

Dnr KSF 2018/246

§ 64 Beställning till HFAB avseende Maglehillsprojektet

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar:

1. Kommunen beställer projektstart av Höors Fastighets aktiebolag (HFAB) för nybyggnation av åtta avdelningar förskola plus en uteavdelning, pedagogisk omsorg på obekvämarbetstid, 60 platser särskilt boende med inriktning demens, storkök och matsal samt grundskola med fritidshem för två paralleller, i årskurserna F-6 samt idrottshall för färdigställande 2023 på Maglehill. Grundskolan ska förberedas för möjlig utbyggnad till tre paralleller.
2. Byggnationen får inte påbörjas utan ett investeringsbeslut från kommunfullmäktige i enlighet med ägardirektivet.
3. Kommunen ska ersätta Höors Fastighets aktiebolag (HFAB) för upparbetade kostnader i det fall att bolaget inte får ett investeringsbeslut.

Ärendebeskrivning

2016 gjordes behovsinventeringar avseende lokalförsörjning för kommunens olika sektorer och arbetsgrupper för strategisk lokalförsörjning bildades. Behovet har därefter reviderats ett flertal gånger.

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 direkt anslutning till Maglasätevägen planeras nu för ett särskilt boende om 60 vårdplatser kombinerat med förskola om åtta avdelningar plus en uteavdelning, en avdelning för barnomsorg på obekvämt arbetstid och storkök med kapacitet på cirka 1000 portioner med skolrestaurang i en byggnadskropp. Utöver dessa verksamheter planeras för en grundskola med två paralleller för cirka 340 elever samt en idrottshall för skolundervisning och föreningsträning samt en skolidrottsplats. Grundskolan ska förberedas för framtida utbyggnad till tre paralleller, totalt cirka 500 elever. 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 friyta och utformning som de behöver. All angöring till verksamheterna sker via en ny "bygata" som går "utanom" verksamheterna så att det inre parkrummet blir helt fritt från biltrafik. 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.

KOMMUNFULLMÄKTIGE

Riksbyggen har tidigare tagit fram utformningsförslag och översiktliga kostnads- och hyresbedömning för de delar av projektet som omfattar förskola, särskilt boende, storkök och matsal. Kommunfullmäktige beslutade 2018-06-20 att ställa sig positiva till att HFAB ska genomföra byggnationen för framtida uthyrning till kommunen.

Snitthyran uppgå indikativt till 1900 kr per kvadratmeter. Den sammanlagda årliga hyran för kommunen är indikativt 29 miljoner kronor enligt HFAB beräkningar och dagens hyresnivåer. Beräkningarna baseras på en hyrestid om 25 år.

Kostnaden per vård dygn för särskilt boendeplats med inriktning demens beräknas till ungefär 2100 kr. Den enskilt viktigaste faktorn till att kostnaden är något lägre än till exempel befintligt demensboende på Björken och hyrda demensplatser är planeringen med 15 boende per avdelning och 30 boende per våningsplan vilket minskar personal- och lokalkostnaden.

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.

Barn- och utbildningssektorn har prognostiserat hur grundbeloppet (skolpengen) påverkas av de nya enheterna på Maglehill. Vid utbyggd förskoleverksamhet och grundskola och fritidsverksamhet för två paralleller bedöms ökning bli ca 1200 kr (1 %) för förskolerelaterat grundbelopp och ca 3400 kr (ca 7 %) för grundskolan. Vid utbyggd grundskola till tre paralleller bedöms grundbeloppet för grundskola öka ytterligare ca 500 kr (ca 1 %) medan förskolerelaterat grundbelopp förblir oförändrat.

Projektet innebär även ett ägartillskott till HFAB på cirka 15 miljoner kronor och att det totala upplåningsutrymmet i Kommuninvest minskar. Bedömt låneutrymme för kommunkoncernen är idag ca 1200 miljoner kronor. Fastighetsbolagets lånebehov för Maglehillsprojekt uppgår till drygt en tredjedel av bedömt låneutrymme.

Projektet genererar en inkomst till kommunen i form av borgensavgift på ungefär 1,5 miljoner årligen samt en exploateringsintäkt på omkring 12 miljoner kronor. Utgifter för delar av infrastrukturinvesteringar som kan kopplas till projektområdet uppskattas till cirka 15 miljoner kronor.

I kommunens fyra mål för mandatperioden 2014-2018 som gäller för all verksamhet, svarar utbyggnaden tydligast mot uppfyllande av målen *God livsmiljö och boende för alla*, *Långsiktig hållbar ekonomi* samt *Innovativa och ansvarsfulla*.

Yrkanden

Johan Svahnberg (M), Stefan Lissmark (S) och Susanne Andersson (M) ställer sig bakom kommunstyrelsens förslag.

Beslutsunderlag

1. Kommunstyrelsens Arbetsutskott 2019-04-30 (2019-04-30 KSAU §96).doc
2. Beställning till Höors Fastighets Aktiebolag avseende Maglehillsprojektet.docx
Uppdaterad med korrekta datum på underlag
3. Behovsunderlag Grundskoleverksamhet idrottshall Maglehill.pdf
4. Beslutsunderlag Särskilt boende.pdf *Tabell 1 uppdaterad*

KOMMUNFULLMÄKTIGE

5. Framtida skolstruktur Höors fastighets Akitebolag.pdf
 6. Behovsunderlag förskoleverksamhet Maglehill.pdf
 7. Påverkan på grundbeloppet.pdf
 8. Rapport Förslag på skolstruktur Höör-slutver 20190322.pdf
 9. Stadsdelprogram västra Höör 190502.pdf *Uppdaterad efter behandling i kommunstyrelsen*
 10. Särskilt boende Maglehill.pdf
 11. Beställning till Höors Fastighets Aktiebolag avseende Maglehillsprojektet.docx *Uppdaterad med korrekta datum efter kommunstyrelsens sammanträde*
 12. Kommunstyrelsen 2018-11-13 (2018-11-13 KS §231).rtf
 13. Kommunstyrelsen 2019-05-14 (2019-05-14 KS §90).doc
 14. Befolkningsprognos 2019-2030 *Tillkommit*
-