

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut Maglehillsprojektet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

Höors kommun säljer del av nuvarande fastighet Höör 19:7, del av nuvarande fastighet Åkersberg 1:6 och del av nuvarande fastighet Åkersberg 1:95 till Höors Fastighetsaktiebolag för 200 kr per kvadratmeter för genomförande av projektet enligt bilaga 1 under förutsättning att Höors Fastighetsaktiebolag kontrakterar entreprenör för genomförande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta:

1. Kommunfullmäktige ger Höors Fastighetsaktiebolag investeringsgodkännande enligt ägardirektivet för nybyggnation av åtta avdelningar förskola plus en uteavdelning i ett markplan, pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid i ett markplan, 60 platser särskilt boende med inriktning demens, storkök, matsal, grundskola med fritidshem för tre paralleller i årskurserna F-6 samt idrottshall och skolidrottsplats för färdigställande år 2024 på Maglehill enligt bilaga 2.
2. Kommunfullmäktige godkänner en rikthyresnivå för beställning enligt punkt 1 om 26,6 miljoner kronor exklusive moms om året. Hyresnivån avser år för ibruktagande. Preliminär hyresfördelning mellan verksamheterna enligt bilaga 2.
3. Kommunfullmäktige delegerar till kommundirektören att godkänna hyresjusteringar kopplat till incitamentsavtalet, riskavsättning, statliga bidrag samt ändrings- och tilläggsarbeten enligt beskrivning och beloppsgränser i bilaga 3.
4. Kommunfullmäktige godkänner avtalsutkast enligt HFABs beslut 2021-09-30 § 69 med tillägg av HFABs beslut 2021-11-11 § 88 under förutsättning att hyresavtalet innehåller en skrivelse om att hyresavtalet ska upphöra att gälla om hyresobjektet byter ägare.
- ~~5. Kommunfullmäktige uppdrar till kommundirektören att teckna hyresavtal inför entreprenadens start enligt intentionerna i punkt 1-4 ovan.~~
5. Kommunfullmäktige uppdrar till kommundirektören att teckna hyresavtal enligt intentionerna i punkt 1-4 samt efter att hyresjusteringar enligt punkt 3 är genomförda.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

2016 gjordes behovsinventeringar avseende lokalförsörjning för kommunens olika sektorer och arbetsgrupper för strategisk lokalförsörjning bildades.

Maglehill är ett stationsnära område strax väster om Höors centralort, som kommer att bli en ny framtida stadsdel för omkring 1000 nya invånare och sammanflätas med övriga delar av västra Höör. Området är ungefär 34 hektar stort, sammanhängande kommunägt och avståndet till centrum är cirka 1 kilometer. Det är därför lämpligt att förlägga ytkrävande samhällsfunktioner för framtida samhällsservice här. Behovet av verksamhetslokaler för kommunal samhällsservice i Höör är stort inom social sektor och barn- och utbildningssektorn. I stadsdelens första etappanslutning till Maglasätevägen planeras sedan 2016 för ett särskilt boende om 60 vårdplatser, förskola om åtta avdelningar plus en uteavdelning, en avdelning för pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid, storkök med skolrestaurang och en grundskola F-6 med tre paralleller för cirka 500 elever samt en idrottshall för skolundervisning och föreningsträning samt en skolidrottsplats. De synergieffekter, ekonomiska och kvalitativa, som därmed uppnås är betydande och stärker Höors servicenivå. Alla dessa funktioner samverkar kring ett större parkrum som fördelas så att alla respektive verksamheter får den fria och utformning som de behöver. All angöring till verksamheterna sker via en ny hästskoformad matargata som tangerar området för verksamheterna så att det inre parkrummet blir helt fritt från fordonstrafik. Parkrummet omsluts alltså av alla dessa verksamheter och blir en trygg och säker plats för barn och äldre att vistas i. Det totala ytbehovet för samtliga dessa samhällsfunktioner är cirka 6 hektar.

Projekt Maglehill med ny etappindelning

2019 togs beslutet att ge Höors Fastighetsaktiebolag (HFAB) i nära samarbete med kommunens arbetsgrupper för strategisk lokalförsörjning uppdraget att starta projektet för nybyggnation av kommunal service på Maglehill, se bilaga 4. HFAB och kommunen genomförde en upphandling av entreprenör och organisation som påbörjade arbetet med att utveckla, projektera och kalkylera projektet i ett så kallat partnersamarbete. Verksamhetsrepresentanter har varit aktiva och delaktiga i processen inom tydliga ramar och med tydlig struktur. Barnens bästa har i enlighet med barnkonventionen bevakats och beaktats genom verksamheternas representanter under hela processen.

Vid framtagande av den ursprungliga etappindelningen var behovet av lokaler för grundskola F-6 inte lika brådskande som särskilt boende och förskolelokaler. Under den tid som gått sedan 2016 har behovet förändrats, en ny grundskola är lika prioriterat som särskilt boende och verksamhetslokaler för förskola. Dessa förändrade förutsättningar har lett till att en ny etappindelning tagit form. Den innebär en fristående byggnadskropp för särskilt boende med 60 platser med inriktning demens i etapp 1 och åtta avdelningar förskola plus en uteavdelning, pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid, storkök, matsal, grundskola med fritidshem för tre paralleller i årskurserna F-6 samt idrottshall och skolidrottsplats i etapp 2. Den nya etappindelningen har många fördelar ur

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

perspektiven logistik och lokalnyttjande. Därtill genererar det byggtekniska förenklingar av projektet.

Den nya etappindelningen innebär även gynnsammare förutsättningar för måltidsverksamheten. Särskilt boende som nu planeras i en egen byggnadskropp kommer att få maten levererad från befintligt storkök på Björken där övriga utskick till särskilda boende redan tillreds och distribueras idag. Endast mindre anpassningar i befintligt kök krävs. Storköket i etapp 2 på Maglehill kommer att dimensioneras för 900 portioner och endast planeras för interna utskick till förskoleverksamheten och pedagogisk omsorg på obekvämt arbetstid. Se bilaga 5. Externa utskick kommer även fortsättningsvis att tillagas och distribueras från Ringsjöskolan kök, där ingen ombyggnad krävs.

Markförsäljning under beslutad taxa fattas på kommunstyrelsens arbetsutskotts extra möte 2021-11-30, med stöd av delegationsordningen F.1.3. Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut innebär en ändring av kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2021-11-09 § 266.

Ekonomiska m.fl. konsekvenser

Snitthyran uppgå indikativt till 1400 kr per kvadratmeter och år. Den sammanlagda årliga hyran för kommunen är 26,6 miljoner kronor vid ibruktage år 2024 enligt kommunens beräkningar. Beräkningarna baseras på en hyrestid om 25 år och ett ägartillskott om 15 miljoner kronor år 2023.

Huvudanledningarna till att snitthyran blivit lägre än redovisats för kommunfullmäktige 2019-05-28, § 64, är främst yteffektivisering och förenklad byggteknik genom ny etappindelning samt förändring i ränteupplägget.

Bifogad gränsdragningslista, bilaga 6, beskriver vilka delar som ingår i investeringen och den årliga hyran. Generellt så kräver lös verksamhetsutrustning en separat investeringsbudget för respektive verksamhet vid ibruktage år 2024. Plantering och etableringsskötsel av utemiljöer budgeteras separat. Städning är i likhet med upplägg för andra nyproducerade lokaler inte medräknat i den årliga hyran men uppskattas grovt av HFAB till 200 kr per kvm och år.

Kostnaden per vårdrymnighet för särskilt boendepåsar med inriktning demens beräknas till ungefär 2 400 kr. Den enskilt viktigaste faktorn till att kostnaden är något lägre än till exempel befintligt demensboende på Björken är planeringen med 15 boende per avdelning och 30 boende per våningsplan vilket minskar personal- och lokalkostnaden, se bilaga 7.

Värdeutlåtande från oberoende värderingsinstitut indikerar att det sammanlagda marknadsvärdet för båda etapperna överstiger produktionskostnaderna. En jämförelse mellan projektets kalkylerade produktionskostnad per kvadratmeter och köpeskilling per kvadrat för jämförbara verksamhetsobjekt uppförda i närtid finns redovisad i bilaga 8.

Barn- och utbildningssektorn bedömer att samordning kan ske med en besparing på 1,3 miljoner kronor i förskoleverksamhetens driftsbudget till följd av stora samordningsvinster jämfört med mindre enheter, se bilaga 9.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Barn- och utbildningssektorn har prognostiserat hur grundbeloppet (skolpengen) påverkas av de nya enheterna på Maglehill. Vid utbyggd förskoleverksamhet och grundskola och fritidsverksamhet för tre paralleller bedöms det grundskolorelaterade grundbeloppet öka med ca 1 800 kr. Jämförelsen är gjord mot budget 2022 och då delar av behovet av fler lokaler redan successivt tillskapats i form av moduler vid Enebackeskolan är påverkan mindre än jämfört med beräkningar från 2019. Beloppet för förskola beräknas till och med minska med ca 70 kr jämfört med budget 2022 och är lägre än tidigare beräkning på grund av att barn- och utbildningsnämnden genom flera besparingar successivt ökat gruppstorlekarna i förskolan. Se bilaga 10.

