



Datum
2022-09-14
Vår referens
Cajsa Simonsen Jönsson
Planeringssekreterare
cajsa.simonsenjonsson@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för Glasblåsarens förskola inom fastigheten Glasugnen 1 FSKF-2022-9639

Sammanfattning

Glasblåsarens förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Glasugnen 1 i Limhamns hamnområde. Förskolan planeras för 105 platser.

Förskolan byggs av Stadsfastigheter med en beräknad hyra på 4 620 000 kr/år.

Förslag till beslut

1. Förskolenämndens arbetsutskott godkänner i ärendet redovisat förslag på hyresavtal.
2. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att kostnaden för hyran ryms inom tilldelat kommunbidrag samt uppdrar åt förskoledirektör att teckna avtal med Stadsfastigheter.
3. Förskolenämndens arbetsutskott justerar beslutet omedelbart.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämndens arbetsutskott 220926 Tecknande av hyresavtal för Glasblåsarens förskola inom fastigheten Glasugnen 1
- Bilaga Indexklausul GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk
- Bilaga Ombud GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk
- Gränsdragningslista
- Nybyggnadskarta GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk bottenvåning
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk förråd hus C
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk miljöhus och förråd hus B
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk plan 2
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk plan 3
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk plan 4
- Ritning GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk uteyta
- Förslag Hyresavtal GLASUGNEN 1 Glasblåsarens fsk

Beslutsplanering

Ordförandeberedning FSKN AU 2022-09-19
Förskolenämndens arbetsutskott 2022-09-26

Beslutet skickas till

Servicenämnden / Stadsfastigheter

Ärendet

Glasblåsarens förskola och behov

Glasblåsarens förskola är en planerad ny förskola inom fastigheten Glasugnen 1 i Limhamns hamnområde. Glasblåsarens förskola planeras för 105 platser med verksamhetsstart 2024.

Behovet av förskoleplatser i Limhamns hamnområde och närliggande områden är stort och väntas fortsatt öka i takt med omfattande nybyggnation av bostäder. Att Glasblåsarens förskola kan etableras enligt plan är väsentligt för att bättre kunna möta upp det stora platsbehovet i området, och trots platstillskottet om 105 förskoleplatser väntas fortsatt en viss platsbrist i området. Platsbristen får konsekvenser för avstånd mellan hem och förskola.

Glasblåsarens förskola finns med i förskolenämndens lokalbehovsplan (FSKF-2021-1696) med planerad verksamhetsstart sommaren 2024. Ytterligare försening eller uteblivande av projektet väntas få påtagliga effekter för den redan ansträngda platssituationen i området

Glasblåsarens förskola och nyckeltal

Förskolan innehåller 6st avdelningar i tre plan och planeras för 105 barn. Förskolan storlek planeras till 1523 kvm lokalarea varav 66,1% (1007 kvm) är pedagogisk yta, vilket ger 9,6 kvm/barn pedagogisk yta.

Friytan är beräknad till 3165 kvm vilket ger en friyta på 30,14 kvm/barn.

Tidigare var förskolan beräknad till 110–120 barn, där friytan begränsat antalet barn till 105. Detta för att uppnå 30 kvm/barn i friyta.

Historik gällande Glasblåsarens förskola

Beställning av Glasblåsarens förskola gjordes 2017, FSKF-2017-5497. Ett riskavtal på 500 000 kr tecknades 2019, FSKF-2019-5619. Ett projekteringsavtal på 5 000 000 kr tecknades 2021, FSKF-2021-14326. Summan för riskavtal samt projekteringsavtal ingår i hyresavtalet.

Hyresavtalet

Förskolan byggs av stadsfastigheter. Avtalstiden på 20 år med preliminärt tillträde 2024-07-01—2044-12-31.

Förhyrningen omfattar 1523 LOA med en kostnad på 2994 kr/kvm. Beräknad årshyra 4 620 000 kr/år. Varav investeringsdelen är 3 600 000 kr. Bashyrans totalkostnad för avtalsperioden är 92 400 000 kr. Förskolan planeras för 105 barn vilket ger en kostnad på 44 000 kr/barn/år.

Beräkning av hyran grundas på kostnadsberäkning utförd av stadsfastigheter. Investeringens hyresgrundade belopp är 88 200 000 kr med 1,25% ränta.

Marknadsosäkerhetsfaktorerna belopp i detta projekt är 8 000 000 kr och ingår ej i ovanstående hyresgrundande belopp. Hyran avseende investeringsdelen, som beräknats utifrån programhandlingar, kommer att justeras mot verklig kostnad dock högst upp till 96 200 000 kr.

Marknadsosäkerhetsfaktorn om 8 000 000 kr genererar en ökad hyreskostnad om 330 000 kr/år. Sker förändringar i projektet i förhållande till nu gällande programhandlingar, skall dock dessa förändringar till fullo påverka hyran både upp- och nedåt.

Hyreskontraktet gäller under förutsättning att erforderliga tillstånd erhålls och att medel för investeringen beviljas. Om projektet inte fullföljs förbinder sig hyresgästen att ersätta stadsfastigheter för de då upplupna kostnaderna.

Hyreskontraktet är gällande under förutsättning att byggstart sker senast under januari månad 2023. Skulle byggstart överskrida mars månad görs en översyn av avtalet med de förändrade förutsättningarna.

Principer för lokalförsörjning i Malmö Stad

Förslag till principer för lokalförsörjningen i Malmö stad, STK-2020-540, godkändes 2022-09-01 av kommunfullmäktige. Från och med 1 januari 2024 börjar internhyresmodellen gälla. Detta innebär att då Glasblåsarens förskola beräknas stå färdig kommer den nya modellen gälla.

Ansvariga

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Avdelningschef

Serene Rosberg Förvaltningschef