestånd riskerar Malmö stad att inte kunna tillhandahålla undervisning i egen regi för stadens elever i samma grad som nu. Mot denna bakgrund har gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden uppdragit åt servicenämnden att projektera för nybyggnad av en gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3. Samma plats där Universitetsholmens gymnasium låg tidigare.

Fastigheten ligger i ett, ur gymnasieperspektivet, attraktivt läge; centralt med god tillgång till kollektivtrafik. Gamla Universitetsholmens gymnasium hade en kapacitet om ca 750 elever. Ventilationen i den gamla skolbyggnaden hade stora brister och en ombyggnation för att åtgärda dessa och samtidigt bygga till skolan bedömdes, på grund av byggnadens stomme, inte vara en framkomlig väg. Dessutom var standarden i den gamla byggnaden otillräcklig med exempelvis låg takhöjd. Således har projektet valt att arbeta fram ett förslag som bygger på rivning av den gamla byggnaden och nybyggnation på samma tomt. På så sätt kan tomten nyttjas mer effektivt, skolan kan ta emot fler elever och staden får en gymnasieskola som uppfyller dagens verksamhetsmässiga och byggnadstekniska krav.

Projektet

Skolan är planerad för att kunna rymma 1 200 gymnasieelever och 150 anställda samt för att

kunna erbjuda teoretiska utbildningar och yrkesutbildningar utan krav på specialsalar. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen bedömer att med en eventuell ökad andel distansundervisning i framtiden kan skolan rymma upp till 1 400 elever. Skolrestauranger kommer att driva storkök och cafeverksamhet inom byggnaden. Storköket är dimensionerat för 1 400 portioner. Idrott och hälsa schemaläggs med tre paralleller. Omklädningsrum och duschar planeras inom byggnaden för att möjliggöra för utomhusidrott. Gymnastikhall planeras hyras in externt. På så sätt har tomten nyttjats optimalt för att kunna maximera antalet elever. Matsalen möbleras utifrån 300 platser och kan ställas om till aula med 400 sittande. Någon separat aula har därmed inte behövt rymmas i skolbyggnaden.

Skolan förses med klassrum som är något större än vanligt (70 kvm) för att möjliggöra undervisning inom vuxenutbildning (där klasserna är om 34 elever) under kvällstid och vid eventuella framtida förändringar i behovet av gymnasie- respektive vuxenutbildningsplatser.

Den färdigställda skolan planeras för följande ytmått:

Lokalarea (LOA): 12 100 kvm (10 kvm LOA per elev)

Bruttoarea (BTA): 14 900 kvm (12 kvm BTA per elev)

Malmö stads arkitekturprogram ”Arkitekturstaden Malmö” befäster Malmö stads ambitioner för hur stadens arkitektoniska kvaliteter ska bevaras, stärkas och utvecklas, samt hur olika byggprojekt kan bidra till att Malmö blir en nära, tät, grön och blandad stad (i enlighet med översiktsplanens ambitioner). Programmet har varit vägledande i utformningen av den nya gymnasieskolan, och utformningen har skett i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och stadsfastigheter. Gymnasieskolan får en ljus tegelfasad som harmonierar med husen i Ribersborg och omkringliggande kommande bebyggelse.

I enlighet med kommunfullmäktiges målsättning om att 15 procent av Malmös energibehov ska täckas av lokalt producerad energi till 2030 ska servicenämnden installera solcellsanläggningar på de byggnader som uppfyller vissa kriterier för teknisk, arkitektonisk, ekonomisk, underhållsmässig samt säkerhetsmässig lämplighet. Utredning har visat att den nya gymnasiebyggnaden är lämplig för installation av solceller varför denna ansökan också omfattar en sådan investering.

Byggnationsstart är planerad till november 2021, vilket förutsätter att kommunfullmäktige beviljar objektsgodkännande i september, och arbetet beräknas pågå till och med juni 2024. Skolverksamheten planerar för terminsstart i augusti samma år.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 495 mnkr. Beloppet inkluderar 3 mnkr för inköp och installation av 900 kvm solceller; 6,6 mnkr för inköp av storköksmaskiner samt 15 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. Nyckeltalen för investeringen per kvadratmeter landar därmed på 33 000 kr/kvm BTA för totalutgiften och 31 000 kr/kvm BTA för den internhyresgrundande delen för gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

Servicenämnden presenterar, i sin ansökan, referensobjekt för investeringen i form av dels Hedda Anderssongymnasiet i Lund (som är under byggnation), dels Lindholmens tekniska gymnasium i Göteborg (som stod klar 2020). Referensobjekten uppvisar snarlika ytmått/elev som plane-

rad skola på Makrillen 3. Hedda Anderssongymnasiet har en lägre bedömd kostnad (ej slutreglerat), men har också fördelen av att vara en större skola (planerad för drygt 1 600 elever) vilket ger vissa stordriftsfördelar. Lindholmens tekniska gymnasium har en högre bedömd kostnad, men är också en mindre skola (planerad för ca 1 000 elever).

Referensobjekt	Antal elever	Kvm BTA/elev	Investering kr/kvm BTA
Hedda Anderssongymnasiet	1 620	12,3	29 000*
Lindholmens tekniska gymnasium	1 000	11,3	34 000
Gymnasieskola på Makrillen 3	1 200	12	33 000

**bedömd kostnad, ej slutreglerad*

Internhyresgäst är gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden samt Malmö skolrestauranger. Internhyran för gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden uppgår till totalt 25 mnkr per år varav investeringsdelen är 19 mnkr och drifts- och underhållsdelen är 6 mnkr. Den ökade kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag för gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden.

Rivning och marksanering

Rivning av befintlig byggnad och sanering av mark uppgår till ca 25 mnkr.

Stadskontorets bedömning

I aktuell lokalförsörjningsplan för Malmö stad finns behovet av utökade gymnasieplatser de kommande femton åren beskrivet. Den nya gymnasieskolan på Makrillen 3 kommer inte ensamt att täcka det stora behov som stadens står inför vad gäller gymnasieplatser de kommande åren, men den är ett viktigt steg på vägen.

Stadskontoret är positiv till att servicenämnden visar på referensobjekt som kan sätta investeringen i en ny gymnasieskola – en stor investering för staden – i ett sammanhang. Stadskontoret bedömer referensobjekten som lämpligt valda i relation till när de upphandlats. Den senaste tioårsperiodens kraftiga förändringar i entreprenadindex gör jämförelser med tidigare upphandlade objekt svårhanterbara.

Sveriges kommuner och regioner publicerade 2019 en rapport kring valet mellan att äga och hyra verksamhetslokaler och där det tydligt framgår att vid långsiktiga verksamhetsbehov blir de finansiella konsekvenserna generellt mer fördelaktiga när kommunens själva står för ägandet. Det blir förstås än mer viktigt vid mer omfattande investeringar, som en gymnasieskola. Mot bakgrund av det och ovanstående föreslår stadskontoret kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att bevilja servicenämnden objektsgodkännande.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör