



Datum
2023-04-20

Lokalanskaffning
Investering

Lokalnyttjare referens
Förskolenämnden

Lokalförsörjare referens
Servicenämnden

Beslut om lokalanskaffning genom investering för nybyggnation gällande Ängslätts förskola inom fastigheten Ängsklockan 4

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

Syftet med lokalanskaffningen är att tillgodose behovet av förskoleplatser genom att etablera en ny förskola genom nybyggnation inom fastigheten Ängsklockan 4 i Bunkeflostrand. Förskolan planeras för 142 platser och byggs inom befintlig detaljplan, DP5381.

Projektet har inneburit att gamla Ängslätts förskola, på samma tomt revs, 2019. Förskoleförvaltningen gjorde tillsammans med Stadsfastigheter bedömningen att det inte var ekonomiskt försvarbart att renovera lokalen och därför motiverat en rivning. Lokalerna hade omfattande brister. Detta framgår i *Avveckling av Ängslätts förskola inom Ängsklockan 4* (FSKF-2019-5220).

Ändamålet är att bedriva förskoleverksamhet i lokalen med syfte att möta behovet av förskoleplatser, som i Bunkeflostrand med omnejd är stort, både i nuläget och på sikt. Lokalbehovet är definierat i förskolenämndens lokalbehovsplan för perioden 2023–2032 (FSKF-2021-22878). Lokalbehovet förväntas föreligga under hela lokalbehovsplanens tidsram, se nedanstående tabell.

Förskolan är mycket viktig för att möta behovet av platser i området. I Bunkeflostrand är det svårare att placera barn i intilliggande kluster, på grund av det geografiska läget. För att inte skapa lång väg mellan hem och förskola är Ängslätts förskola central i lokalplaneringen i Bunkeflostrand.

I områden i närheten som Sibbarp och Kalkbrottet råder också kapacitetsbrist, i Limhamn är situationen mycket problematisk. Många barn som bor i Limhamn erbjuds förskoleplats i andra områden på grund av det stora underskottet på förskoleplatser och därför förskjuts placeringar till andra områden.

Kapaciteten och förväntad efterfrågan av förskoleplatser framgår av nedanstående behovstabell. Efterfrågan på förskoleplats är beräknad som 93% av den totala befolkningsprognosen av 1–5 åringar.

Kluster Bunkeflostrand	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1–5 år	931	943	968	982	1 004	1 014	1 027	1 033	1 044	1 046
Efterfrågeanalys 1–5 år	866	877	900	913	934	943	955	961	971	973
Kapacitet heltidsplatser	884	884	884	884	950	950	950	950	950	950
diff. efterfrågan och kapacitet	18	7	-16	-29	16	7	-5	-11	-21	-23

Tabell över efterfrågan och kapacitet i kluster Bunkeflostrand.

Av tabellen framgår kapaciteten räknad i maj, platserna på Ängslätts förskola beräknas därför uppstå 2027. En tidsförskjutning av projektet skulle därför försvåra kapacitetsbristen avsevärt.

Nya Ängslätts förskola har skjutits på framtiden men har i nuläget planerad verksamhetstart 2026. Vid rivningen av gamla Ängslätts förskola placerades barn på Lovisagårdens förskola. Denna förskola bedrivs i paviljonger med tillfälligt bygglov som inte går att förlänga och löper ut i september 2026. Lovisagårdens förskola har verksamhet för cirka 80 platser och ska flytta in i Ängslätts förskola. Det är därför av största vikt att Ängslätts förskola håller tidsplanen och har verksamhetstart under hösten 2026.

Förskolan planeras enligt förskoleförvaltningens funktionsprogram, där 30 kvadratmeter friyta per plats och 7,5 kvadratmeter pedagogisk yta är minimum. Övriga myndighetskrav för förskoleverksamhet förväntas uppnås.

Utredna alternativ till investeringen

I Bunkeflostrand finns behovet av nya förskoleplatser. Det går inte att lösa bristen på förskolor inom befintligt lokalbestånd. Konsekvenserna av utebliven eller försenad investering blir som ovan nämnt en förlängning av rådande platsbrist och förskjutningar av förskoleplacementer. Särskilt problematiskt blir bristen på förskoleplatser om inte den nya förskolan står klar till att Lovisagårdens bygglov går ut.

Lösningförslag

Lösningförslag och mål

På fastigheten Ängsklockan 4 i Bunkeflostrand kommer Stadsfastigheter att uppföra en ny förskola på uppdrag av förskoleförvaltningen. Förskolan ska inrymma 142 platser fördelade på 6 avdelningar à 20 platser, samt en uteavdelning med 22 platser. Beställningen var ursprungligen en förskola för 160 platser, men reviderades i efterhand då tomtens storlek inte medger det antal platser.

En förskola låg tidigare på platsen för den nya Ängslätts förskola men revs för några år sedan. På samma fastighet finns också Pärslugglans förskola, som uppfördes 2016. Inga ändringar görs vid Pärslugglans förskola i samband med uppförandet av Ängslätts förskola. Tomten ligger inbäddad i den befintliga stadsstrukturen med Ängslättskolan och Sundsbroskolan i norr och med Sundsbrohallen som anslutande granne. I öster finns en stor fotbollshall medan fastigheten avgränsas i väster av parkeringsytor. Söder om tomten finns Sundsbroparken där Fjärilsstigen slingrar sig. Tomten är öde idag, så nybyggnationen kommer att tillföra välbehövligt liv till platsen. Byggnaden blir ett nytt inslag i ett befintligt landskap av äldre byggnader.

Klimatkalkylen som upprättats under programskedet visar att förskolan ligger på ca 233 kgCO₂/BTA (typiska värdet) vilket är under SF:s mål på 240 kgCO₂/BTA. I denna kalkyl förutsätts bland annat att klimatförbättrad betong används, samt att stål är skrotbaserat och tegel är enkelbränt och bränns med biobränsle. I projektet beaktas och övervägs ständigt beständiga och hållbara material. Ovan tal är exklusive solceller som planeras på taket så förskolan kan producera el till staden. Solcellsinstallationen innefattar även att installera batterier så solenergin kan komma till nytta även på natten, driftutrymmen behöver då anpassas för att kunna få plats med installationerna. Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden.

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.

Förskolans volym är en enkel rak form med ett sadeltak. Byggnaden är i två plan, med en tredje plan under tak. Byggnadshöjden är 8,4 m som högst. Den långa volymen bryts i tre delar, med en mittenvolym som är något lägre, detta för att minska byggnadens skala. Barnens avdelningar placeras i de yttre volymerna, medan mittenvolymen inrymmer funktioner som är gemensamma. Mittenvolymen är indragen på plan 1 för att skapa välkomnande, väderskyddade entréer.

Storleken på förskolan är noga avvägt mellan den yta som byggnaden upptar på mark (BYA) och den totala byggnadsarean, inklusive yta på plan 3. På så sätt har antal platser optimerats, då vistelseytan motsvarar friytan för 120+22 platser. Form och volym är en förenkling av de former och volymer som finns i omgivningen, men är också en följd av beställningen för den nya förskolan, så att alla funktioner får plats. Takets vinkel är också noga studerat för att dels få plats med funktionerna på plan 3 (personalytor, tillräcklig yta med tillräcklig höjd i teknikrum), dels för att få plats med hisstoppen under taket.



Visualisering, vy från sydöst



Visualisering, översikt

Det är en helt ny byggnad som ska uppföras. BTA 2008 m², 120 platser och en vistelseyta på 893 m² ger 7,44 m²/plats i vistelseyta och 22 platser på uteavdelningen med en vistelseyta på 111 m² ger 5,05m²/plats. Friytan i utemiljön 4340 m² vilket ger 30,5 m² per plats.

Detaljplanen är från 2015 och det finns befintlig vegetation som ska bevaras. Fasadmaterialet på huvudbyggnaden är styrt till tegel, puts och/eller trä. För övrigt innehåller detaljplanen begränsning i bygghöjd på 9 meter.

Endast handikapparkering kommer anläggas vid tomten, övrig parkering ska lösas på den befintliga parkeringen tillsammans med Pärllugglans förskola.

En SWOT-analys har utförts gällande bedömning och beskrivning av risker i projektet.

<p>Styrkor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området är redan exploaterat så serviser och försörjning till huset finns i närheten. • Tomten ligger skyddat vilket förbättrar bullerproblematiken. 	<p>Svagheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomten ligger inklämd och transporter och angöring måste planeras noga. • Eventuella markföroreningar på fastigheten • Detaljplanen är specifik i materialval av fasad
<p>Möjligheter</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detaljplanen är ganska fri angående husplacering och det ger oss möjligheter till att utforma huset effektivt. • Pärlugglans närhet ger oss möjligheten att samnyttja funktioner i framtiden om det skulle behövas. 	<p>Hot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadsbyggnadskontoret beviljar ej bygglov och drar ut på handläggningstiden genom att de anser att underlagen som vi skickat in ej är kompletta. • Tidspress i projektering kan leda till undermåliga handlingar.

Ekonomi

Investerings ekonomi

Fördyrande omständigheter för projektet är parkering köp då endast handikapps parkering får plats på tomten. P-köp bedöms kosta 3,4 mkr.

Kostnader för marksanering bedöms till ca 2 mkr. Solcellerna i projektet är en hyresgästfinansierad investering.

Ekonomiska risker

Föroreningar i marken ses som oförutsägbara. Fyllnadsmassor inom fastigheten kan innehålla förhöjda halter av metaller och PAH. Resultat vid markundersökning kan leda till kostnadsdrivande åtgärder så som sanering runt träd och stora volymer av schakt som måste köras bort.

Följdinvesteringar

Förskoleförvaltningen bekostar själva inredning av förskolan med bland annat möbler, IT-utrustning och pedagogiskt material. Stadskontoret bekostar investering av det trådlösa WiFi-nätverket som används av verksamheten. Det finns i nuläget inga andra kända lokaler som behöver verksamhetsanpassas i samband med byggnationen av denna förskola.

Driftkostnad

Se bifogad Livskostandskalkyl samt hyreskalkyl och nyckeltalsbilaga.

I samband med investeringen av denna förskola lämnas nuvarande Lovisagårdens förskola på grund av tidsbegränsat bygglov.

Finansiering och budget

Ängslätts förskola beräknas rymma 142 platser. Hyran kommer att bli 7,0 mkr (7 032 268 kr) för första året. Då Ängslätts förskola färdigställs kommer Lovisagårdens förskola med 74 platser att avvecklas. Under förutsättning att vi får en demografiökning motsvarande $142 - 74 = 68$ barn görs bedömningen att förskolan kommer att kunna finansieras inom befintligt kommunbidrag. Om befolkningen inte har motsvarande demografiökning i enlighet med befolkningsprognosen kommer ett ramtillskott behövas för att finansiera förskolan.

Verksamheten finansieras genom det grundbelopp per plats (heltidsbarn) som förskolan får. Grundersättningen är något olika beroende på om barnet är yngre eller äldre. En mindre del av grundbeloppet (4%) går ut som strukturersättning som är olika för olika förskolor. Det här grundbeloppet ska täcka personalkostnader, måltidskostnader, övriga driftskostnader, centrala gemensamma kostnader samt områdescentrala kostnader.

