



Datum  
2021-06-08  
Adress  
Henrik Smithsgatan 13  
Diarienummer  
SN-2021-709

## **Ansökan om objektsgodkännande**

Till  
Kommunfullmäktige

### **Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av ny gymnasieskola, Makrillen 3**

#### **Sammanfattning**

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av ny gymnasieskola inom fastigheten Makrillen 3. Hyresgäster är gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till november 2021 och slutbesiktning juni 2024. För projektet finns behov av rivning och marksanering för ett belopp om 25 mnkr. Totalt investeringsbelopp är 495 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i 900 kvm solceller för 3 mnkr, inköp av storköksmaskiner 6,6 mnkr och en marknadsosäkerhetsfaktor på 15 mnkr.

#### **Ansökan**

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av ny gymnasieskola inom fastigheten Makrillen 3. Hyresgäster är gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till november 2021 och slutbesiktning juni 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige i september 2021. Totalt investeringsbelopp är 495 mnkr inklusive en marknadsosäkerhetsfaktor på 15 mnkr.

#### **Behov av gymnasieplatser och beslut om inriktning**

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen ser ett kraftigt ökat behov av utbildningsplatser i Malmö stad under den kommande tioårsperioden. Utan en utökning av dagens lokalbestånd riskerar Malmö stad att inom en snar framtid inte kunna tillhandahålla undervisning i egen regi för stadens elever. Mot denna bakgrund har gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden uppdragit åt service-nämnden att projektera för nybyggnad av en gymnasieskola på fastigheten Makrillen 3, på samma plats där Universitetsholmens gymnasium låg tidigare.

Enligt gällande tidplan förväntas det nya gymnasiet vara inflyttningsklart till höstterminen 2024. Om projektet försenas blir konsekvensen att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden behöver hyra tillfälliga lokaler för cirka 400 nya elever (beräknat utifrån befolkningsprognosen 2020) till en väsentligt högre kostnad än om verksamheten kan drivas i stadens egna lo-

kaler. Nästkommande år, dvs med terminsstart hösten 2025, förväntas elevkullen växa med ytterligare cirka 400 elever.

Efter beslut om nybyggnation utreddes förutsättningarna för att gymnasieskolan fortsatt skulle bedriva undervisning i praktiska ämnen och därmed utrustas med specialsalar för ändamålet. Utredningen som utfördes i samarbete mellan serviceförvaltningen och gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kom fram till att en nybyggnation av gymnasieskolan med inriktning mot praktiska ämnen avsevärt hade fördröjat projektet. Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen bedömer också att efterfrågan när det gäller teoretiska utbildningar ökar mer i jämförelse med praktiska utbildningar. Det beslutades därför att skolan skulle byggas med inriktning mot teoretiska utbildningar och yrkesutbildningar utan krav på specialsalar i syfte att hålla kostnaderna för projektet nere. I samband med detta beslutades även att de tillfälliga lokalerna på Norra Sorgenfri (nuvarande Universitetsholmens gymnasium) skulle göras om till permanent verksamhet.

### **Utformning**

Gymnasieskolan är projekterad utifrån framtaget lokalprogram och är planerad att inrymma 1200 gymnasieelever och 150 anställda. I framtiden tror sig gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen kunna öka antalet inskrivna på skolan till 1400 elever då fjärr- och distansundervisning tros bli en del av den dagliga verksamheten. Vuxenutbildning kommer även kunna bedrivas i skolan på kvällstid. Detta scenario är inget som påverkat kostnaderna i projektet. Skolrestauranger driver storkök och cafeverksamhet. Storköket är dimensionerat för 1400 portioner. Idrott och hälsa schemaläggs med tre paralleller. Omklädningsrum, duschar, lärarrum och förråd finns på plan 1 men gymnastikhall hyrs in externt. Matsalen möbleras utifrån 300 platser men kan ställas om till aula med 400 sittande. Det finns inga krav på friyta när det gäller gymnasieskolor.

Följande val har gjorts för att komma ner i kostnad;

- Ingen egen sporthall
- Ingen separat aula
- Val av teoretiska ämnen istället för praktiska ämnen som kräver specialsalar

Utmaningar när det gäller utformningen;

- En långsmal fastighet med en begränsad friyta.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 12686 kvm (10 kvm LOA per elev)

Bruttoarea (BTA): 14908 kvm (12 kvm BTA per elev)

Arkitekturstaden Malmö är Malmö stads arkitekturprogram (antogs av kommunfullmäktige 2018 som ett tillägg till Malmö stads översiktsplan). Arkitekturstaden Malmö tydliggör 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. Programmet har varit vägledande i utformningen av den nya gymnasieskolan och det har funnits en tät dialog med stadsbyggnadskontoret när det gäller gestaltningen. Gymnasieskolan får en ljus tegelfasad som harmonierar med husen i Ribersborg och omkringliggande kommande bebyggelse.

