



Datum
2022-08-08
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2022-509

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation och ombyggnation av Nydalaskolan

Sammanfattning

Serviceämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för ny- och ombyggnation av Nydalaskolan inom fastigheten Professorn 3 i Nydala. Hyresgästerna är grundskoleförvaltningen och fritidsförvaltningen. Byggstart är beräknad till juni 2023 och inflyttning av skola juni 2025 och av idrottshall oktober 2025.

För projektet finns behov av reinvestering. Totalt investeringsbelopp är 250 mnkr vilket inkluderar en egeninvestering i form av solceller och en reinvestering på 25 mnkr samt en marknadsosäkerhetsfaktor på totalt 20 mnkr.

Ansökan

Behovsanalys

Nydalaskolan är i stort behov av en till- och ombyggnad. Befintliga paviljongbyggnader som skulle vara temporära har stått där sedan 60-talet. Dessa har nu dömts ut och behöver ersättas. Befintliga byggnader är i behov av ett större underhåll och skolgården som till största delen består av hårdgjorda ytor behöver byggas om och tillföra högre lekvärde och mer grönska. Målsättningen är att skapa en mer attraktiv och hållbar skola med mer kvalitativa läromiljöer både för undervisning och idrott i ett av Malmös socioekonomiskt utsatta områden. I dag går det 450 elever på skolan, kapaciteten är 630 elever och kapaciteten förblir densamma efter rivning och nybyggnad. Skolan har en förhoppning om att locka fler elever till skolan, än vad där går idag.



Nydalaskolan får en ny utformning där gamla byggnader rivs och två nya byggnader tillkommer. Hyresgäst är grundskoleförvaltningen för nybyggnationen utav undervisningslokaler för åtta klasser, skolmatsal med tillhörande storkök, skolbibliotek, musiksalsal, administrationslokaler, personalrum, vaktmästeri, fitids samt miljörum. Fritidsförvaltningen är primärhyresgäst av ny idrottshall innehållande gymnastiksal, ett aktivitetsrum, omklädningsrum och förråd.

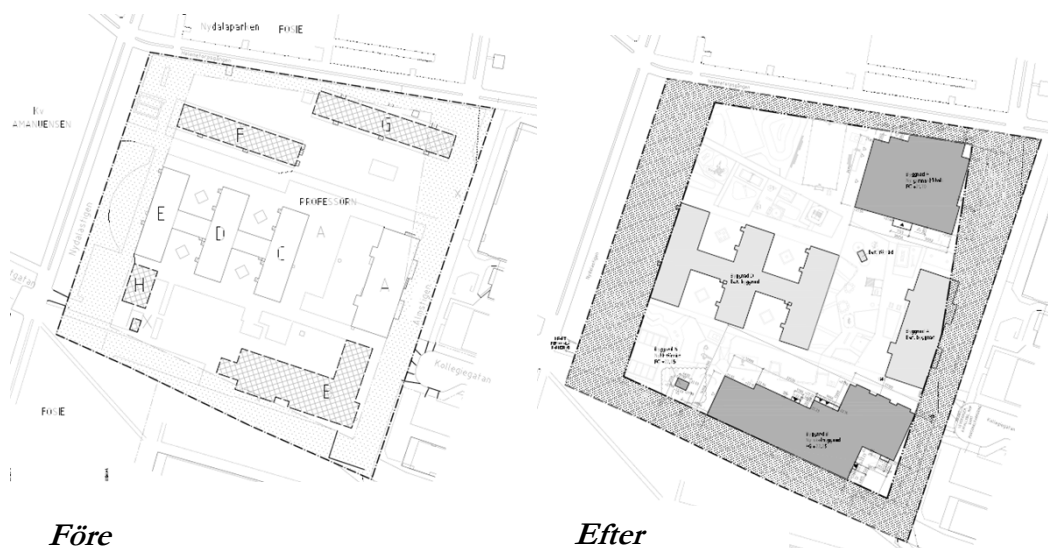
Uttjänta paviljonger och en utdaterad gymnastikhall/skolrestaurang ersätts med en större modern skolbyggnad som både uppfyller dagens lagkrav och pedagogiska behov. Den äldre gymnastiksalen ersätts med en ny byggnad bestående av en större delningsbar hall med funktionella omklädningsrum och aktivitetsrum, som kan användas både av skolverksamheten och allmänheten. Utemiljön på skolområdet uppdateras med målsättningen att skapa en trygg och attraktiv vistelsemiljö både på skoltid och under kvällar och helger.

Totalt kommer den nya skolan kunna inrymma 630 platser/elever. Beräknad byggstart juni 2023 med en etappvis inflyttning där skollokalerna är färdiga juni 2025 och idrottshallen oktober 2025. Projektet är en del i en flyttkarusell mellan olika nybyggnationsprojekt. Den 1 juli 2023 är den nya Högaholmskolan inflyttningsbar. Detta innebär att elever som är i gamla Högaholmskolan flyttar in i den nya och eleverna från Nydalaskolan flyttar in på gamla Högaholmskolan till dess att Nydalaskolan är färdig.

Bakgrund

1961-63 uppfördes två paviljongbyggnader på Nydalaskolan som Provisoriska klassrumspaviljonger i ett plan. Dessa placerades i kanten av skolgården och delvis på prickmark, delvis ej byggbar mark. Paviljongbyggnaderna blev med åren permanenta och innehåller nu undervisningslokaler för åtta klasser, F-4. Idag är lokalerna tekniskt uttjänta och har dömts ut som skollokaler, vilket innebär att de behöver rivas och ersättas med nya lokaler.

Förutom de två paviljongbyggnaderna finns det funktioner i de befintliga skollokalerna som behöver förbättras. Befintligt kök och idrottshall har flera brister både när det gäller kapacitet och utformning. Grundskoleförvaltningen initierade därför 2020 en förstudie, där olika lösningar studerades för att skapa ersättningslokaler för de elever som har varit lokaliserade i paviljongerna, samt skapa fungerande lokaler för skolrestaurang och idrottsundervisningen. Olika alternativ för ombyggnad och för placering av nya byggnader på tomten utreddes. Att bygga om befintliga lokaler i den omfattning som man först hade tänkt uteslöts till slut på grund av begränsad takhöjd på 2,5 meter och att de ytor som kunde tillskapas inte uppfyllde verksamhetens behov. Det bästa alternativet ansågs till slut vara att bygga till två större nybyggnader. En nybyggnad på 3 våningar, med den maximala byggnadshöjd på 12 meter som detaljplanen medger och en nybyggnad för idrott.



Projektets omfattning

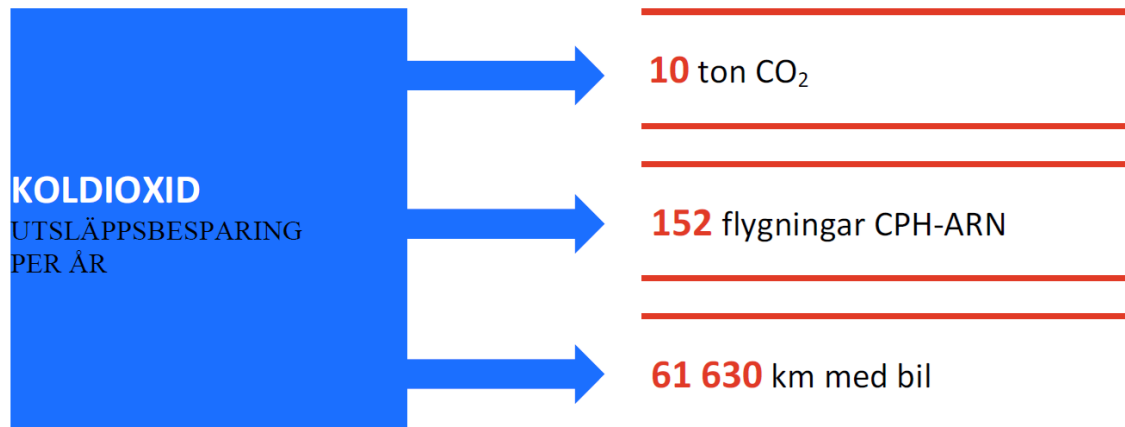
Totalt omfattas projektet av följande åtgärder;

- Rivning av befintliga byggnader i sin helhet: B, F, G, H och X (miljöhus).
- Nybyggnad (ny "Byggnad B") av en byggnad i 1-3 plan för grundskoleverksamhet.
- Nybyggnad av gymnastikhall (ny "Byggnad F") både för skolans behov och för föreningsverksamhet och allmänhet på fritiden.
- Nybyggnad av fristående komplementbyggnad/uteförråd (ny "Byggnad G"). Byggnaden är ett mindre ouppvärm�t förråd för lekredskap.
- Skolgården rustas upp och görs mer grönskande med flera rum för lek och pedagogik.
- Antal cykelparkeringar utökas och placeras strategiskt vid entréerna till skolan och vid den nya gymnastikhallen.
- Ny angöringsyta för varutransporter och avfallshantering i närhet av "Byggnad B". Således kan lastning/lossning ske avskilt utan att störa trafiken på Kollegiegatan. Bättre arbetsmiljö tillgodoses då dragvägarna blir <10m. Angöringsytan tar bort den nuvarande backrörelse som sker över Almstigen (gång- och cykelstråk) idag.
- Ombyggnad av byggnad A. Bygger om för fritids- och elevhälsoteam. Ca 700 kvm.
- Underhållsåtgärder i befintliga byggnader, så kallad reinvestering, i form av:
 - Byte av tekniska installationer
 - Byte av ytskikt, innerdörrar, ytterdörrar och fönster
 - Ommålning utvändiga trädetaljer och omfogning tegelfasader

Hållbarhet

Klimat effektivt byggande och energieffektivitet

De nya byggnaderna kommer att vara mycket energieffektiva och uppfyller Malmö stads projekteringsanvisningar för energi 3.0, vilket innebär 85 procent av kravet i Boverkets Byggregler (BBR). Beräknad energianvändning för nybyggnation skola är beräknad till 53,2 kwh/kvm och år vilket innebär 60 procent av BBR-kravet. Att vara så pass energieffektivare än BBR-kravet ger en utsläppsbesparing på mer än 10 ton Co2 per år. Se bild nedan.



Att Malmö stad blir av med paviljongbyggnader, som är en av stadens största energislukare, kommer även ha positiv inverkan på energieffektiviteten. Energianvändningen för idrottshallen är beräknad till 71kwh/kvm och år vilket innebär 78 procent av BBR-kravet. Utsläppsbesparingen för idrottshallen blir 4,5 ton Co2 per år. Totalt kommer ca 400 kvm solceller placeras på de högre taken.

Projektet utförs enligt Malmö Stads Miljöanvisningar 2.1. Klimatkalkyler görs för båda nybyggnaderna och klimatdeklaration kommer att upprättas. Klimatkalkylen visar på följande klimatpåverkan per kvm;

		Mål
Nybyggnad skola	342 kg Co2e	290 kg Co2e
Idrottshallen	411 kg Co2 e	330 kg Co2e

Dessa värden är höga och uppnår inte de mål som stadsfastigheter satt upp för projekt som påbörjar sin projektering år 2022. Nydalaskolan påbörjade sin projektering under 2021 och projetteamet har utgått utifrån en traditionell projektering med stomme i betong. För att klara av att reducera klimatbelastningen så hade det krävts en

omprojektering vilket hade resulterat i ökade kostnader och en tidsförskjutning av projektet.

Inför rivning och ombyggnation av Nydalaskolan genomförs en återbruksinventering för att tillvarata material som kan användas i andra byggprojekt eller rekonditioneras för vidare användning i Nydalaskolan. I vilken omfattning detta arbete kommer att minska projektets klimatbelastning vet vi inte i dagsläget.

Biologisk mångfald och skyfallsåtgärder

Skolgårdsombyggnaden med en ökad grönyta bidrar till en högre biologisk mångfald. Genom variation i arter bland buskar och träd som blommar under olika perioder skapas övervintringsplatser, mat och skydd för smådjur, insekter och pollinatörer. De träd som trädinventeringen bedömer ha dålig vitalitet läggs ut som död ved i planteringarna som faunadepåer. Befintliga träd som står där nya byggnader kommer uppföras flyttas i den mån möjligt. En ökad andel semipermeabla markytor kommer att hjälpa till med att hantera framtida skyfall i området. Avvattning i första hand mot planteringsytor, så kallad raingardens, med kupolbrunnar för fördröjning samtidigt som det blir en hållbar bevattning av ytorna.

Social hållbarhet och genusperspektiv

Stadsfastigheter har fattat beslut om att alla entreprenadupphandlingar över 50 mnkr ska innehålla dialogkrav kring möjlighet till praktik för personer som står utanför arbetsmarknaden i syfte att få fler malmöbor i arbete, så kallade sociala klausuler. Ett sådant krav kommer att upprättas vid upphandling av byggnation och renovering av Nydalaskolan. Identifiering av kandidater för praktik görs i första hand via arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

Att bidra till en ökad social hållbarhet i området är en av de viktigaste delarna i projektet. Skolgården är även öppen för allmänheten utanför skoltid och den nya multisportplanen kommer bidra till folkhälsan även på fritiden. Den nya separata gymnastikhallen kommer att kunna användas av föreningar utanför skoltid och medför rörelse och liv i området även på kvällar och helger.

Det är ont om lokaler för föreningslivet i närområdet. Matsalen har därför utformats så att den kan hyras ut kvällar och helger. Dörrmiljöer och lås har anpassats för att möjliggöra uthyrning.

Ny utebelysning på fasader och på skolgården samt fjärrstyrd belysning vid multisportplanen kommer att skapa tryggare miljöer kvälls- och nattetid.

Både skolan och hallen får anslutande parkering för rörelsenedsatta. Skolgård, entréer och byggnader blir även de fysiskt tillgängliga, vilket kontrolleras av en certifierad sakkunnig. Hänsyn har även tagits till att personer med olika könsidentitet eller kulturella preferenser ska kunna använda hallen, främst kopplat till ombytesmöjligheter. I anslutning till hallen finns det därför några mindre omklädningsrum för elever som vill

byta om enskilt. Duschar i hallens omklädningsrum förses med dörrar för att alla ska känna sig bekväma med att använda dem.

Den nya skolgården är utformad med en ambition om att det ska vara inbjudande och lustfyllt att leka där. Flera aktivitetsredskap är möjliga för funktionsnedsatta att använda på egen hand, även tillsammans med hjälp av pedagoger och skolkompisar. Funktionsvarierade ges flera möjligheter till socialt samspel, pedagogiska och fysiska aktiviteter. Det ska finnas utrymme både för rollekar och springlekar, och kommer skapas både lugna och aktiva platser. På skolgården kommer man kunna följa årstidernas växlingar och det ska finnas något vackert under alla säsonger, till exempel fina fröställningar på hösten och vintern och en medveten ljussättning när det är mörkt. Utformningen ska skapa en omvärldsförståelse och kunna användas av skolan för utepedagogik. Fungerande lekredskap kommer upprustas och återbrukas så långt det går.

Mobilitet

Skolan kommer även fortsättningsvis att vara lättillgänglig från olika håll till fots och med cykel. Cykelanvändandet främjas ytterligare genom tillägg av mer attraktiva cykelparkeringar med väderskyddade cykelställ, lådcykelparkering och möjlighet att använda ramlås.

Gestaltad Livsmiljö

Området Nydala är utformat som en grannskapsenhet där flerbostadshus grupperats kring en central grönyta; Nydalaparken. Direkt gränsande till parken ligger Nydalaskolan, som ritades 1963 av Bror Thornberg. De ursprungliga funktionalistiska skolbyggnaderna i gult tegel uppfördes på 60-talet och har en lågmäld arkitektur i ett respektive två plan. Byggnaderna renoverades på 90-talet och fick då delvis nya tegelfasader i en annan gul nyans. Fönster och takplåt är genomgående gröna och skolan är arkitektoniskt väl sammanhållen. Avsikten är att behålla den harmoniska helheten. De kompletterande byggnaderna består av varierande volymer men hålls i en relativt stram fasaddesign för att passa in i den omgivande bebyggelsen. Materialval och kulörer är valda för att harmoniera med de gamla husen. Byggnaderna inordnar sig i den befintliga skolans arkitektur både i sin volym och genom att material och färgsättning anpassats till de nuvarande byggnaderna.



Skalan på gymnastikbyggnaden tas ner genom att själva hallen omringas av en lägre del, som ansluter till den gamla intilliggande skolbyggnaden. De nya byggnaderna har förlagts i utkanten av skoltomten för att samla barnens friyta och hjälper till att rama in skolgården. Både den nya skolbyggnaden och gymnastikhallen kommer att få tydliga entréer. Genom stora fönsterpartier kommer man kunna se in i skolmatsalen vad som pågår innanför. Byggnadernas tegelfasader kommer att få liv och variation genom användning av mönstermurning och inslag av färgat glas i större glaspartier. Den gula tegelkulören har en lokal anknytning som känns igen i Malmö.