Nämndens lokalkostnader kommer att öka med 7,0 mkr, men avvecklingen av Lovisagårdens förskola kommer medföra en sänkning av nämndens lokalkostnader med 1,6 mkr. Därtill kommer övriga kostnader på $7\,400 * 68$ plats (mellanskillnaden mellan antalet platser på Ängslätts fsk mot Lovisagårdens fsk) = 0,5 mkr, en total kostnadsökning på 5,9 mkr.

Grundersättningen per plats för 2023 är 109 699 kr. Fyller man förskolan helt så är kostnaden för verksamheten alltså $109\,699 \text{ kr} * 142 \text{ platser} = 15,6 \text{ mkr}$. Totala kostnader för Ängslätts förskola beräknas bli ca 23,4 mkr varav lokalkostnaden blir 7,0 mkr + övrig drift: $7\,400 * 142 \text{ platser} = \text{ca } 1 \text{ mkr}$, totalt 8,0 mkr, lokalkostnaden bedöms alltså utgöra 34 %.

Ängslätts förskola slutregleras, d.v.s. ekonomiskt avslutas, preliminärt 2026.

Kalkylen för Ängslätts förskola är jämförbar med andra kalkyler som Stadsfastigheter har beräknat för förskolor under samma tidsperiod.

Jämförelser och nyckeltal

Tabeller nedan visar jämförelser mellan olika förskolor.

Objekt	ÅR	Utfall (tkr) Byggår	BTA	Antal barn	feb-23		
					Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn
Trädgårdens 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
Ärtans FSK	2022	57 772	1 930	120	58 229	30 200	485 200

Antaget utfall

Bedömd internränta;

2023	2%	2024	4%	2025	4%	2026	4%
------	----	------	----	------	----	------	----

Objekt		Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn	Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn
		2023			2024		
	Trädgårdens FSK	121 222	34 700	606 000	126 071	36 100	630 400
	Tröskans FSK	78 292	32 900	489 000	81 424	34 200	508 900
	Ubåtens FSK	55 179	37 900	690 000	57 387	39 400	717 300
	Ellstorps FSK	87 498	35 900	729 000	90 998	37 400	758 300
	Källängens FSK	77 708	35 200	777 000	80 816	36 600	808 200
	Ärtans FSK	59 394	30 800	495 000	61 769	32 000	514 700

Objekt		Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn	Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn
		2025			2026		
	Trädgårdens FSK	131 114	37 600	655 600	136 358	39 100	681 800
	Tröskans FSK	84 681	35 600	529 300	88 068	37 000	550 400
	Ubåtens FSK	59 682	41 000	746 000	62 069	42 600	775 900
	Ellstorps FSK	94 638	38 900	788 700	98 424	40 400	820 200
	Källängens FSK	84 049	38 000	840 500	87 411	39 600	874 100
	Ärtans FSK	64 240	33 300	535 300	66 810	34 600	556 700

Objekt	Bedömt ÅR	Utfall (tkr) Byggår	BTA	Antal barn	Beräknade värden ÅRTAL		
					Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/barn
Aktuellt objekt	26	103 100	2 102	142	103 100	49 049	726 056

Tidsram

Förskoleförvaltningen beräknas få tillgång till lokalen 2026–06. Sanering av mark kan påverka tidplanen.

Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Avseende arbetsmiljö så har förskoleförvaltningen haft avstämningsmöten med utbildningschef och rektorer efter varje projekteringsmöte. Projektet har också presenterats vid samverkan i område D (23-01-17 och 23-04-03) för att informera skyddsombud om processen inför byggnationen samt ge möjlighet att lämna åsikter i ett tidigt skede. Inför bygglovsansökan ska skyddsombud lämna Arbetstagaridans 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:

- Artikel 2 Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras.
- Artikel 3 Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.
- Artikel 12 Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet.
- 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.
- Artikel 31 Barnet har rätt till lek, vila och fritid.

Utifrån ovanstående artiklar gör vi sedan två ställningstaganden:

- hur vi ger barn förutsättningar att uttrycka sina åsikter
- 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 internt och externt.