



Datum
2020-06-29
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2020-1020

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom Lingarnet 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom fastigheten Lingarnet 1. Hyresgäster är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till februari 2022 och slutbesiktning augusti 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige i september 2021.

För projektet finns inget behov av marksanering. Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i solceller 2,5 mnkr, inköp av storköksmaskiner 4,1 mnkr samt 15 mnkr i marknadsosäkerhetsfaktor.

Ansökan

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Malmö International School inom fastigheten Lingarnet 1. Hyresgäster är grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Byggstart är beräknad till februari 2022 och slutbesiktning augusti 2024, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige senast september 2021. Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr.

Då flera internationella företag etablerat sig i Malmö så växer också behovet av en internationell skola i kommunen. Hyllie har bedömts som den mest lämpliga lokaliseringen för en ny internationell skola, eftersom stadsdelen ligger nära Öresundsbron och Kastrup och därigenom lockar företag och boende som har många internationella kontakter.

Kostnadsmotivering

Fastigheten är granne med järnvägen vilket har skapat en del utmaningar med utformningen av skolan vilket i sin tur bidragit till merkostnader. Fastigheten har haft en stor lutning ner mot järnvägen vilket kräver en masshantering utöver det vanliga. För att klara själva bullerkraven som ställs på utemiljön så har byggnaden fått utformas som en lång, smal byggnad längs med spåren så att byggnaden blir själva bullerskärmen. MIS har elever från 3 års ålder där delar av verksamheten klassas som förskola vilket även påverkar krav på lekvärdesfaktor och friyta. Detta är ytterligare kostnadsdrivande faktorer som påverkat.

Investeringen är beräknad av stadsfastigheters kalkylator som utgår ifrån ett kalkylprogram som används brett i branschen. En skarpare kalkyl kan fås efter upphandling av entreprenör. Marknadsosäkerhetsfaktor läggs till på 15 mnkr då det är oklart hur marknadsläget ser ut vid upphandlingstillfället. Är det många entreprenörer som lämnar anbud så kan priset bli lägre. Kalkylen på 332 mnkr bedöms vara rimlig utifrån kr/kvm och med anledning av de ändringsbeställningar som kommit in när det gäller inriktning MIS och fastighetens och detaljplanens utmanade förutsättningar.

MIS ska ses som en mix av grundskola och förskola när man jämför nyckeltal. Den kalkylerade kostnaden ligger på mellan 30 000kr/kvm BTA till 32 000kr/kvm BTA (inkl. marknadsosäkerhetsfaktor).

Jämförelsenyckeltal

Göteborg grundskolor;
28 000kr/kvm BTA

Göteborg förskolor;
37 000kr/kvm

Malmö referensprojekt grundskolor;
Beakta att upphandlingen av dessa projekt gjordes för flera år sedan och inte har indexuppräknats.
2018 Västra Varvsstaden = 28 060kr/kvm BTA (upphandlades ca 2015)
2018 Kv. Anneberg= 25 200kr/kvm BTA (upphandlades ca 2015)
2019 Malmös idrotts grundskola=29 271kr/kvm (upphandlades ca 2016)

Malmö förskolor;
37 000kr/kvm

Lunds kommun referensprojekt grundskola södra Råbylund;
Bedömning innan upphandling = 30 400 kr/kvm BTA
Bedömning efter upphandling år 2020 (ej slutreglerat)= 25 500 kr/kvm BTA

Utformning av skolan

Den nya skolan i Hyllie är projekterad med utgångspunkt i grundskoleförvaltningens lokalprogram. Utifrån lokalprogrammet har anpassningar gjorts för Malmö International School, MIS, som ska rymma 650 elever. Undervisning i ämnet idrott och hälsa kommer att bedrivas i lokaler på närliggande fastighet Lingarnet 2 där det kommer att uppföras en ny sporthall. Anpassningar har gjorts för MIS när det gäller behov av att till exempel samla många elever samtidigt för utställningar och events. Det finns också speciallokaler för till exempel drama.

Det är möjligt att ställa om skolan till en vanlig grundskola ifall behovet skulle ändras. Vidare har delar av plan 1 utformats som publik yta för att kunna hyras ut på kvällar och helger.

Hysesavtalet för skolan är skrivet på ett elevantal på 650 elever. Skolan har dock en kapacitet att inrymma 690 elever. Ställs skolans samlingssal om till basrum kan skolan inrymma ytterligare 90 elever.

Efter nybyggnationen uppgår ytan till:

Lokalarea (LOA): 8 850 kvm (14 kvm LOA per elev).

Bruttoarea (BTA): 10 446 kvm (16 kvm BTA per elev).

Friytan vid skolan uppmäts till totalt 9 750 kvm (15 kvm per elev).

Stadsfastigheter har att förhålla sig till översiktsplanen Arkitekturstaden Malmö. Planen 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. Planen ska vara vägledande i Malmö stads arbete med till exempel projektutveckling och beslut i frågor som rör det offentliga byggandet och förvaltningen, detaljplanering samt bygglov.

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 Malmö International School är lämplig för installation av solceller varför denna ansökan också omfattar en sådan investering. Investeringens belopp uppgår till 2,5 mnkr som finansieras av servicenämnden. Installerad maxeffekt 130 kWp.

Projektets omfattning

Projektets totalutgift beräknas till 332 mnkr, vilket inkluderar egeninvestering i solceller på 2,5 mnkr, 4,1 mnkr för inköp av storköksmaskiner samt 15 mnkr i marknadsosäkerhetsfaktor. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. För projektet finns inget behov av marksanering. Hysesgrundande belopp är 310 mnkr.

Hysesavtal har tecknats med grundskoleförvaltningen och skolrestauranger. Hyrestiden är preliminärt från 2023-05-01 till 2044-12-31.

Årshyran för grundskoleförvaltningens uppgår till 17 800 tkr per år varav investeringsdelen är 12 300 tkr per år. Hyrestiden är 20 år.

Årshyran för skolrestauranger uppgår till 592 tkr per år varav investeringsdel är 491 tkr per år. Kostnader för köksmaskiner uppgår till 4 100 tkr och kommer att faktureras skolrestauranger separat. Hyrestiden är 20 år.

Den totala årshyran beräknas till 18 392 tkr. Det ger en årskostnad på 1 757 kr per BTA eller 28 295 kr per elev.

Totalt investeringsbelopp är 332 mnkr.

Fördelning av det totala investeringsbeloppet är:

- Grundskola 315,4 mnkr (inklusive 14,5 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn)
- Tillagningskök 14,1 mnkr (inklusive 0,5 mnkr marknadsosäkerhetsfaktorn samt köksutrustning för 4,1 mnkr)
- Solceller 2,5 mnkr

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Johanna Beckmann

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