



Datum
2022-09-15
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2022-648

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola, Glasugnen 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om objektsgodkännande för nybyggnation av Glasblåsarens förskola inom fastigheten Glasugnen 1 i Limhamns hamnområde. Hyresgästen är förskoleförvaltningen. Byggstart är beräknad till januari 2023 och slutbesiktning juli 2024.

För projektet finns det behov av marksanering och saneringskostnaden uppskattas till 3 mnkr. Totalt investeringbelopp är 97 mnkr vilket inkluderar en egeninvestering på 375tkr samt 8 mnkr i marknadsosäkerhetsfaktor.

Ansökan

Bakgrund

Behovsanalys

Glasblåsarens förskola planeras uppföras på fastigheten Glasugnen 1 i Limhamns hamnområde på uppdrag av förskoleförvaltningen. Förskolan ska ge plats till 105 barn (6 avdelningar), vilket kommer vara ett viktigt tillskott till den samlade kapaciteten i området. Behovet av förskoleplatser i Limhamns hamnområde och närliggande områden är stort och väntas fortsatt öka i takt med omfattande nybyggnation av bostäder.

Beställningen från förskoleförvaltningen till stadsfastigheter innefattade en nybyggd förskola för 120 barn. Begränsningar i tomtstorlek och bestämmelser i detaljplanen har dock lett fram till en nu aktuell utformning med en total kapacitet för 105 barn fördelat på 6 avdelningar.

Att Glasblåsarens förskola kan etableras enligt plan är väsentligt för att bättre kunna möta upp det stora platsbehovet i området, och trots platstillskottet om 105 förskoleplatser väntas fortsatt en viss platsbrist i området. Platsbristen får konsekvenser för avstånd mellan hem och förskola. Byggstart är beräknad till januari 2023 med slutbesiktning i juli 2024.

Klimateffektivitet

Klimatberäkningen utförd visar på ett klimatavtryck 315 kg CO₂/m² BTA. Detta kan jämföras med ett referensvärde för produktsegmentet (från Boverkets ”Referensvärden för klimatpåverkan från byggnader” och tidigare genomförda klimatkalkyler av samhällsfastigheter) på 320 kg CO₂/m² BTA.

Markförhållandena på fastigheten, i Limhamns hamnområde, föranleder att pålning av huvudbyggnaden samt en tjockare grundplatta behövs. Detta resulterar i att en ökad betongmängd krävs i grundkonstruktionen, vilket har en direkt negativ påverkan på klimatavtrycket för projektet.

Stadsfastigheter har en målsättning att uppnå 290 kg CO₂/m² för förskolor som tas i bruk innan 2025. Möjligheter för reducering av projektets faktiska klimatavtryck kommer därför aktivt arbetas med även under produktionsfasen av projektet.

Projektbeskrivning

Lokalisering

Förskoletomten omges av en gata i norr (Barlastgatan) och i väster (Glasblåsaregatan) medan det söder om tomten finns en gångfartsgata. Förskolan kan nås med bil från gatorna och av gående och cyklister även från söder. Österut ansluter tomten till en bostadsfastighet.

För förskolans del av fastigheten Glasugnen 1 är detaljplanen utformad så att en byggrätt är placerad i tomtens norra del medan den södra delen blir förskolans utemiljö, där även mindre komplementbyggnader får placeras.

Exploateringsgraden (e1) enl detaljplanen är begränsad till en byggnadsarea (BYA) om 550 kvm och en byggnadshöjd på 3 våningar, med möjlighet att bebygga ytterligare 40% av arean även på en fjärde våning.

Byggnadsarean har varit en mycket begränsande faktor för utformningen och den har behövt utnyttjats fullt ut. Även byggrättens bestämmelsegränser och vinkelform har varit styrande för förskolans layout.

Höjdmässigt har flera alternativ provats men stannat vid en tre våningars förskola med enbart fastighetstekniska utrymmen på den fjärde (vind). Förskolan rymmer således 6



avdelningar fördelat med två per plan. De två avdelningarna per plan ligger ”vägg i vägg” för bästa möjliga samutnyttjande av lokal- och personalresurser.

Funktioner

Varje avdelning får ett eget kapprum, ett skötrum, ett allrum med pentryenhet, en ateljé och ett lekrum. Dessutom delar två avdelningar på ett gemensamt lek- och vilrum. Det senare nås separat från respektive avdelning. På bottenvåningen finns, förutom 2 avdelningar, förskolans tillagningskök samt samtliga avdelningars groventréer. Alla entréerna är vända mot gårdssidan (söder) men det finns en mer ”publik huvudentré” mot gatuhållet i norr.



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 3 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.

Utöver huvudbyggnaden finns en envåningsbyggnad med miljörum med plats för 8 olika fraktioner, cykelförråd ink plats för lådcyklar och förråd. Under ett utskjutande

tak planeras en uteateljé. Dessutom finns två mindre förrådsbyggnader placerade på tomten.

Gestaltning och materialitet

Byggnadens yttre gestaltning är anpassad till omgivande nybyggd bostadsmiljö och får gult tegel liknande den alldeles norr om liggande Glasbruksskolan. På taket planeras tegelröda tegelpannor och det gynnsamma väderstrecket medför mängden solcellspaneler som placeras på taket maximeras.



Huvudbyggnadens stomme är betongväggar och betongbjälklag där dimensionerna hålls nere dels för materialbesparing (koldioxidutsläpp i samband med betongtillverkning), dels för en god yteffektivitet men dock på en sådan nivå att ljudreduktionskraven uppfylls utan tilläggskonstruktioner. Den använda betongen bidrar positivt till byggnadens värmetröghet. Energieffektiviteten skall uppfylla Malmö stads projekteringsanvisningar för Miljö och Energi, vilket är 85 procent av BBR-kraven (dvs bättre än BBR). Miljöbyggnad och förrådsbyggnad kommer kläs med sedumtak.

Barnens perspektiv

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.

Utemiljö

Lekvärdesfaktorn kommer att uppgå till +4,5 och vistelseytan utgör 30 kvm per barn (baserat på 105 barn).

Investeringskostnad

Det totala investeringsbeloppet på 97 mnkr fördelas på följande vis;

- Hyresgrundande investering 88,2 mnkr
- Marknadsosäkerhetsfaktor 8 mnkr
- Egeninvestering solceller 0,375 mnkr

Totalt antal kvm BTA är 1983 och LOA är 1523. Den invändiga pedagogiska arean är 9,6 kvm/barn (krav min 7,5 kvm).

Investeringskostnad exkl. MSOF och egeninvestering är; 44 500 kr/kvm BTA och 840 000 kr/plats.

En jämförelse kan göras med förskolor som är under produktion;

	Investeringskostnad	Inv.kost/plats	Inv.kost/BTA
Stensjöns förskola	117 000 000	650 000	42 920
Bollens förskola	97 000 000	606 250	43 635
Hermodsalsparkens förskola	105 000 000	525 000	41 650

Hyrestid, hyresbelopp och hyresgrundande investering

Investeringens hyresgrundande belopp är 88,2 mnkr. Hyran uppgår till 4 620 tkr per år. Hyrestiden är beräknad från 2024-07-01 till och med 2044-12-31.

Faktorer som påverkar investeringsutgiften

- *Världsläget.* Covidläget och kriget i Ukraina påverkar materialpriserna och drivmedelskostnaderna. I flera av våra pågående projekt så flaggar entreprenörerna för ökade kostnader med ca 10 till 20 % för vissa materialslag. Exakt hur detta påverkar det specifika projektet kan vi i dag inte veta. Kalkylprogrammet som vi utgår ifrån när vi gör våra kalkyler har tagit hänsyn till den kostnadsökning som skett år 2021. Entreprenadindexet för den första halvan av 2022 visar dock en skenande kostnadsökning.



- *Pålning*. På grund av markförhållandena finns en risk för sättning. Därför kommer pålning att utföras för huvudbyggnaden. Förutom att pålningen i sig fördyrar så leder den också till att en tjockare, och därmed dyrare, grundplatta behövs. Merkostnaden är beräknad till 1,5 mnkr.
- *Bullermur*. En bullerutredning har gjorts där trafikbuller från omkringliggande vägar har beräknats. Resultatet av den utredningen är att riktvärden överskrids och att det behöver byggas en hög bullermur runt huvuddelen av tomten. Denna bullermur behöver gestaltas på ett snyggt sätt för barnens skull men också för mötet med omkringliggande bebyggelse. Merkostnad på cirka 1,5 mnkr.
- *Fastighet*. Friytekravet (extern vistelseyta) på 30 kvm per barn resulterar i en begränsning i barnantal till 105 barn. Byggrätten är dock maximerad vilket betyder att det öppnar upp en möjlighet för att i framtiden, i dialog med Miljöförvaltningen, öka barnantalet, för att hantera tillfälliga toppar i förskoleplatsbehov i området. Detta skulle betyda en betydligt lägre investeringsutgift per barn än den som redogörs för i skrivelsen ovan. Även det något höga pedagogiska ytan per barn visar på denna framtida möjlighet. Tillagningskök samt en något högre pedagogisk yta per barn resulterar i en något högre investeringsutgift per barn i dagsläget.

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Andreas Ganslandt
.....

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