



Datum
2023-04-24

Lokalnyttjare referens
Förskolenämnden

Lokalförsörjare referens
Servicenämnden

Lokalanskaffning Investering

Beslut om lokalanskaffning genom investering för nybyggnation gällande Hammars parks förskola inom fastigheten Limhamn 154:376

Behov

Förskolenämnden ser ett stort behov av förskoleplatser i området. Både på grund av ökad efterfrågan på kort och lång sikt och 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 Limhamn 154:376. Förskolan byggs inom befintlig detaljplan, DP5301. Ändamålet är att bedriva förskoleverksamhet i lokalen med syfte att möta behovet av förskoleplatser, som i Limhamn med omnejd är stort, både i nuläget och på sikt. Enligt nuvarande prognos och behovsanalys i Limhamn är underskottet fler hundra förskoleplatser och ett flertal nya förskolor behövs för att möta upp det förväntade behovet i Limhamn.

Hammars parks förskola är av stor vikt för att minska underskottet på förskoleplatser i området. Lokalbehovet är definierat i förskolenämndens lokalbehovsplan för perioden 2023–2032 (FSKF-2021-22878). Lokalbehovet förväntas föreligga under hela lokalbehovsplanens tidsram, se nedanstående tabell.

Behovet av förskoleplatser framgår av nedanstående behovstabeller. Efterfrågan på förskoleplats är beräknad som 93% av den totala befolkningsprognosen av 1–5 åringar.

Kluster Gamla Limhamn	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1–5 år	697	715	721	734	738	745	754	761	765	766
Efterfrågeanalys 1–5 år	648	665	671	683	686	693	701	708	711	712
Kapacitet heltidsplatser	679	604	565	565	650	650	650	530	530	530
Balans, efterfrågan - kapacitet	31	-61	-106	-118	-36	-43	-51	-178	-181	-182

Kluster Gamla Limhamn som innefattar Sibbarp, Gamla Limhamn och Annetorp.

Det är av största vikt att etablera denna förskola för att möta det stora behovet av förskoleplatser som finns i området. För att tillfälligt lösa behovet av förskoleplatser i området etablerades 2014 Hammarhajens förskola inom samma fastighet, en paviljong med tillfälligt bygglov som löper ut 2029. Hammars parks förskola har planerad verksamhetstart i början av 2027. Konsekvenserna av en förskjutna tidsplan förvärrar den redan bekymmersamma platsbristen i stora delar av västra Malmö, vilket i sin tur leder till förskjutna förskoleplaceringar där familjer får allt längre avstånd mellan hem och förskola.

Hammars parks förskola ligger strategiskt geografiskt och skapar platser både i närområdet i Sibbarp men avlastar också platsbristen i Limhamns hamnområde och Gamla Limhamn.

Kluster Limhamns hamn	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1–5 år	803	840	873	906	924	950	981	1 014	1 051	1 102
Efterfrågeanalys 1–5 år	747	781	812	843	859	884	912	943	977	1 025
Kapacitet heltidsplatser	394	394	514	514	514	514	514	514	514	514
diff efterfrågan och kapacitet	-353	-387	-298	-329	-345	-370	-398	-429	-463	-511

Kluster Limhamns hamnområde.

Limhamn	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Befolkningsprognos 1–5 år	2 411	2 430	2 451	2 517	2 560	2 610	2 672	2 732	2 782	2 827
Efterfrågan	2 242	2 260	2 279	2 341	2 381	2 427	2 485	2 541	2 587	2 629
Kapacitet	2 088	2 013	2 238	2 238	2 323	2 323	2 443	2 323	2 323	2 323
Balans, efterfrågan kapacitet	-154	-247	-41	-103	-58	-104	-42	-218	-264	-306
Procentuell balans	-6,9%	-10,9%	-1,8%	-4,4%	-2,4%	-4,3%	-1,7%	-8,6%	-10,2%	-11,6%

Limhamn bestående av klustren Djupadal, Elinelund, Gamla Limhamn och Limhamns hamn.

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.

Utredda alternativ till investeringen

I Limhamn är platsbristen stor och ett befintligt lokalbestånd att nyttja existerar inte. Om investeringen uteblir eller skjuts på framtiden innebär det förlängning av den bekymmersamma platsbristen och ytterligare förskjutningar av förskoleplatser. I Limhamns hamnområde planeras Glasblåsarens förskola vara färdig 2024 och minskar underskottet på förskoleplatser med 120 platser. Trots det råder kapacitetsbrist i Limhamns hamnområde, ett underskott mellan 300–500 platser under kommande 10-årsperiod.

Lösningförslag

Lösningförslag och mål

Förskolan byggs i två plan där plan 1 innehåller tillagningskök samt fyra avdelningar, plan 2 innehåller ytterligare två avdelningar. Varje avdelning dimensioneras för 20 platser vilket ger totalt 120 platser. Plan 2 inrymmer utöver de två avdelningarna även personalutrymme, ateljé, våtlek samt rörelserum.

Klimatkalkylen som upprättats under programskedet visar att förskolan ligger på ca 201 kgCO₂/BTA (typiska värdet) vilket är under Stadsfastigheters mål på 240 kgCO₂/BTA. Ovan tal är exklusive solceller som planeras på taket så förskolan kan producera el till stan. För att minska värmebelastningen samt främja den biologiska mångfalden kommer solcellerna kombineras med grönt tak, även ytterväggarna kommer till viss del kläs med vegetation.

Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden.

Idag inkluderas ytan där förskolan ska uppföras i fastigheten Limhamn 154:376 men kommer under 2023 styckas av och bli en egen fastighet.

På ytan där förskolan ska uppföras finns gott om befintlig vegetation, både buskar och träd. I projektet bevaras så mycket som möjligt av vegetationen och utemiljön anpassas efter det befintliga förhållandet. Eftersom en markprovtagning kommer utföras för att säkerhetsställa markens lämplighet finns det en risk för eventuell marksanering där den befintliga vegetationen kan påverkas.

Detaljplanen vann laga kraft 2015 och är relativt styrd både gällande placering av huset samt utemiljön. En utmaning är de förändrade myndighetskraven som skett från 2015 fram

tills idag, exempelvis parkeringsnormen och omfattning på markprovtagningar m.m. I övrigt styr detaljplanen mot en visuellt naturlig byggnad vilket stämmer väl överens med programhandlingen, exempelvis skifferfasad, grönt tak och bevarande av den befintliga vegetationen.

Det är en helt ny byggnad som ska uppföras i två plan. Förskolan kommer ha sex normala avdelningar vilket innebär totalt 120 platser.

BTA ytan är 1734 m² dvs. 14,45 BTA/plats och vistelseytan är 912 m² dvs. 7,6 m²/plats. Utvändigt kommer samtliga parkeringsplatser som behövs till verksamheten finnas inom den nya fastigheten, likaså angöringen. Den utvändiga friytan är 3780 m² dvs. 31,5 m²/plats.



Vy från norr.



Vy från söder.



Vy översikt.

Förskoleförvaltningens funktionsprogram följs för förskolor version 1.2. BTA hamnar på 1734 och BRA hamnar på 1374.

En riksinventering har utförts samt hur man ska arbeta i projektet för att minimera risken, se nedan:

Risk	Åtgärd
Stadsbyggnadskontoret beviljar ej bygglov, risk för dyr omprojektering.	Tidig dialog med SBK.
Överklagat bygglov – Kringboende hade många yttranden i samband med detaljplane-förändringen.	Gå in med bygglovsansökan så tidigt som möjligt dvs. i slutet/direkt efter systemhandlingen.
Överklagan på upphandlingen, får konsekvenser för tidplanen och påverkar inflyttningsdatum.	SF:s upphandlingsmall är väl beprövad.
Inkomna anbud från upphandling av byggproduktionen avviker från kostnadsbedömningen och därmed från hyresavtalet.	Främja konkurrensen vad upphandlingen: -Tillräckligt lång upphandlingstid. -Skälig produktionstid. -Proportionerliga skallkrav.
Klimatförbättrad Betong – Hur fungerar klimatförbättrad betong med ytskikten på sikt.	Uppdrag ges till konstruktören att hålla sig informerad om nyheter i ämnet.
Beroende av FGK:s entreprenadarbete på allmänplatsmark för att driften av förskolan ska fungera.	SF utför sannolikt FGK arbeten (på FGK:s bekostnad) på allmänplatsmark i samband med uppförandet av förskolan.
Fastighetsbildning	Tidigt möte har hållits med FGK, de kommer initiera fastighetsbildningen omgående.
Mobilitetsåtgärder ska bedömas av SBK	Ett väl genomarbetat dokument ska gå med i bygglovsansökan.
Markmiljöundersökning/hantering av massor ska godkännas av MF.	FGK/SF kommer utföra en gemensam markprovtagning inom området.
Geoteknisk undersökning	Klart.
Förskolans klimatpåverkan får ej överstiga målgränsvärde för 2027.	Klimatkalkylen ligger under målgränsvärdet för 2027.
Arbetet med barnkonventionen	Görs innan projekteringen av systemhandling börjar för att minska risken för omprojektering.
Ekonomiskt krav projektet kan krocka med andra ställda krav på projektet.	Ekonomiskt måltal (kostnad per BTA) uppnås inte men förskolan projekteras så ekonomiskt fördelaktigt som möjligt ur ett långsiktigt perspektiv.

I projektet kommer offentlig utsmyckning uppföras.

Ekonomi

Investeringsekonomi

I investeringskalkylen nedan finns det inget riskpålägg och då projektet bedöms ligga inom det "normala". Bedömningen av det årliga utfallet ser ut enligt nedan:

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investerings utfall	700tkr	2 500tkr	8 000tkr	36 000tkr	36 000tkr	2 300tkr

I hyreskalkylen framgår hur investeringsutgiften samt driftkonsekvensen påverkas över tid.

Inga evakueringskostnader och tillfälliga lokaler behövs förutsatt att tidplanen håller. Det finns inga rivnings kostnader eller investeringsbidrag i projektet.

Följdinvesteringar

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.

FGK kommer utföra arbeten på allmän platsmark för att möjliggöra in- och utfart till förskolan, i enighet med detaljplanen.

Driftkostnad

Se "Livskostnadskalkyl samt hyreskalkyl utifrån nya hyresmodellen Hammars parks förskola LIMHAMN 154.376"

Finansiering och budget

Hammars parks förskola beräknas rymma 120 barn. Hyran kommer att bli 6,2 mkr (6 207 378 kr) för första året och förskoleförvaltningen gör bedömningen att efter ett par år (2029) kommer bygget av Hammars parks förskola att medföra att Hammarhajens förskola, också den med 120 platser, kan avvecklas då bygglovet löper ut. Under förutsättning att efterfrågan på förskoleplatser är 120 platser i samband med att förskolan tas i bruk 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 6,2 mkr i hyreskostnader och med ca $7\,400 * 120 = 0,9$ mkr i övriga lokalkostnader. Då Hammarhajens förskola avvecklas kommer kostnadsökningen i stället vara ca 2,3 mkr.

Grundersättningen per plats för 2023 är 109 699 kr. Fylls förskolan helt så är kostnaden för verksamheten alltså $109\,699 \text{ kr} * 120 \text{ platser} = 13,2$ mkr (13 160 280 kr), hyra: 6,2 mkr, övriga lokalkostnader (tex städ och el) ca $7\,400/\text{plats} = 0,9$ mkr (888 000 kr). Totala kostnader för Hammars parks förskola beräknas bli ca 20,2 mkr varav lokalkostnaden blir 7,1 mkr, lokalkostnaden bedöms alltså utgöra 35%.

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	87 550	1 734	120	87 550	50 490	729 590

Hammars park fsk slutregleras, dvs ekonomiskt avslutas, preliminärt 2027.

Kalkylen för Hammars park fsk är jämförbar med andra kalkyler som Stadsfastigheter har beräknat för förskolor under samma tidsperiod.

Nyckeltal för Hammars parks förskola.

	Totalt	Förskola
Kapacitet (tex antal platser, antal nyttjare)	120 barn	x
Byggnadsyta (kvm BTA) Nybyggnad	1734	x
Byggnadsyta (kvm BTA) Ombyggnad	-	
Lokalyta (kvm LOA)		1374
Yteffektivitet (LOA/BTA)		0,79
Livskostnadsanalys 30 år (Mkr)	154 kr	
Investeringsutgift (Mkr)	87,55 kr	
-därav marknadsosäkerhet (Mkr)	0	
-därav marksanering och rivning	0	
Marksanering och rivning (drift/underhåll)	0	
Investeringsutgift (kr/kvm BTA)	50 490	
Investeringsutgift (kr/kvm LOA)	64 719	
Investeringsutgift per plats (tkr)	729,59	
Hyra (kr/kvm BTA)	3580kr - år 1	
Hyra (kr/kvm LOA)	4212kr - år 1	
-därav driftkostnad (kr/kvm LOA)	747 kr - år 1	
Hyra (årshyra kr/ barn)	51 728 kr år 1	
Beräknad Miljöpåverkan för objektet exkl. utemiljö/mark (CO2e)	348 534	
Beräknad Miljöpåverkan för objektet exkl. utemiljö/mark (CO2e, per kvm BTA)	201	
Beräknad Energianvändning (kWh/m2 Atemp)	-	
Solceller (installerad effekt kw)	48 kw	
Friyta (kvm per barn)	31,5 m2	
Lekvärdesfaktor	-	
Grönytefaktor	-	
Tomtyta (kvm)	4818m2	

Tidsram

Den nya förskolan beräknas bli färdigställd november/december 2026.

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 utbildningsområde D 2023-01-17 för att informera skyddsombud om processen inför byggnationen samt ge möjlighet att lämna åsikter i ett tidigt skede. Inför bygglov-sansökan ska skyddsombud lämna Arbetstagersidans 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.