



Malmö stad

Serviceförvaltningen

PM Hästhagens förskola

Datum

2023-06-09

Syftet med detta PM är att förklara skillnaden mellan jämförelseobjekten och Hästhagens förskola.

Bakgrund

Hästhagen förskola är det första ärende som helt har följt den nya beslutsvägen för objektgodkännande enligt lokalanskaffningsprocessen som beslutades av Kommunfullmäktige under hösten förra året. Denna process betyder bland annat att objektsgodkännanden presenteras för nämnderna betydligt tidigare i projekteringsstadiet än tidigare. Detta innebär att det objektsgodkännandebelopp som presenteras för Hästhagen innehåller en viss del av risk och ett antal antaganden om utformning, då förskolan inte är färdigprojekterad än eller redo för upphandling av entreprenad. Endast det första av 3 projekteringsstadier är slutfört, programhandlingsskedet.

Jämförelseobjekten som presenteras i lokalanskaffningsunderlaget/ansökan om objektsgodkännande till nämnden innehåller nyckeltal för ett antal av de förskolor som slutförts under de senare åren. Det finns ett antal faktorer unika för Hästhagens förskola, som påverkar kostnadsbilden för förskolan (se nedan) men generellt sett är Hästhagen projekterad till samma höga standard som stadens tidigare färdigställda förskolor.

Ett intensivt arbete pågår just nu på Serviceförvaltningen i att se över sättet vi kalkylerar projektkostnad i detta tidigare skede med fler projektmässiga osäkerhetsfaktorer, för att kunna presentera en objektsgodkännandekostnad som så nära som möjligt korrelerar med färdigställandekostnaden för objektet.

Fastighetsspecifika faktorer som driver kostnader

De biotopskyddade träden på fastigheten medför att byggnaden inte kan byggas som en rak korridor, vilket också har en påverkan på entreprenadkostnaden. På grund av buller i närmiljön behöver en 200 meter lång bullerskyddsskärm konstrueras för att skapa en lugnare utemiljö för barnen och för att hantera de ljudnivåer som räknats fram i trafikbullerberäkningen. Bullerskyddsskärmen är komplicerad att uppföra då den befinner sig i de omgivande biotopskyddade trädens rotzon, vilket begränsar möjligheten till att gräva maskinellt då rötterna inte får skadas. Uppskattad kostnad för bullerskyddsskärmen är 3 miljoner kronor.

Tomten har en egen prägel med mycket grönska och inbjuder till lek i förhållande till sin omgivning där byggnaderna består mycket av sten. Syftet med arkitekturen är att avvika från stenstaden och uppföra en byggnad som både inbjuder till lek men samtidigt har en god koppling till den omgivande bebyggelsen. Därför har byggnaden ett snedtak då det ska harmoniera med arkitekturen på kyrkan bredvid som har ett kraftfullare uttryck. Det utskjutande snedtaket har en dubbel funktion då det även utgör tak till det omgivande utesovet. Den arkitektoniska utformningen av byggnaden ställer något högre krav på projekteringen än en ”medianförskola” då det är fler detaljer att rita. Projekteringen blir därmed mer omfattande.

Projekteringskostnaden beräknas därför vara i nivå med Stensjöns förskola som också hade en mer omfattande projektering på grund av kombinerade utesov inne i förskolan.

Vi har kompletterat jämförelsebilagan bifogad i ärendet med antaget utfall fram till år 2026, eftersom inflyttning är i början på år 2027. Vi har räknat upp utfallet fram till årsskiftet 2022 med känt entreprenadindex EI84. Därefter har vi antagit ett utfall fram till år 2026. Historiskt har entreprenadindex ökat med medelvärdet 4% sedan år 1984. Vi har därför valt att använda denna procentsats för uppräknings.