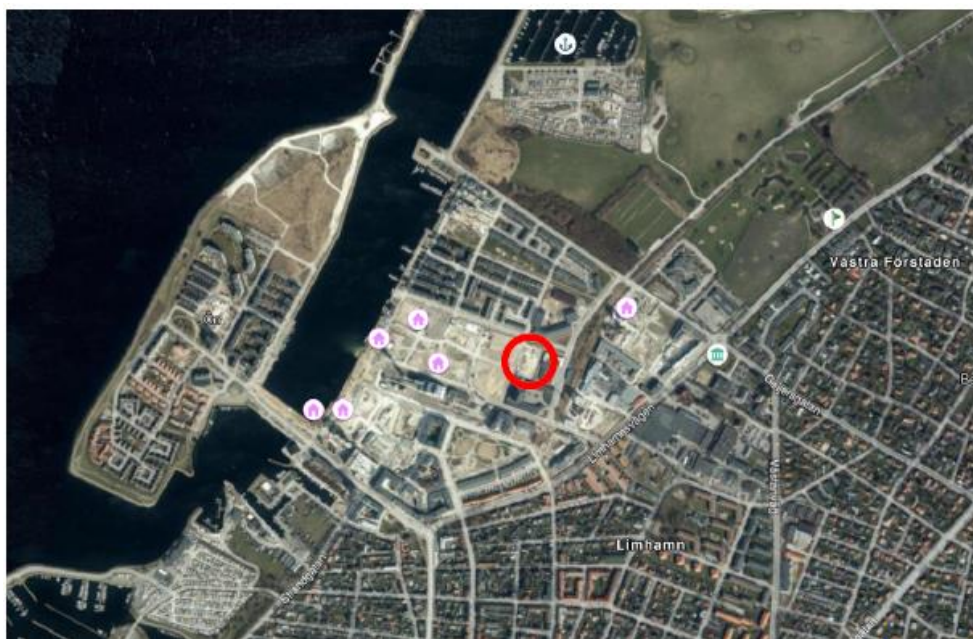


# Projektplan

## Glasblåsarens förskola, Glasblåsaren 1



Figur 1. Översiktsplan

Tabell 1. Uppdateringshistorik

Version;	Datum;	Ändring;	Utförd av;
1	2021-05-26	utkast	PB
2	2021-05-26	Mindre justeringar efter feedback FskF	PB

## 1. Bakgrund till projektet/historik

Glasblåsarens förskola är en nybyggnad i Limhamns sjöstad. Förskolan angränsar till Glasugnens skolan i norr. Fastigheten är lokaliserad i hörnet av Barlastgatan och Glasblåsaregatan. Förskolan, som är en trevåningsbyggnad, planeras för 5-6 avdelningar med 110-120 barn samt ett tillagningskök.

Förskoleförvaltningen har gjort en beställning för nybyggnad av förskola på fastigheten Glasugnen 1, område 2. Nybyggnaden ska ske enligt ramen för en relativt ny detaljplan. Beställningen avsåg nybyggnad för 110 platser.

Som inledande fas skrevs ett riskavtal mellan Förskoleförvaltningen och Stadsfastigheter för att göra genomföra en förutredning. Syftet med förutredningen var främst att arbeta fram placeringen på tomten samt volymstudie och fastlagd planlösning. I tät dialog med verksamheten togs synpunkter och önskemål emot för att specificera beställningen och önskemålen för utformningen av nybyggnaden.

Tabell 2. Beslutshistorik (revideras kontinuerligt)

Var har beslutet tagits	Typ av beslut	Datum
FSKF <sup>1</sup>	Beställning	2017-06-26
FSKF/SF <sup>2</sup>	Riskavtal	2019-02-07
SF	Projektanmälan	Prel. 2021-06
FSKF	Projekteringsavtal	Prel. 2021-06

---

<sup>1</sup> Förskoleförvaltningen

<sup>2</sup> Stadsfastigheter

## 2. Projektets syfte och mål

Huvudsyfte med projektet är att möta Förskoleförvaltningens beställning om att bygga en förskola för 110 barn (5-6 avdelningar) på fastigheten Glasugnen 1 i Malmö.

Övergripande mål är att den kommande förskolan ska anpassas till Förskoleförvaltningens önskemål och funktionsprogram samt i möjligaste mån stadsfastigheters projekteringskrav.

Förväntade effekter av projektet är;

- Förskoleförvaltningens delaktighet genom projektet är viktig. Förskoleförvaltningen ska bjudas in till möten under programskedet, systemskedet och vid behov vid framtagande av förfrågningsunderlag.
- Byggnadens maximala storlek är styrd i detaljplan och är fullt utnyttjad enligt byggrätten. För att uppfylla Förskoleförvaltningens behov av tillgänglig utemiljö utformas förskolan som en trevåningsbyggnad.
- Stadsfastigheters projekteringsanvisningar med tillhörande gränsdragningslista kan inte i alla avseenden följas. Vilka avsteg som görs ska godkännas av projektledare och förvaltare. Avvikelser dokumenteras under projektets gång.
- Projektet ämnas detaljprojekteras och därefter handlas upp som en generalentreprenad.

### 3. Projektets omfattning och avgränsning

Nybyggnad av förskola, 110-120 barn, 5-6 avdelningar.

Ska byggas inom gällande detaljplan, DP 5303, ÄDP5596.

Befintligt markupplåtelseavtal innefattar fastighet Glasugnen 1.

Se bifogade skisser för planlösning plan 1-3.



Figur 2. Situationsplan

### 4. Organisation

#### 4.1 Intressenter

Förskoleförvaltningen, Stadsfastigheter, FGK, SBK, Miljöförvaltningen, Fritidsförvaltningen, Ledningsägare, Grannar, m.fl.

## 4.2 Organisationsstyrning och roller

Tabell 3. Projektorganisationen inom Malmö stad

Roll	Namn	Enhet
Nyttjarombud	Filip Svensson	Förskoleförvaltningen
Beställarombud/Projektledare	Patrik Bengtsson	Stadsfastigheter
Fastighetsförvaltare	Camilla Olsson	Stadsfastigheter

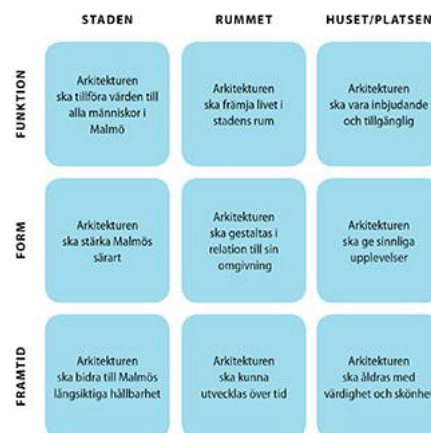
## 5. Produkten/objektet/fastigheten

### 5.1 Brukarkrav

- Förskola för 110-120 barn, 5-6 avd. Antalet ska maximeras så gott det går.
- Funktionsprogram, beslutad 2020-12-16, version 1.2, ska följas.
- Tillagningskök.
- Under förundersökningen har en tät dialog skett mellan Stadsfastigheter, samt deras konsulter, och Förskoleförvaltningens nyttjarombud gällande förskolans utformning.
- Vidare krav som uppstår kommer dokumenteras i projekteringsmötesprotokoll.

### 5.2 Gestaltning

När det gäller gestaltningen av förskolan så kommer Malmö stads arkitekturstrategi beaktas. Tidig dialog har hållits med bygglovsenheten för specifik områdesutformning.



Figur 3. Malmö stads arkitekturstrategi

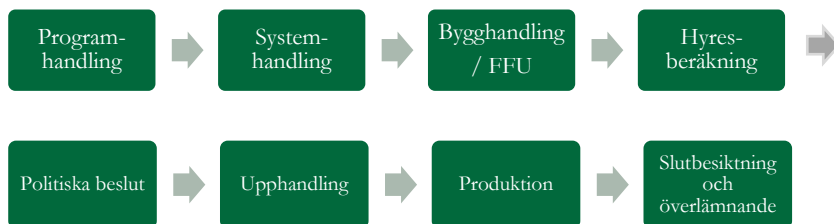
### 5.3 Referensprojekt

Beställningen identifierades som likt Björkhagens förskola, dock möjliggör inte detaljplanen en kopia av denna förskola. Detaljplanen reglerar starkt byggnadens utformning.

## 6. Tider

### 6.1 Skede och aktiviteter

Då Glasblåsarens förskola kommer handlas upp som en generalentreprenad är de olika skedena i byggprocessen enligt nedan.



Ex på aktiviteter som görs under projekteringen;

- Översiktlig projektbeskrivning inkl. målbeskrivning och tider
- Kravspecifikation, byggnads- och verksamhetsanknutna krav
- Utredning befintliga ledningar- Ledningskollen
- Beställ nybyggnadskarta
- Miljöteknisk och geologisk undersökning
- Volymstudie
- Solstudie/skuggstudie
- Vyer, Sketch-up modeller
- Genomarbetad arkitektonisk lösning av byggnaden och avsikten med gestaltningen
- Situationsplan med gränser, trafik, parkering, utbyggnadsmöjligheter, teknisk försörjning samt disposition av yttre miljön
- Planlösningar
- Fasader med förslag till fasadmaterial
- Sektioner med preliminära höjder
- Visualiseringsbilder samt en 3D modell
- Rumsbeskrivning
- Stomförslag
- Utredning ytor ventilationsrum, under-central, el-central och schaktdragning
- Utredning utrymning brand
- Avstämning räddningstjänst och uppställningsplats för brandbil
- Tillgänglighetsrådgivning och granskning
- Utredning solceller
- Utredning brand, akustik, buller, dagsljus
- Förslag på maskiner och placering kök
- Sammanställning över areor och volymer
- Sammanställning av nyckeltal; kvm per barn, ute och inne.
- Kompletta bygghandlingar för samtliga discipliner
- Beräkning Grönytefaktor
- Beräkning Lekvärdefaktor
- Ansöker om bygglov, eventuella kompletteringar
- Tekniska beskrivningar från samtliga discipliner
- Upphandling enligt LOU
- Anbudsräkning från entreprenörer
- Utvärdering anbud
- Tilldelning
- Hyresberäkning och upprättande av hyresavtal

## 6.2 Grov tidplan per skede

Programskede	våren 2021
Systemskede+ FFU	september-december 2021
Bygglov	augusti-november 2021
Upprättande av hyresavtal	januari 2022
Politiska beslut	januari - maj 2022
Upphandling/kontrakt	augusti-september 2022
Produktion	januari 2023 – juni 2024
Slutbesiktning	juni 2024
Inflytt	Sommaren 2024

## 7. Ekonomi

### 7.1 Ekonomiska ramar

Projekteringsavtal tecknas för att Stadsfastigheter ska ha ekonomisk täckning för nerlagt arbete om projektet avbryts. Om hyresavtal tecknas kommer kostnaden för projekteringsavtalet utgöra en del av hyresavtalet.

Upparbetade kostnader för det som gjorts vid förutredningen kommer inkluderas i projekteringsavtalet och därefter i hyresavtalet.

### 7.2 Avvikelsehantering Hyresgäst

Hanteras i programförändringslista under projektets gång.



### 7.3 Fakturauppgifter

Fakturor skall skickas elektroniskt och märkas med:

GLN Kod:	7381036600956
Er Referens:	5399PR7243
Projektamn:	Nybyggnad Glasblåsarens förskola
Projektledare:	Patrik Bengtsson
Adress:	012 Serviceförvaltningen 205 80 Malmö

På <http://malmo.se/faktura> publiceras all information om fakturahantering inom Malmö stad.

## 8. Kommunikation och information

Projektportalen Interaxo används i projektet. Här laddas allt relevant projektmaterial upp.

Projekteringsmöten hålls var uppskattningsvis var 3:e vecka.

Teknikmöten hålls uppskattningsvis var 3:e vecka eller efter behov.

Nyttjarmöten hålls efter behov.

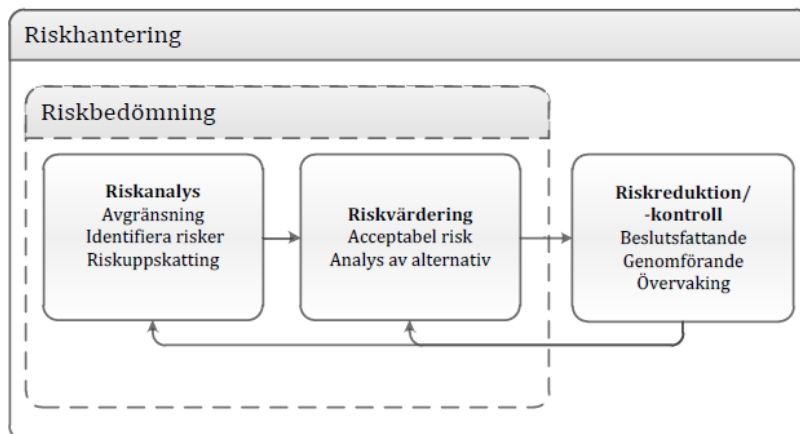
Möte med övriga intressenter hålls succesivt och efter behov. Möten kommer hållas bl.a. hållas med SBK och FGK.

Fastighetsförvaltare samt nyttjarombud från Förskoleförvaltningens bjuds in efter behov.

Projektledare på Stadsfastigheter stämmer av projektets framfart med nyttjarombud från Förskoleförvaltningen.

## 9. Riskidentifiering

En inledande förenklad riskvärdering har utförts för projektet.



Figur 4. Riskhanteringsmetodik

Vid förutredningen har nuvarande projektgrupp haft diskussion för att lyfta fram möjliga risker som kan försvåra en kommande detaljprojektering. I tabell 4 presenteras dessa risker tillsammans med eventuella svårigheter under byggnationen. Tabellen hålls uppdaterad under projektets gång.

Riskerna har diskuterats och värderats under samordningsmöte med projektgruppen och intressenter. Sammanfattningsvis ses projektet genomförbart dock finns det en del risker som kan försvåra projektet och påverka det negativt.

Tabell 4. Förenklad riskvärdering med åtgärder (revideras kontinuerligt).

Identifierade risker	Åtgärd
Svårigheter att anlägga parkeringsplatser pga. ont om yta.	Angöring för hämtande/lämnande föräldrar samt leveranser sker på Glasblåsaregatan.
Svårigheter att nå friytekrav	För att frigöra friyta (25-30kvm/barn) uppförs förskolan i 3 våningar. Friyta kommer begränsa max antal platser.
Geoteknik	Geoteknisk undersökning utförs för att bekräfta markförhållande och definiera grundläggningsförutsättningar.