För att lära oss mer om på vilket sätt vår byggnation av samhällsfastigheter belastar klimatet och för att förbereda oss inför kommande klimatdeklarationskrav som regeringen avser att införa i januari 2022, så kommer vi i detta projektet att göra en klimatkalkyl och även en klimatdeklaration.

### **Investeringskostnaden och årshyran**

I projektet är redan entreprenören upphandlad i det som kallas för totalentreprenad i samverkan. Fördelen med att handla upp en entreprenör i samverkan är att entreprenören är med under projekteringen och kan påverka val av system/konstruktion utifrån vad entreprenören bedömer är mest kostnadseffektivt. Incitamentsmodell med entreprenör är framtagen för att under hela projektet arbeta för att få till så kostnadseffektiva lösningar som möjligt.

Investeringskostnaden uppgår till 495 mnkr vilket innebär 33 000 kr/kvm inklusive egeninvesteringar och marknadsosäkerhetsfaktor. Hyresgrundande investering för gymnasieskolan uppgår till 470 mnkr vilket ger 31000 kr/kvm. Serviceförvaltningen har jämfört kostnaden med Lunds gymnasium som håller på att byggas och Göteborgs tekniska gymnasium som hade inflyttning 2020, se nedan. Lunds gymnasium är väldigt likt gymnasiet i både utformning och upphandlingsupplägg. Dock är Lunds gymnasium betydligt större vilket påverkar deras pris positivt.

#### Hedda Anderssongymnasiet, Lund

- 1620 elever
- 20 000 kvm BTA
- 12,3kvm per barn
- Ca 29 000 kr/m<sup>2</sup> (bedömd kostnad, ej slutreglerat)
- Inflyttning HT 2023

#### Lindholmens tekniska gymnasium, Göteborg

- 1000 elever
- 11 300 m<sup>2</sup> BTA
- 11,3 kvm per barn
- 34 000 kr/m<sup>2</sup>
- Inflyttning HT 2020

Det är betydligt mer lönsamt för Malmö stad att bygga själva än att hyra in sig hos en extern part i fall verksamheten ska nyttja fastigheten över lång tid.

Tiden är kritisk i projektet. Skulle projektet bli försenat och staden skulle behöva uppföra paviljonger istället under ett år tid så får staden en merkostnad på omkring 30-40 mnkr.

I enlighet med kommunfullmäktiges mål ska serviceförvaltningen även installera solcellsanläggningar på de byggnader som uppfyller kriterierna rörande teknisk, arkitektonisk, ekonomisk, underhållsmässig samt säkerhetsmässig lämplighet. Utredning har visat att gymnasiet är lämplig för installation av solceller (900kvm) varför denna ansökan också omfattar en sådan investering. Investeringens belopp uppgår till 3 mnkr som finansieras av servicenämnden.

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

Projektets totalutgift (exkl. rivning och sanering) beräknas till 495 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i solceller på 3 mnkr, inköp av storköksmaskiner på 6,6 mnkr och marknadsosäkerhetsfaktor på 15 mnkr. Hyresgrundande belopp är 470,4 mnkr.

Hyresavtal har tecknats med gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen samt skolrestauranger. Hyrestiden är preliminärt från 2024-06-01 till 2044-12-31.

Årshyran för gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen uppgår till 25 190 tkr per år varav investeringsdelen är 18 645 tkr per år. Hyrestiden är 20 år.

Årshyran för skolrestauranger uppgår till 730 tkr per år varav investeringsdelen är 572 tkr per år. Kostnader för köksmaskiner uppgår till 6,6 mnkr och kommer att faktureras skolrestauranger separat. Hyrestiden är 20 år.

Den totala årshyran beräknas till 25 920 tkr. Det ger en årskostnad på 1739 kr per BTA eller 21 600 kr per elev.

Totalt investeringsbelopp är 495 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Gymnasieskola 456,4 mnkr
- Tillagningskök 14 mnkr samt köksutrustning för 6,6 mnkr
- Solceller 3 mnkr
- Marknadsosäkerhetsfaktor 15 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

Särskilt yttrande Moderaterna.  
Särskilt yttrande Miljöpartiet.