Bedömt låneutrymme för kommunkoncernen är idag ca 1 200 miljoner kronor. Lånebehov för Maglehillprojektet uppgår till knappt hälften av bedömt låneutrymme.

Projektet genererar en inkomst till kommunen i form borgensavgift på ungefär 2 miljoner årligen samt en exploateringsintäkt på omkring 6 miljoner kronor. Utgifter för delar av infrastrukturinvesteringar som kan kopplas till projektområdet uppskattas till cirka 10 miljoner kronor.

Effekterna av att avvakta eller avslå investeringsbeslutet skulle bli påtagliga för samtliga aktuella verksamheter. Social sektor har allt svårare att hitta platser i Höör eller i Höörs omedelbara närhet, vilket vid flera tillfällen inneburit erbjudande om särskilt boende på långt avstånd från Höör, i exempelvis Burlöv. Att inte kunna erbjuda särskilt boende i den egna kommunen till personer som kanske bott i Höör i hela sitt liv riskerar leda till ett stort folkligt missnöje. Som alternativ till särskilt boende kan social sektor tvingas utföra hemtjänstinsatser vilket innebär betydligt högre kostnader.

Dagens skollokaler på Ringsjöskoleområdet liksom Enebackeskolans lokaler är redan idag fullbelagda, inklusive flera etapper förhyrda modullokaler. Det är inte möjligt att ombesörja utbildning, skolmältider och fritidshemsverksamhet för prognostiserad ökning med ytterligare ca 340 elever i befintliga lokaler. Alternativet är modullokaler på annan lokalisering i kommunen, se bilaga 11.

För förskoleverksamhetens del innebär en försening eller att avslag att verksamheten inte kan bedrivas i ändamålsenliga lokaler och att besparing på 1,3 miljoner kronor i förskoleverksamhetens driftsbudget till följd av stora samordningsvinster jämfört med mindre enheter går förlorad.

Vid ett avbrytande av projektet innebär det utöver ovan nämnda konsekvenser förgäveskostnader för projektering och projektledning på omkring 8,5 miljoner kronor.

I kommunens fyra vägledande mål för mandatperioden, som gäller för all verksamhet, svarar utbyggnaden tydligast mot uppfyllande av målen *God livsmiljö och boende för alla, förskole- och skolverksamhet med hög kvalitet och god lärmiljö samt långsiktig och hållbar ekonomi och miljö.*

Ändringar beslutade vid ägarsamråd 2021-11-30 är markerade i gult.

Camilla Lindhe
Kommundirektör

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Beslutsunderlag

- Bilaga 1 - Markområde Maglehillsprojektet.pdf
- Bilaga 2 – Projektbeskrivning med ytor och hyresfördelning.pdf
- Bilaga 3 – Hyrespåverkande händelser.pdf
- Bilaga 4 - Beslut i kommunfullmäktige 2019-05-28 §64 Dnr KSF 2018/246.pdf
- Bilaga 5 – Presentation Kommunfullmäktige 20210616.pdf
- Bilaga 6 – Gränsdragningslista.pdf
- Bilaga 7 - Beslutsunderlag Särskilt boende Maglehill.pdf
- Bilaga 8 – Underlag jämförbara objekt.pdf
- Bilaga 9 – Behovsunderlag förskoleverksamhet Maglehill.pdf
- Bilaga 10 - Påverkan på grundbeloppet.pdf
- Bilaga 11 - Behovsunderlag Grundskoleverksamhet & Idrottshall Maglehill.pdf
- Bilaga 12 - kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut 2021-11-09 § 266.pdf
- Bilaga 13 - protokoll från HFAB 2021-09-30.pdf, se § 69
- Bilaga 14 - protokoll från HFAB 2021-11-11.pdf, se § 88
- Bilaga 15 - kommunstyrelsens beslut 2021-11-23.pdf (läggs till efter justering)
- Bilaga 16 - 2021-11-30 ägardialog HFAB.pdf (läggs till efter justering)
- Bilaga 17 - protokoll från KSau 2021-11-30.pdf (läggs till efter justering)
- Bilaga 18 – protokoll från KS 2021-11-30.pdf (läggs till efter justering)
- Bilaga 19 - HFABstyrelsebeslut efter ägardialog (läggs till så snart det kommer in till kansliet)
- Bilaga 20 – Hyreskontrakt Maglehill (läggs till så snart det kommer in till kansliet)
- Bilaga 20 – TjänsteskrivelseInvesteringsbeslut Maglehillsprojektet 20211130.pdf