



Datum
2020-07-17
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2020-1019

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för ombyggnation av byggnad A, B och G inom Dekanen 1

Sammanfattning

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för ombyggnation av by A, B och G samt nybyggnation av 2 stycken miljöhus och ett förråd inom fastigheten Dekanen 1. Hyresgäster är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till september 2021 och slutbesiktning beräknas till maj 2023. Det kommer att finnas behov av marksanering. Kostnaden för detta uppskattas i dagsläget till 3,5 mnkr. Totalt investeringsbelopp är 126,5 mnkr inklusive 10,5 mnkr avseende konjunktursvägningar på marknaden.

Ansökan

Servicenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för ombyggnation av by A, B och G samt nybyggnation av 2 stycken miljöhus och ett förråd inom fastigheten Dekanen 1.

Till följd av bristen på skolplatser planeras en ny grundskola inom fastigheten Dekanen 1. Ärendet omfattar byggnad A, B och G där lokalerna byggs om för att möjliggöra en fem paralleller 7-9 grundskola med plats för cirka 450 elever.

Tidigare användes byggnaden för Malmö International School F-9 som nu har förflyttats till Limhamnsskolan. Ombyggnationen innebär därför en ny grundskola för klass 7-9 men ger ingen ökning av antalet elevplatser i byggnaderna. Idag används lokalerna som omlokiseringslokaler under tiden Österportsskolan får en ny ventilation och utemiljö. Resterande del i byggnad G plan 1 och 2 används idag för förskoleverksamhet i väntan på att nya förskolelokaler i närområdet ska bli klara. När förskolan lämnar och flyttar till Priorn, vilket beräknas ske sommaren 2022, kommer plan 1 och 2 samt utemiljön att anpassas till skolverksamhet.

Lokalerna ska anpassas utifrån Malmö stads lokalprogram för grundskoleverksamhet och specifikt programmet för högstadium. Lokalerna kommer att innehålla basrum (minst 15 salar) och specialsalar, lärararbetsrum, matsal, administration och personalrum.

Ombyggnationen innebär rivning och nybyggnation av flera väggar för att anpassa de nya basrummen till verksamheten, installation av tillhörande teknik i samtliga NO-salar samt flytt och utökning av toaletter. Förskolans lokaler i Hus G kommer även att rivras för att byggas om till hemkunskapsal och fritids. Lokalerna kommer också att få nya yttskikt som golv och undertak med ny belysning. Invändiga dörrar byts ut för att klara av rådande brandkrav och ny hiss installeras för ökad tillgänglighet. Installation av ny ventilation genomförs i hela skolan, med ombyggnation av vinden för att kunna placera aggregaten. Fasaden ses över och fogas om och fönster målas. I projektet görs även en beställning av solcellsutredning för eventuellt framtida takbyte. I dagsläget planeras dock inget takbyte. Byggstart är beräknad till september 2021 och slutbesiktning beräknas till maj 2023.

Hyresavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Hyrestiden är preliminärt från 2023-06-01 till 2043-12-31. Hyresgrundande belopp är 105 mnkr. Årshyran för grundskoleförvaltningen inkluderat tilläggsavtal avseende miljöhus uppgår till 12 959 tkr per år varav investeringsdelen är 6 551 tkr per år. Hyrestiden är 20 år. Årshyran för skolrestauranger uppgår till 290 tkr per år varav investeringsdel är 85 tkr per år. Kostnader för köksmaskiner uppgår till 1 000 tkr och kommer att faktureras skolrestauranger separat. Hyrestiden är 20 år.

Det totala årshyran beräknas till 13 249 tkr. Det ger en årskostnad på 1 444 kr per BTA eller 29 442 kr per elev.

Ytan som berörs av ombyggnation och nybyggnation uppgår till:

- Lokalarea (LOA): 6 965 m². Det ger 15 m² LOA per elev.
- Bruttoarea (BTA): 9 185 m². Det ger 20 m² BTA per elev.
- Friytan vid skolan uppmäts till totalt 6 594 m². Det ger 15 m² per elev.

Totalt investeringsbelopp är 126,5 mnkr vilket inkluderar 10,5 mnkr för oförutsedda risker. Hänsyn är däremot tagen till konjunktürkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 113,85 mnkr (inklusive 10,35 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn)
- Tillagningskök 2,65 mnkr (inklusive 150 tkr marknadsosäkerhetsfaktorn samt köksutrustning för 1 mnkr)
- Hyresvärdens del av investering 5,5 mnkr
- Marksanering 3,5 mnkr
- Sanering i byggnaden 1 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndssekreterare

Johanna Beckmann

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]