



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2024-04-23

**Vår referens**

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

### **Ansökan förskolenämnden om lokalanskaffning genom investering av nybyggnation gällande Frejas förskola inom fastigheten Hyllie 165:61 STK-2024-523**

#### **Sammanfattning**

Förskolenämnden har inkommit med ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskola på fastigheten Hyllie 165:61, Frejas förskola, till en beräknad totalutgift om 78 000 000 kronor. Färdigställandet bedöms till hösten 2027. Förskolan planeras för 110 platser. Förskolan ska lösa en del av den rådande platsbristen i Hyllie.

Förslaget är att kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffningen och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra den.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskola inom Statisten, till en beräknad totalutgift om 78 000 000 kronor, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

#### **Beslutsunderlag**

- Förskolenämnden beslut 240221 § 41 Reservation (V)
- Livskostnadsanalys Hyreskalkyl Frejas fsk HYLLIE 165.61
- Ritningsbilaga plan 1 Frejas fsk HYLLIE 165.61
- Ritningsbilaga plan 3 Frejas fsk HYLLIE 165.61
- 
- Ritningsbilaga plan 2 Frejas fsk HYLLIE 165.61
- Ritningsbilaga situationsplan Frejas fsk HYLLIE 165.61



- Beslut om lokalanskaffning genom investering för nybyggnation gällande Frejas förskola inom fastigheten Hyllie 165.61
- Detaljplan 5530
- Förskolenämndens Funktionsprogram för förskolor i Malmö
- Tjänsteskrivelse förskoleförvaltningen
- Karta lokalisering Frejas fsk HYLLIE 165.61
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240429 Ansökan om lokalanskaffning via investering Frejas förskola inom fastigheten Hyllie 165:61

## **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-29

Kommunstyrelsen 2024-05-07

Kommunfullmäktige 2024-05-23

## **Beslutet skickas till**

Förskolenämnden

Servicenämnden

Stadskontorets handläggare

## **Ärendet**

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutad lokalanskaffning sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut. Om totalutgiften överstiger 10 % av beslutad investeringsutgift krävs att kommunfullmäktige godkänner avvikelserna.

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Hyllie 165:61 om en totalutgift på 78 mnkr.

Då det skett en omfattande utbyggnad av bostäder i Hyllie har det lett till en befolkningsökning i området och därmed även en ökad efterfrågan på förskoleplatser. Utbyggnaden av förskoleplatser har inte skett i samma takt som bostadsbyggandet i området. Det råder en platsbrist av förskoleplatser i området men även i flera intilliggande områden som Lindeborg, Kulladal, Holma och Kroksbäck. Den nya förskolan planeras att rymma 110 platser.



Förskolan planeras ha fem avdelningar fördelade på tre plan. Förskolan planeras få en yta på 1648 kvadratmeter (kvm) bruttoarea (BTA). Det ger 15 kvm BTA per plats. Solceller kommer att ingå i projektet för att producera el till staden.

Friytan planeras enligt preliminära beräkningar till 2 800 kvm, vilket innebär 25,5 kvm/plats. Förskoleförvaltningens riktvärde för förskolor i Malmö (FSKF-2020-7227) är 30 kvm/plats. Enligt Stadsbyggnadsnämndens riktlinjer (SBN-2021-1129) kan kvadratmeter per plats minska om förskolan ligger intill eller på ett kort promenadavstånd till en lättillgänglig allmän grönyta. Grönytan skall då vara lämplig som kompletterande lekmiljö. Tekniska nämnden kommer därför att planera utformningen av intilliggande park och lekplats för att kunna nyttjas av förskolan.

Förskolenämnden bedömer att det finns ett långsiktigt behov av verksamhetslokalerna. Verksamhetsstart förväntas ske hösten 2027.

### **Ekonomi**

Investeringsbelopp är beräknat till 76 mnkr baserat på schabloner på bifogad planlösning. Utöver detta tillkommer även en engångskostnad på 1,1 mnkr för parkeringsköp. Enligt stadens lokalbeslutsprocess finns det en risk i ärendet på 10 % om inget annat anges, vilket det inte görs i detta fall.

Den årliga självkostnaden för lokalen bedöms vara 5,6 mnkr år ett. Bedömningen är gjord utifrån en internränta om 2,5 % och en inflation motsvarande 2 %. Lokalen finansieras inom befintligt kommunbidrag.

Projektet innebär följdinvesteringar i form av investering i nya inventarier som finansieras inom förskolenämndens investeringsram.

Förskolan finansieras inom befintligt kommunbidrag.

### **Marksanering, rivning och parkeringsköp**

Marken ska vara sanerad för att klara av riktvärdena för förskola. Parkeringsköp ska göras i mobilitetshuset som ska byggas på grannfastigheten. Det ska köpas 7 platser enligt P-utredning som är gjord i programhandlingen. Dessa parkeringsplatser kommer kosta 1 085 000 kr. Parkeringsköpet kommer inte belasta framtida hyra utan är en engångskostnad.

### **Stadskontoret bedömning**

Stadskontoret bedömer att projektet är angeläget utifrån den rådande bristen på förskoleplatser och den centrala placeringen i området vilket gör att förskolan även kan stödja omkringliggande områden med platser.

Stadskontoret bedömer att det föreligger ett långsiktigt behov av de nya förskolelokalerna och att den föreslagna lokallösningen är ändamålsenlig.



Förskolenämnden bedömer att de framtida hyreskostnaderna för lokalen kommer att kunna finansieras inom nämndens ekonomiska ram.

Stadskontoret rekommenderar att lokalanskaffningen ska godkännas.

### **Ansvariga**

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör