



Datum
2022-11-19
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, Glasugnen 1 STK-2022-1393

Sammanfattning

Servicenämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, till en beräknad totalutgift om 97 mnkr. Förskolenämnden kommer att nyttja lokalen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige beviljar servicenämnden objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, till en beräknad totalutgift om 97 mnkr.

Beslutsunderlag

- Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, Glasugnen 1
- Illustrationer
- Hyresavtal med förskoleförvaltningen för Glasblåsarens förskola inom fastigheten Glasugnen 1
- Ritningar
- Förskolenämndens arbetsutskott beslut 220926 §19
- Bilaga 1 Nyckeltal Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, Glasugnen 1
- Kartbild
- Satellitbild
- Servicenämnden beslut 221026 § 90 med Särskilt yttrande (M+C)
- Följebrev - Glasblåsarens förskola – särskilda omständigheter
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 221128 Ansökan från servicenämnden om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, Glasugnen 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-11-28
Kommunstyrelsen 2022-12-07

Kommunfullmäktige 2022-12-20

Beslutet skickas till

Servicenämnden
Förskolenämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomi ska nämnd före påbörjande av ett investeringsobjekt inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om den totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. Uppföljning av beslutade objektsgodkännande sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Servicenämnden har nu inkommit med en ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola.

Föreslagen lokalanskaffning har inte gått enligt den lokalanskaffningsprocess som beslutades av kommunfullmäktige i september 2022. Lokalanskaffningsarbete sker genom långa processer och redan pågående projekt kommer att behöva föras in successivt i den nya processen. Eftersom det aktuella ärendet är så pass långt kommet har stadskontoret och stadsfastigheter överenskommit om att det inte lämpar sig för införande i den nya processen, utan får hanteras enligt den tidigare rutinen.

Bakgrund

Behovet av förskoleplatser i Limhamns hamnområde och närliggande områden är stort och väntas fortsatt öka i takt med omfattande nybyggnation av bostäder. År 2017 fick detaljplan 5306 laga kraft. Planen medger bland annat förskola på kommunägd mark mellan Barlastgatan i norr, Glasblåsaregatan i väster samt en gångfartsgata i söder. Förskoletomten medger, enligt planen, 120 förskoleplatser, dock utifrån nyckeltalet 29 kvm uteyta per barn.

Projektet

På fastigheten har servicenämnden, på förskolenämndens uppdrag, projekterat en förskola i tre våningsplan med 105 platser. Att bygga för 120 platser, såsom angivet i detaljplanen, visade sig under arbetets gång vara omöjligt. Tomtens begränsade yta samt angivet ”fotavtryck” (det vill säga tillåten omfattning på byggnadens bottenplatta) för byggnaden är för snävt tilltaget för att motsvara verksamhetens behov och de krav som ställs i bygglovsskedet.

På bottenvåningen finns, förutom två verksamhetsavdelningar, förskolans tillagningskök samt samtliga avdelningars groventréer. Barnens måltider intas på avdelningarna och transporteras från köket till de övre våningarna via hiss. På våning två har, utöver två avdelningar, verksamhetens gemensamma resurser placerats som t ex ateljé/pedagogiskt kök och aktivitetsrum/rörelse. På våning tre finns, utöver två avdelningar, personal- och administrationslokaler samt ytterligare en gemensam pedagogisk resurs i form av en ateljé/pedagogiskt kök. Centralt i huskroppen finns ett öppet och ljust trapphus.

Barnens perspektiv har bland annat beaktats genom att det, utöver det programstyrda pedagogiska innehållet, invändigt till exempel har planerats småskaliga lärmiljöer som ”kryp in”

under trappa, burspråk att krypa upp och in i, fönster med låga bröstningar för utblickar, fasta inredningar i barnhöjd, lågt placerade glaspartier mellan olika rum och även en läsvrå.

Klimatberäkningen visar på ett klimatavtryck om 315 kg CO₂/kvm BTA. Stadsfastigheter har en målsättning att uppnå 290 kg CO₂/kvm BTA för förskolor som tas i bruk innan 2025. Möjligheter för reduktion av projektets faktiska klimatavtryck kommer därför aktivt arbetas med även under produktionsfasen av projektet. Solceller planeras på taket.

Utemiljön uppgår till 30 kvm per barn, vilket stämmer överens med Malmö stads norm för storlek på förskolegårdar.

Byggnationsstart är planerad till januari 2023 och arbetet beräknas pågå till och med juli 2024.

Ekonomi

Projektets totalutgift beräknas till 97 mnkr, vilket inkluderar 8 mnkr för oförutsedda risker och 0,375 mnkr för etablering av solceller. Hänsyn är därmed tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Investeringsutgiften per kvm BTA (44 500 kr) samt per plats (840 000 kr) ligger högre än andra förskoleprojekt som är under produktion i Malmö stads regi. Medelvärde för utfall för förskolor producerade från 2014 till 2022 är cirka 41 900 kr/kvm BTA omräknat till basmånad maj 2022. Vad gäller investering per plats ligger medelvärdet på 450 tkr.

Totalt antal kvm BTA är 1 983, vilket innebär nästan 19 kvm/barn. Den invändiga pedagogiska arean uppgår till 9,6 kvm/barn. Förskolan har därmed större ytor än en ”normalförskola” i Malmö stad, något som delvis också avspeglar sig i prisbilden. De tilltagna ytorna beror på att även om förskolan nu är planerad för 105 barn, är byggrätten är maximerad.

Förskoleförvaltningens och stadsfastigheters gemensamma analys av att bygga en mindre förskola visade att det skulle leda till en mycket ringa kostnadsbesparing på totalen för just detta projekt. Eftersom behovet inom det geografiska området är stort har målsättningen varit att göra en så stor förskola som är möjligt inom given ram. Därmed finns möjligheten att vid behov ha mindre så kallade äventyrsgupper som utgår från förskolan, men inte använder den egna gården för sin verksamhet utan istället nyttjar närområdet.

Den förhållandevis höga investeringskostnaden förklaras också av läget på världsmarknaden med exempelvis ökade kostnader med upp till 20 % för vissa materialslag, av komplicerande markförhållanden på tomten samt av krav på bullerskydd.

Med nuvarande internhyresmodell för förskola kommer hyran för lokalen uppgå till 4,6 mnkr per år vilket motsvarar ungefär 2 300 kr per kvm BTA. Hyran per plats uppgår till drygt 43 800 kr.

Marksanering

Kostnader för marksanering bedöms uppgå till 3 mnkr, men är inte en del i investeringskostnaden utan kommer att hanteras som driftkostnad.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret konstaterar att den kalkylerade investeringskostnaden per kvadratmeter för Glasblåsarens förskola är hög. Stadskontoret har därför fört ytterligare dialog med

stadsfastigheter för att förstå prisskillnaden gentemot jämförelseobjekten utöver vad som redovisas för i ärendet. Stadsfastigheter har sedan kalkylen gjordes och ärendet skrevs fram kommit längre i sin marknadsanalys inför upphandling och kan nu göra bedömningen att investeringskostnaden väntas landa under 40 000 kr/kvm BTA. De osäkra ekonomiska tider som råder gör det svårt att kalkylera projekt, vilket kan förklara diskrepansen. Behovet av förskoleplatser i Limhamnsområdet är stort och projektet har sedan flera år tillbaka funnits med i Lokalförsörjningsplan för Malmö stad. Mot bakgrund av ovanstående gör stadskontoret bedömningen att projektet bör genomföras, ursprungskalkylen till trots.

Projektet visar dock tydligt på vikten av ett förvaltningsövergripande samarbete i tidiga skeden av lokalförsörjningsarbetet, så som vid utformningen av detaljplaner för verksamhetslokaler. Byggprojektledares kompetens och erfarenheter av byggnation av den verksamhetslokal som planeras för behöver alltid finnas med i beredningen. Detta är en del i det ramverk för lokalförsörjning som kommunfullmäktige fattade beslut om 2022, samt upptaget i servicenämndens nyligen antagna strategi för kostnadseffektiv nyproduktion.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör