



Datum
2023-02-20
Adress
Henrik Smithsgatan 13
Diarienummer
SN-2023-242

Ansökan om objektsgodkännande

Till
Kommunfullmäktige

Ansökan om objektsgodkännande för om- och mindre nybyggnation gällande Bulltoftaskolan inom fastigheten Stubbamöllan 1

Sammanfattning

Service-nämnden ansöker hos kommunfullmäktige om beslut om objektsgodkännande för om- och mindre nybyggnation av Bulltoftaskolan, med 285 grundskoleplatser, inom fastigheten Stubbamöllan 1. Byggstart är beräknad till augusti 2023 och slutbesiktning maj 2025, utifrån förutsättningen att ärendet beslutas i kommunfullmäktige i maj 2023. För projektet finns inget behov av marksanering. Totalt investeringsbelopp är 70 mnkr. Hänsyn är tagen till en konjunktürkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Behov

Bulltoftaskolan, fastigheten Stubbamöllan 1, inrymmer skola från förskoleklass till årskurs 6 med tillhörande personalutrymme, matsal, fritids samt gymnastiksal. Verksamheten har cirka 285 elever och 50 medarbetare. Mat- och gymnastiksal är belägna i byggnad G och H, annan verksamhet finns i byggnad A, B, C, D, E, F, G och H. Byggnaderna är från 1950-talet och har ett antikvariskt bevarandevärde både exteriört och interiört.

Bulltoftaskolans ventilationslösning med frånluftsventilerade skollokaler har luftflöden som ligger långt under Folkhälsomyndighetens krav vilket också miljöförvaltningen noterat i sitt inspektionsmeddelande. För att klara av att uppfylla kraven krävs en hel ombyggnad av skolans ventilation med nya aggregat och ny kanaldragning för byggnaderna A, B, C, D och E. Beslut från miljöförvaltningen avseende dispens för nuvarande verksamhet gäller fram till HT 2023 och därefter är planen att påbörja ombyggnationen av skolan.

Ombyggnaden av ventilation och verksamhetsanpassningar sker främst i byggnad A, B, C, D och E, i byggnad G och H sker åtgärder inom lås-, brand- och larmsystem.

Utredda alternativ till investeringen

Ventilationslösningarna som är utredda (och som sedan har avfärdats):

1. Gemensamt luftbehandlingsaggregat för byggnad B, C, D och E. Luftbehandlingsaggregatets och ventilationskanalernas skrymmande storlek innebar dock att det inte var möjligt att gestalta fläktrummet så att det harmonierar med de övriga byggnaderna och riskerade att inte få beviljad bygglov.
2. Utomhusaggregat/fläktrum på taket av byggnad C. Aggregatets och ventilationskanalernas storlek innebar dock att det inte var möjligt att gestalta fläktrummet så att det harmonierar med de övriga byggnaderna. Slutsatsen är att förslaget innebar en alltför oproportionerlig lösning i förhållande till övriga skolbyggnader.
3. Ta ett antal klassrum i anspråk och göra om till fläktrum. Det bedömdes dock tidigt att förslaget inte skulle vinna gehör av verksamheten. De inre utrymmena för dragnings av stamkanaler för till- och frånluft bedömdes inte finnas, då det skulle påverka takhöjden i närliggande klassrum. Det skulle även påverka de befintliga fönstren, som skulle behöva bytas ut till fönster av lägre bygghöjd.
4. Luftbehandlingsaggregat på byggnad A vindsplanet och därifrån gå ned med kanaldragningen genom våningsplanen. Förslaget var inte optimalt ur arbetsmiljösynpunkt för underhållsarbete/servicearbete och medför betydande förändring av yttertaket utformning.
5. Gemensamt luftbehandlingsaggregat för byggnad B och D. Byggnad B förlängs och fläktrummet integreras i husvolymen på byggnad C plan 2. Kanaldragning går längs takets mitt, lutningen likt det befintliga taket och kläs med bandtäckt plåt. Förslaget om påbyggnad bedömdes vara känsligt i förhållande till byggnadsvolymen och stadsbilden. Det skulle även förvanska byggnaden avsevärt.

Lösningförslag

I Malmö kommuns översiktsplan ligger Bulltoftaskolan i ett område som är utpekad som kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö. Inom sådana områden ska särskild uppmärksamhet ägnas åt kulturhistoriska värden i samband med detaljplanering, bygglovsbeslut eller andra ändringar, så att värdena så långt möjligt kan bibehållas och förändringar kan bidra positivt till kulturmiljön. Hänsyn ska tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden.

Under projekteringsarbetet med ombyggnaden av Bulltoftaskolan har ett tydligt fokus på återbruk funnits. En återbruksinventering har genomförts där byggnadsdelar, inredning och utrustning som kan bevaras i byggnaden eller demonteras och återbrukas på annan plats dokumenterats med hjälp av inventeringsverktyget från Centrum för Cirkulärt Byggnade (CC Build). Invändiga ytskikt och byggnadsdelar som uppfyller ställda funktionskrav och med antikvariskt bevarandevärde kommer att bibehållas i största möjliga utsträckning. Stadsfastigheter kommer demontera och förvara vissa byggnadsdelar som är möjliga att återbruka på andra platser. Malmö Återbyggedepå kommer också ta hand om viss utrustning och inredning. En del utrustning kommer att publiceras till försäljning på den digitala marknadsplatsen hos CC Build. Utöver byggnadsdelar, inredning och utrustning kommer även befintliga belysningsarmaturer demonteras, renoveras och återmonteras. Likaså

kommer en del VS-utrustning såsom blandare, tvättställ och WC-stolar att återanvändas i den färdigrenoverade byggnaden.

Utifrån Folkhälsomyndigheten ska luftomsättning i skolor och förskolor vara 7 l/s och person + 0,35 l/s och kvm. Vid inspektion har miljöförvaltningen noterat att luftflödena ligger långt under kraven, vilket innebär att frånluftsventilationen, vilken i dagsläget sker genom självdrag, är otillräcklig i detta fall. Miljöförvaltningen har beslutat att förelägga grundskolenämnden att åtgärda Bulltoftaskolans bristfälliga ventilationssystem så att det uppfyller kraven. För att uppnå dagens krav krävs en ombyggnad av skolans ventilationssystem till FTX-ventilation. FTX-ventilation innebär att till- och frånluftventilation sker med hjälp av mekaniskt fläktsystem och att värmen i luften återvinns. Nya aggregat samt nya kanaldragningar som är dimensionerade efter dagens krav installeras. Aggregaten är utrustade med system för att styra mängden luft in och ut för respektive utrymme.

Under två läsår, med start i juni 2023, planeras ombyggnation på Bulltoftaskolan. Under den tiden kommer eleverna på Bulltoftaskolan att få sin undervisning i lokaler inom fastigheten Dekanen 1 belägen vid Triangeln.

I samband med att ventilationsåtgärder nu ska vidtas på Bulltoftaskolan genomförs samtidigt andra åtgärder som avser andra myndighetskrav och behövliga verksamhetsanpassningar. Tekniska områden som påverkas är el, VVS, brand, akustik, styr och konstruktion.

- El- och telesystem inom hela skolan byts till nytt system (kraft, belysning, data, passage och säkerhet samt brandlarm). Bytet innebär att samtliga elcentraler och centralutrustningar utförs i nytt utförande samt på ny plats inom skolan.
- Stambyte och/eller relining av vatten- och avloppsledningar, samt inkoppling av nya spillvattenledningar till befintliga ledningar, i byggnadsdelar där nya toalettgrupper installeras.
- Nya spillvattenledningar från hemkunskapsundervisningen till fettavskiljare tillkommer.
- Ledningssystemet för värmevatten byts ut och enstaka befintliga radiatorer byts ut mot nya på grund av de inte längre får plats efter byggåtgärder.
- Inredning och befintliga radiatorer som behålls renoveras.
- Styr och övervakning för bland annat ventilationssystem ska ses över och anpassas.
- Nya schakt och håltagningar för att ge plats för den nya ventilationsanläggningen, likaså ny el-kanalisation och nya vatten- och avloppsstråk.

Andra åtgärder som genomförs är att skolans tillgänglighet anpassas med bland annat en ny hiss i byggnad A. Planlösningen i byggnad A, B och D anpassas även för att ge plats för nya toaletter inklusive handikapptoaletter utspridda på samtliga våningsplan. Källarplanets nedsänkta fritidsutrymme tillgänglighets anpassas genom en ny ramp. En mindre hemkunskapssal tillskapas, där en arbetsstation görs höj- och sänkbar för full tillgänglighet. Två befintliga utrymmen i källaren tas i anspråk för nya fläktrum.

Ytterligare åtgärder som genomförs

- Befintliga toalettutrymmen som idag är svårtillgängliga kommer att rivas.
- Nya grupprum för verksamheten.
- Byggnad E förlängs med en mindre tillbyggnad på cirka 100 kvm BTA (bruttoarea) som inrymmer ett nytt fläktrum, nya toaletter, städutrymme och ett grupprum.
- Anpassning görs av personalutrymmen i byggnad A.
- I anslutning till elevhälsan skapas utrymme för ett vilrum och handikapptolett.
- Lokalerna får nya undertak anpassade till nya installationer och gällande akustikkraV.
- Ytskikt på golv, väggar fräschas upp och lagas.
- Utbildningssalar förses i enstaka fall med tvättställ vilka ersätter tidigare tvättbänkar i korridorer.
- Utbildningssalar kompletteras också med väggabsorbenter för bättre akustik.

Att uppfylla dagens krav på energihushållning kan inte mötas och skulle kräva en mer omfattande ombyggnad av bland annat ytterväggar och tak (klimatskal) för att uppfylla dagens krav. Bulltoftaskolan betraktas även som en sådan byggnad som är kulturhistoriskt särskilt värdefull i Plan- och bygglagen 8 kap 13§, vilket innebär att byggnaden inte får förvanskas och endast mindre åverkan kan eventuellt beviljas. Projektet kommer i den mån det är möjligt att utföra åtgärder för att eftersträva energieffektivisering enligt Boverkets byggregler 29, genom exempelvis tilläggsisolering av taket, FTX-ventilation (värmeåtervinning), installation av solceller på byggnad A samt tätning av fönster och spaltventiler.

De åtgärder som planeras genomföras på Bulltoftaskolan bedöms så omfattande att det brandtekniska skyddet ska utformas i enlighet med nu gällande byggregler. Det innebär bland annat ny brandcellindelning, delvis ändrad utrymningsstrategi, brandtekniska krav på invändiga ytskikt och material, installation av nytt automatiskt brand- och utrymningslarm samt att frångänglighet anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga så att dessa personer får en betryggande utrymningsssäkerhet.

Lokalerna kommer inte att samnyttjas av annan förvaltning då inget sådant behov föreligger eller har framkommit.

BTA på ombyggnad av Bulltoftaskolan är:

- Byggnad A cirka 1210 kvm
- Byggnad B exkl. skyddsrum cirka 940 kvm
- Byggnad C cirka 230 kvm
- Byggnad D exkl. skyddsrum cirka 1130 kvm
- Byggnad E cirka 260 kvm och tillbyggnad hus E cirka 100 kvm.

Att genomföra om- och nybyggnation av en äldre byggnad kan även medföra olika risker. Bland annat kan det under produktionsfasen uppkomma oförutsägbara fördringar av

projektet om förutsättningarna efter demontering inte visar sig vara enligt dokumentationen. En försvarande omständighet är att åtgärder måste minimera åverkan på byggnaden, på grund av dess kulturhistoriska värde. Risk finns även att de projekterade tekniska lösningarna inte går att genomföra och behöver projekteras om. Även andra oförutsedda hinder kan uppstå under produktionen, som inte har kunnat upptäckas under projekteringen, som exempelvis föroreningar.

Ekonomi

Totalt investeringsbelopp är 70 mnkr. Enligt stadens nya modell för lokalförsörjning innebär att objektsgodkännandena har utrymme för 10 procent ändring av kostnaderna.

Hysesavtal (tilläggsavtal) har tecknats med grundskoleförvaltningen. Hyrestiden gäller från och med 2025-06-01. I tilläggsavtalet hänvisas till marknadsosäkerhetsfaktor vilket beror på att avtalet tecknats utifrån den då gällande avtalsformen. Marknadsosäkerhetsfaktorn kommer ej bli aktuell då en övergång under 2023 till stadens nya hyresmodell ersätter tidigare avtal.

Hänsyn är tagen till en konjunkturkänslig marknad och hög indexutveckling under senaste åren, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden.

Årligt utfall i investeringen

År	2023	2024	2025
Investeringens utfall	10 000 tkr	40 000 tkr	20 000 tkr

Det finns ett fåtal jämförbara objekt

Objekt	Byggherre	år	Utgift (tkr)	BTA	KR/BTA
Pildammsskolan bygg E	Malmö stad	2018	69 338 795	4 464	15 500
Österportskolan	Malmö stad	2022	125 000 000	8 510	14 000

<i>Bulltoftaskolan ombygg</i>	<i>Malmö stad</i>	<i>2023</i>	<i>70 000 000</i>	<i>3 770</i>	<i>18 000</i>
-------------------------------	-------------------	-------------	-------------------	--------------	---------------

Tidsram

Hyresgästen kan få tillgång till byggnaden 2025–05.

Utifrån dagens situation med en osäker omvärld kan det bli svårt att få tag på byggmaterial och förseningar kan uppkomma, något som kan påverka tidplanen. Det kan också uppstå oförutsedda hinder som upptäcks under byggskedet. Tidplanen är dock inte forcerad (nedkortad) i dagsläget.

Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Skyddsombud har tagit del av projektet och godkänt ritningarna utifrån byggnadsföretagens lämplighet ur arbetsmiljösynpunkt.

Grundskoleförvaltningens lokalprogram har upptagits i den mån det är möjligt. Syftet med lokalprogrammet är att ge skolans lokaler fysiska förutsättningar för lärande, social interaktion, trygghet och säkerhet. Såväl den fysiska innemiljön som utemiljön skall stödja elevernas lärande och pedagogernas möjligheter till undervisning i varierade arbetsformer.

Ordförande

.....
Frida Trollmyr (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Jim Johannesson
.....

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