I samband med förbättringarna på skolgården kommer skolgårdens kända bronsskulptur Gåsen av Edvin Öhrström att behålla sin placering, men avses lyftas fram med hjälp av ny

belysning och ett trädäck som kommer omfamna konstverket.

Konsekvens om projektet inte blir av

Skulle projektet inte realiseras förlorar Nydalaskolan kapacitet motsvarande en tredjedel av det befintliga elevantalet till följd av behovet av att riva icke-ändamålsenliga och undermåliga skollokaler. Skulle projektet inte färdigställas vid utsatt tid, inför verksamhetsstart höstterminen 2025, kommer Nydalaskolan behöva vara omlokaliserad längre tid än planerat, vilket i förlängningen påverkar stadens möjlighet att riva befintliga Höegaholmsskolan och uppföra bostäder.

Investeringskostnaden

Total investeringskostnad är beräknad till 250 mnkr enligt fördelning nedan.

Den beräknande kostnaden för idrottshallen stämmer väl överens med den kostnad som vi senast byggt för, delvis Djupadalskolans idrottshall. Likaså känns nybyggnationskostnaden på 32 500kr/kvm BTA för skolan rimlig. I kostnaden så är ombyggnationen av 13 000 kvm utemiljö inkluderad. Mindre nybyggnadsyta brukar ge ett högre pris per kvadratmeter. Reinvesteringen skulle kunna fördelas på fler antal år, delvis delar av de investeringar som Stadsfastigheter vill göra skulle kunna väntas med. Det är dock till stadsfastigheters fördel att samla alla åtgärder i en gemensam upphandling tillsammans med nybyggnationen. Genom en högre konkurrensutsättning fås ett lägre pris och skolan slipper störningar som annars hade varit fallet i fall åtgärderna hade spridits ut över en 5 års period.

	Investeringsutgift	Yta kvm BTA	kr/kvm BTA
Hysesfinansierad idrottshall	47 000 000 kr	1399	33595
MOSF Idrottshall	4 700 000 kr		
Hysesfinansierad nybyggnation skola inkl. ombyggnad skolgård	127 500 000 kr	3917	32550
Hysesfinansierad ombyggnad	12 000 000 kr	693	17316
MOSF grundskola	13 500 000 kr		
Hysesfinansierad storkök	13 500 000 kr	290	46552
Köksmaskiner	4 000 000 kr		
MOSF skolrestauranger	1 500 000 kr		
Reinvestering befintlig skola	24 000 000 kr	2526	9501
Egeninvestering solceller	1 000 000 kr		
Sannering FGK	1 000 000 kr		
Totalt	249 700 000 kr		

Utöver investeringsutgiften fås en driftskostnad för rivning och marksanering på 9mnkr.

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Investeringens hyresgrundande belopp för grundskola är beräknad till 140 mnkr. Investeringen avser nybyggnad (3917 kvm BTA), ombyggnad av byggnad till fritids/bildsal och utrymme för elevhälsa. Grundskolan uppgår totalt till en yta av 7208 kvm BTA. Hyran uppgår till 10 mnkr per år varav investeringsdelen uppgår till 6, 5 mnkr per år, vilket ger en en kvm hyra på ca 1400 kr. Hyrestiden är 20 år och gäller från och med 2025-06-01.

Hyran idag för Nydalaskolan (inkl tilläggsavtal) uppgår till cirka 4 500 tkr med en yta på 5 797 m². Det ger en kvm-hyra på ca 775 kr/kvm.

Ytterligare beställning har gjorts av grundskoleförvaltningen av en hemkunskapsal i befintlig byggnad E. Denna beställning har kommit in sent i processen och är ej med i hyresavtalet och behandlas separat.

Investeringens hyresgrundande belopp för skolrestauranger är beräknad till 13,5 mnkr. Hyran uppgår till 0,7mnkr per år varav investeringsdelen är 0,6 mnkr per år. Hyrestiden är 20 år och gäller från och med 2025-06-01.

Investeringens hyresgrundande belopp för fritidsförvaltningen är beräknad till 2,6 mnkr per år varav investeringsdelen är 1,9 mnkr per år. Hyrestiden är 25 år och gäller från och med 2025-11-01.

Ordförande

Jan Olsson (S)

Nämndsekreterare

Andreas Ganslandt

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]