



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-07-30

Vår referens

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

Ansökan om lokalanskaffning genom investering av nybyggnation gällande Regndroppens förskola inom fastigheten Badankan 1

STK-2024-844

Sammanfattning

Förskolenämnden har inkommit med ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskolan Regndroppen på fastigheten Badankan 1 i Hyllievång. Förskolan är beräknad till en totalutgift om 86 mnkr. Förskolan med 120 platser kommer att placeras på de tre nedre våningsplanen med lägenheter ovanför som ska uppföras och ägas av MKB.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Badankan 1, till en beräknad totalutgift om 86 mnkr, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Stadsbyggnadsnämndens Riktlinjer Friytor vid förskolor och skolor
- Ritningar Regndroppens fsk BADANKAN 1
- Kopia av Hyreskalkyl och Livskostnadsanalys Regndroppens fsk BADANKAN 1
- Karta och lokalisering Regndroppens fsk BADANKAN 1
- Förskolenämndens Funktionsprogram för förskolor i Malmö
- Karta DP5533
- Förskolenämnden beslut 240424 § 94 Reservation (V) och Särskilt yttrande (M)
- Beslut om lokalanskaffning genom ny investering gällande Regndroppens förskola inom fastigheten Badankan 1



- Tjänsteskrivelse förskoleförvaltningen
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240624 Lokalanskaffning genom investering av nybyggnation av förskolan Regndroppen i kvarteret Badankan

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-08-05

Kommunstyrelsen 2024-08-14

Kommunfullmäktige 2024-08-29

Beslutet skickas till

Förskolenämnden

Serviceämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande, enligt Policy för lokalförsörjning.

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende nybyggnation av förskola inom fastigheten Badankan 1 för 86 mnkr i prisnivå januari 2024.

Förskolenämnden bedöms få tillgång till lokalen januari 2028.

Bakgrund

Det finns ett behov av förskoleplatser i området, både på kort och lång sikt. Förskolan är strategiskt belägen söder om Hylliebadet. Detta gör att förskolan kan försörja fler stadsdelar med förskoleplatser vid behov som Hyllie, Holma Kroksbäck och Kulladal.

Nya Regndroppens förskola planeras att rymma 120 platser.

Byggnaden kommer att genomföras som en tredimensionell fastighetsbildning, vilket innebär att fastigheten delas upp i horisontalplan. Staden kommer att äga förskolan på de tre nedre våningsplanerna medan MKB kommer att äga de fyra övre våningarna med bostäder. Förskolan får egna separata entréer från de boende. De som bor i MKB:s lägenheter kommer inte ha tillgång till förskolegården annat än när förskolan är stängd. De boende har sin utemiljö i form av en takterrass ovan förskolan.



Förskolan planeras få en yta på 2023 kvm Bruttoarea (BTA). Bruttoarea (BTA) innebär ytan innanför ytterväggarna. Ytan ger 16,85 kvm BTA per förskoleplats. Lokalkostnaden per plats bedöms till 52 000 kr.

Förskolan ligger på fastighetens norra del och förskolegården sträcker sig söderut.

Gården är totalt 3200 kvm vilket ger en friyta på 27 kvm per förskoleplats. Detta understiger de riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden som föreskriver 30 kvm per förskoleplats. Här ses dock möjligheten att bibehålla antal förskoleplatser genom att använda avsteget om förskolan ligger på kort promenadavstånd till en lättillgänglig allmän grönyta. Då gäller kravet om minst 25 kvm/förskoleplats. Inom ett avstånd på 200 meter ligger Kroksbäcksparken stora gröna ytor och en temalekplats.

Solceller är en del av investeringen enligt de riktlinjer staden har för solceller.

Verksamhetsstart förväntas kunna ske årsskiftet 2027.

Ekonomi

Serviceförvaltningen har beräknat investeringsbeloppet till 83 miljoner kronor baserat på förslagen planlösning, i denna kostnad ingår 250 tkr för solceller. Utöver investeringen tillkommer en engångskostnad för parkeringsköp på 2 170 tkr. Beräknad total utgift är 85,2 mkr utifrån prisbild januari 2024.

Investeringsutgiften kommer att indexeras med byggindex.

Enligt stadens lokalbeslutsprocess finns det en risk i ärendet på 10 % om inget annat anges, vilket det inte gör i detta fall.

Projektet innebär följdinvesteringar i form av investering i nya inventarier och pedagogiskt material som finansieras inom förskolenämndens ram.

Den årliga självkostnaden för nämnden bedöms vara 6,25 mnkr år 1. Bedömningen är gjord utifrån en internränta om 2,5 % och en inflation motsvarande 2 %.

Totala kostnader för att bedriva verksamheten i Regndroppens förskola år 1 beräknas till 20,7 miljoner varav lokalkostnader utgör cirka 35 procent.

Marksanering, rivning och parkeringsköp

Marksanering, rivning och parkeringsköp är alla kostnadsposter som ingår i en särskild budgetram som servicenämnden inte har ekonomiskt resultatansvar för och som inte belastar lokalnyttjande nämnd. I det aktuella projektet är 2,2 mnkr i parkeringsköp aktuellt.



Stadskontorets bedömning

Nybyggnationen av förskolan inom fastigheten Badankan 1 har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalbeslut. Det innebär att såväl lokalnyttjande som lokalförsörjande förvaltningar har deltagit i avstämning avseende projektet redan innan behandling i förskolenämnden. Investeringsutgiften och den framtida lokalkostnaden är beräknad av serviceförvaltningen.

Efter att ärendet lämnades in till förskolenämnden har en ny befolkningsprognos gjorts. Prognosen visar på minskat antal förskolebarn i Malmö. Stadskontoret anser att detta projekt inte påverkas av den nya prognosen då förskolan strategiskt är placerad i Hyllie och kan erbjuda platser till flera stadsdelar. Projektet är ett samarbete med MKB vilket innebär att MKB är beroende av att staden går vidare med projektet för att kunna genomföra sitt bostadsprojekt.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör