



Datum
2023-04-05

Lokalnyttjare referens
Förskolenämnden

Lokalförskjare referens
Servicenämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering av nybyggnad gällande Hästhagens förskola inom fastigheten Excellensen 6.

Behov

Förskolenämnden ser ett behov av förskoleplatser i området, dels på grund av ökad efterfrågan på kort och lång sikt, dels för att kunna uppfylla uppdraget om en ändamålsenlig och likvärdig förskola för alla barn i Malmö stad.

Behovsbeskrivning

Inom fastigheten Excellensen 6 finns idag en befintlig förskola med plats för 90 barn. Förskolan är byggd år 1977 och bedömningen från Stadsfastigheter är att en rivning är motiverad mot bakgrund av byggnadens status. Utredning har skett om förutsättningarna för en renovering och slutsatsen är omfattande renovering och därmed upprustning av lokalen inte är ekonomiskt motiverad. Sedan flera år har därför planeringen varit att ersätta den befintliga förskolan med en ny modern byggnad som också kan inrymma fler förskolebarn. Aktuell tomt har också en yta som ger förutsättningar att skapa en kvalitativ utemiljö.

Möjligheten att skapa förskoleplatser i stadens centrala delar är begränsad då ytorna inte finns tillgängliga i den redan tätt bebyggda stadsmiljön. Det ses därför som en strategiskt viktig satsning att fortsatt använda och utveckla Excellensen 6 som en fastighet för förskola. Den nya förskolan är planerad att byggas inom ramen för befintlig detaljplan.

Geografiskt och indelningsmässigt tillhör Hästhagens förskola området Innerstaden 1 men förskolans geografiska placering gör att den kan tillgodose behovet av förskoleplatser i områdena inom Innerstaden 2 i stället.

I Innerstaden 1 finns ett överskott av platser. I Innerstaden 2 finns ett underskott av platser och ett stigande behov på längre sikt. Nya Hästhagen är därför tänkt att tillgodose behovet som finns i Innerstaden 2.

Innerstaden 2 - Kluster Gamla staden, Triangeln, Vårnhem	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1-5 år	2 269	2 313	2 333	2 357	2 360	2 355	2 357	2 369	2 371	2 361	2 338
Efterfrågan	2 110	2 151	2 170	2 192	2 195	2 190	2 192	2 203	2 205	2 196	2 174
Kapacitet	2 235	2 235	2 114	2 077	2 077	2 077	2 037	2 037	2 037	2 037	2 037
Balans	125	84	-56	-115	-118	-113	-155	-166	-168	-159	-137
Procentuell balans	5,9%	3,9%	-2,6%	-5,2%	-5,4%	-5,2%	-7,1%	-7,5%	-7,6%	-7,2%	-6,3%

Område Innerstaden 2 inklusive klusterområden.

Innerstaden 1 - Kluster Bellevue, Dammfri, Hästhagen, Lorensborg, Ribersborg, Södertorp											
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1-5 år	2 570	2 520	2 492	2 476	2 475	2 492	2 519	2 535	2 540	2 538	2 527
Efterfrågan	2 390	2 344	2 318	2 303	2 302	2 318	2 343	2 358	2 362	2 360	2 350
Kapacitet	2 665	2 732	2 812	2 823	2 725	2 885	2 885	2 885	2 885	2 885	2 885
Balans	275	388	494	520	423	567	542	527	523	525	535
Procentuell balans	11,5%	16,6%	21,3%	22,6%	18,4%	24,5%	23,2%	22,4%	22,1%	22,2%	22,8%

Område Innerstaden 1 inklusive klusterområden.

Excellensen 6 är en fastighet som även kan täcka behov inom ett större område inte minst näraliggande Slottsstaden. Idag behöver barn inom detta område i hög utsträckning hänvisas till den kapacitet som finns i Västra hamnen. Detta har sin grundläggande förklaring i platsbrist i Hyllie och Limhamn, vilket innebär att barn i dessa områden i stor utsträckning hänvisas till platser i områden som exempelvis Lorensborg, Bellevue och Rönneholm, alltså in mot staden. En samlad effekt av platsbristen i Hyllie och Limhamn är att barn i andra områden får svårare att få plats i sitt närområde.

Det hela kan beskrivas som en undanträngningseffekt, där möjlig kapacitet i närområdet behöver användas av barn boende i andra områden. Den samlade bedömningen är att nya Hästhagen blir ett viktigt tillskott av kapacitet i ett komplext pussel för att erbjuda barn i staden förskoleplats i rätt tid och utifrån vårdnadshavarens önskemål om närhet till hemmet. Även i en framtida situation där förhoppningsvis situationen i Limhamn och Hyllie är åtgärdade, kommer Hästhagen att fylla en viktig funktion. När nya Hästhagen står klar, kommer även förutsättningarna öka för att fortsätta det avvecklingsarbetet av förskolor i de inre delarna av staden med fysiska brister i lokaler och utemiljöer.

Den nya förskolan ska planeras enligt förskoleförvaltningens funktionsprogram. Förskoleförvaltningen kommer att begära 30 kvadratmeter per plats i friyta samt 7,5 kvadratmeter per plats i pedagogisk yta. Övriga myndighetskrav för förskoleverksamhet förväntas uppnås. Utöver traditionella platser i förskolan planeras det även 18–24 platser på en så kallad Äventyrsavdelning.

Sammanfattningsvis har förskoleförvaltningen och stadsfastigheter haft en dialog om en acceptabel underhållsnivå för att säkerställa att lokalerna är säkra att vistas i men man är överens om att byggnaden bör rivras med hänvisning till det omfattande underhållsbehovet, behovet av förskoleplatser i innerstaden samt svårigheten att skapa förskoleplatser i området. En rivning och nybyggnation ger fler förskoleplatser vilket det finns ett stort behov av i områdena Triangeln, Värnhem och Gamla staden.

Utredna alternativ till investeringen

I dagsläget och på sikt råder det brist på förskoleplatser i området västra innerstaden. Färdigställande av Bollens förskola underlättar detta i viss mån men behovet av permanenta förskoleplatser kvarstår. Evakueringsmöjligheter av kringliggande förskolor underlättas av nya Hästhagens förskola.

Lösningförslag

En förskola i två plan på fastigheten Excellensen 6. Plan 1 innehåller ett tillagningskök och fyra avdelningar med 20 platser per avdelning. Plan 2 innehåller två avdelningar med 20

platser per avdelning samt en äventyrsavdelning med 24 platser. Totalt har förskolan 144 platser. Plan 2 inrymmer även personalrum, kontor och ateljé. Förskolan får en kapacitetsökning med 54 platser, från 90 till 144 platser.

Lösningförslag och mål

Hållbarhet, klimateffektivt byggande och förnybar energi: Det som bedöms kunna återbrukas från rivning skickas till Malmö Återbyggdepå om det ej kan återanvändas i projektet. Klimatsmart användning av byggmaterial, klimatkalkyl kommer upprättas. Utforma byggnaden för maximering av antalet solceller på taket så att förskolan även kan producera el till staden och jämna ut effekttoppar. Installera batterier så solenergin kan komma till nytta även på natten, driftutrymmen behöver då anpassas för att kunna få plats med installationerna.

Effektiv solavskärmning kommer utredas och monteras i projektet för att erhålla behagligt inneklimat och minimera energiåtgång för att kyla ner byggnaden. Byggnaden behöver utformas så att den tar tillvara så mycket dagsljus som är möjligt för att minimera behovet av belysning på dagtid.

Det finns en befintlig förskola på fastigheten idag. På fastigheten finns många höga och uppvuxna träd som är biotopskyddade enligt trädinventeringen och dessa får inte rivas utan ska bevaras. Bygghöjden är 15 meter enligt detaljplanen. Hela bygghöjden kommer inte att nyttjas. Ett tidigare förslag fanns i 3 plan men tidig kalkyl visade att detta alternativ inte var tillräckligt kostnadseffektivt. Detta förslag har därför reducerats ner till 2 plan.

Att bygga en byggnad med mindre fotavtryck än det framtagna förslaget är svårt eftersom Förskoleförvaltningen vill ha många avdelningar som har direktkontakt med utemiljön och vill få in många viktiga funktioner på plan 1. Ju närmre centrum vi kommer desto högre blir kraven på arkitektonisk utformning. Hänsyn har tagits till arkitekturen i omgivningen i utformningen av byggnaden. Förskoleförvaltningen vill prioritera funktion före gestaltning men här har vi fått välja en medelväg.

Det ursprungliga förslaget hade mer fokus på arkitekturen men var för dyrt att bygga. Bullerplank behöver uppföras på delar av fastigheten för att uppfylla bullerkraven i utemiljön.

Det är en helt ny byggnad som ska uppföras och befintlig byggnad rivs. BTA 2074 m², 144 barn och en vistelseyta på 1096 m² ger 7,6 m²/barn i vistelseyta. Friytan i utemiljön 3700 m² vilket ger 30,8 m² per barn. Äventyrsavdelningen på 24 barn har inget krav på friyta. Fågelbacksskolan använder idag yta på Excellensen 6 för angöring och leveranser så denna yta behöver samnyttjas även framöver.

Kapaciteten på förskoleplatser ökar utan att ta mer mark i anspråk och möter efterfrågan på förskoleplatser i de centrala delarna och Slottsstaden.

Förskoleförvaltningens funktionsprogram följs för förskolor version 1.2. BTA hamnar på 2074 och BRA hamnar på 1927. En SWOT-analys har utförts gällande bedömning och beskrivning av risker i projektet. Se nedan.

<p>Styrkor</p> <p>Projektledare och nyttjarombud har inom kort Stensjöns förskola i produktion som redan är färdigprojekterad. Vi är uppdaterade på senaste kraven och har ett välfungerande samarbete.</p> <p>Finns redan en förskola där vi ska bygga idag. Befintlig detaljplan behöver ej göras om</p>	<p>Svagheter</p> <p>Bullerproblematik behöver hanteras i projekteringen av Hästhagens förskola.</p> <p>Eventuella markföroreningar på fastigheten.</p> <p>Delar av fastigheten innehåller ledningsområde och får därmed ej bebyggas på ytor med prickmark.</p>
<p>Möjligheter</p> <p>Behöver ej ansöka om ny detaljplan, bygghöjden är 15 meter. Tids-och kostnadsbesparande. Möjliggör att det är lättare att hålla tidplanen.</p> <p>Finns en del parkeringsyta på fastigheten idag, behöver eventuellt ej bygga en ny parkering</p>	<p>Hot</p> <p>Geotekniken svår att förutse innan geotekniks utredning är utförd.</p> <p>Marksanering vid biotopskyddade träd. Miljöförvaltningen kräver att träden fälls men de får ej fällas på grund av biotopskydd. Kräver dispens från Länsstyrelsen.</p> <p>Stadsbyggnadskontoret beviljar ej bygglov och drar ut på handläggningstiden genom att de anser att underlagen som vi skickat in ej är kompletta.</p>

Resultatvision och måltal följs för byggprojektenheten beslutad på chefsmöte 2022-03-29¹. Finns goda möjligheter till solceller för att uppfylla klimat- och miljömål.

Detaljplanen är från 1980-talet och det finns ledningsområden som begränsar byggbar yta inom fastigheten. För övrigt innehåller detaljplanen begränsning i bygghöjd på 15 meter.

Ekonomi

Investeringsökonomi

Fördyrande omständigheter för projektet är bullerplank, med en kostnad på ca 3 mkr, samt biotopskyddade träd. Särskilda krav på arkitektur finns då förskolan är belägen nära centrum.

Kostnader för rivning och sanering beräknas till ca 2 mkr och marksanering till ca 6,1 mkr. Solcellerna i projektet är en hyresgästfinansierad investering.

¹ Se Resultatvision och måltal BPE

Kvarvarande restvärde för befintlig byggnad är 92 tkr.

Ekonomiska risker

Föroreningar i marken ses som oförutsägbara. Järnvägsspår har tidigare passerat väster om fastigheten, kreol och fenol är potentiella föroreningar som förekommer vid järnväg. Fyllnadsmassor inom fastigheten kan innehålla förhöjda halter av metaller och PAH. Även rester av bekämpningsmedel kan förekomma då odlingslotter funnits på fastigheten tidigare. Resultat vid markundersökning kan leda till kostnadsdrivande åtgärder så som sanering runt biotopsskyddade träd. Om sanering runt biotopsskyddade träd ej är möjlig, behövs dispens hos Länsstyrelsen för fällning.

Geoteknisk undersökning kommer utföras och resultera i en markundersökningsrapport. Risk för att markstabiliteten inte kommer kunna hålla byggnadens vikt, då krävs kostnadsdrivandeåtgärd så som pålning av byggnaden.

Följinvesteringar

Förskoleförvaltningen bekostar själva inredning av förskolan med bland annat möbler, IT-utrustning och pedagogiskt material och Stadskontoret bekostar investering av det trådlösa Wi-Fi nätverket som används av verksamheten.

Det finns i nuläget inga andra kända lokaler som behöver verksamhetsanpassas i samband med byggnationen av denna förskola.

Finansiering och budget

Lokalen kommer att finansieras inom befintligt kommunbidrag.

En beräkning av den faktiska lokalkostnaden över 30 år har utförts och det har resulterat i en total utgift på cirka 170,5 miljoner kr med en inflation på 2 %. Investeringsbeloppet är satt till 103,5 mkr med en kostnad för år 1 på 7 063 200 kr².

Det finns i nuläget inga kända avvecklingar av förskolor som kommer minska lokalkostnaderna i samband med färdigställandet denna förskola.

Jämförelser och nyckeltal

Objekt	År	Utgift (tkr) Byggår	BTA	Antal barn	Utgift (tkr)	kr/BTA	kr/barn
Bojens FSK	2018	52 820	2 552	120	67 718	26 500	564 300
Gyllins Trädgårds FSK	2019	97 600	3 490	200	118 845	34 100	594 200
Tröskans FSK	2020	63 134	2 378	160	76 757	32 300	479 700
Ubåtens FSK	2020	44 379	1 457	80	54 098	37 100	676 200
Ellstorps FSK	2021	74 107	2 434	120	85 783	35 200	714 900
Källängens FSK	2022	69 529	2 210	100	76 184	34 500	761 800
Årtans FSK	2022	57 772	1 930	120	58 229	30 200	485 200
Hästhagens förskola	Påbörjas 2025		2 074	144	100 500	48 457	697 900

² Se Livskostnads kalkyl samt hyreskalkyl utifrån nya hyresmodellen Excellensen 6 Hästhagens förskola

Tidsram

Förskoleförvaltningen beräknas få tillgång till lokalen 2027-03.

Sanering av mark kan påverka tidplanen. Behöver sanerings utföras vid de biotopsskyddade trädens rötter behövs anmälan och samråd med Länsstyrelsen. Om saneringen inte är möjlig vid trädens rötter, behövs dispens hos Länsstyrelsen för fällning.

Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Avseende arbetsmiljö så har förskoleförvaltningen haft avstämningsmöten med utbildningschef och rektorer efter varje styrgruppsmöte samt att projektet har presenterats vid samverkan i område A 2022-11-21 för att informera skyddsombud om processen inför byggnationen samt ge möjlighet att lämna åsikter i ett tidigt skede. Inför bygglovsansökan ska skyddsombud lämna Arbetstagaransidans yttrande enligt PBL 10 Kap 15 §.

Projektet har för avsikt att fortlöpande säkerställa att vi tillämpar Barnkonventionen under fortsatt planering och projektering. Relevanta artiklar för detta arbete är:

- o Artikel 2 Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras.
- o Artikel 3 Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.
- o Artikel 12 Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet.
- o Artikel 23 Ett barn med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv som gör det möjligt för dem att delta aktivt i samhället.
- o Artikel 31 Barnet har rätt till lek, vila och fritid.

Utifrån ovanstående artiklar gör vi sedan två ställningstaganden:

- o Hur vi ger barn förutsättningar att uttrycka sina åsikter?
- o Hur vi beaktar barns levnadsvillkor?

Förstudie/programhandling

I det tidiga skedet har vuxna från verksamheten fått vara företrädare för barnen för att säkerställa att vi tar hänsyn till bland annat levnadsförutsättningar i området som ska tas tillvara på i detta enskilda projekt.

Systemskede/Detaljprojektering

Referensgrupp med barn jobbar tillsammans med arkitekt. Det är viktigt att barnen får återkoppling på sina uttryckta åsikter.

Produktionsskede

Referensgrupp med barn jobbar tillsammans med Projektsamordnare och utgår ifrån att barnen ska få återkoppling från tidigare åsikter och även följa byggnationen.

Utvärdering

Projektsamordnare gör utvärdering med verksamheten både tre månader och 1 år efter verksamhetsstart. Denna utvärdering ska kompletteras med en utvärdering av barnen, både interiört och exteriört.

Klimatutredning

En klimatkalkyl har tagits fram baserad på nuvarande programhandling. Målet för klimatkalkylen är 240 CO₂e/BTA. Beräkningen visar idag ett värde på 423 CO₂e/BTA vilket innebär att målet ej uppfylls med nuvarande programhandling. Orsak till detta är byggnadens formfaktor med en stor omslutningsarea och att byggnaden består av många betongkonstruktioner. Målsättningen är att målet ska uppnås i systemhandlingsskedet. Detta ska se genom att minska mängden betongkonstruktioner och arbeta med klimatförbättrad betong där det är möjligt.

Bilagor

- Resultatvision och måltal BPE
- Livskostnadskalkyl samt hyreskalkyl utifrån nya hyresmodellen Hästhagens förskola EXCELLENSEN 6