

FASTIGHETS- OCH GATUKONTORET

Underlag utökat objektsgodkännande



Projektnamn: Lekplatsupprustningar 2022-2024
Projektnummer: 9797
Datum för ärende i Tekniska nämnden: 27/2 2023
Kategori: Offentlig miljö
Projektledare: Petra Bengtsson

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning.....	3
2. Bakgrund och syfte.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
<i>Bakgrund</i>	3
<i>Syfte</i>	4
2.2 Stadens mål.....	4
2.3 Leveransmål.....	4
2.1 Geografisk avgränsning	4
3. Nuläge.....	5
4. Ekonomi.....	6
4.1 Projektkalkyl.....	6
4.1.1 Utgifter	6
4.2 Driftkonsekvenser.....	7
4.3 Budgetavstämning.....	7

1. Sammanfattning

Fastighets- och gatukontoret förvaltar Malmö stads i dagsläget 250 lekplatser på allmän plats, inklusive 20 temalekplatser. Syftet med projektet är att fortsätta arbetet med att förnya och utveckla Malmös lekplatser och temalekplatser med målet att göra dem så inkluderande, tillgängliga, trygga och säkra som möjligt.

Ansökan om objektsgodkännande för lekplatsupprustningar 2022–2024 godkändes i tekniska nämnden 2021-11-30. Investeringsbeslutet omfattade utgifter om 12,6 mnkr för 3-årsperioden 2022–2024. Upparbetat tom 2022 är planenligt 4 mnkr.

Under de senaste åren har flera lekplatser i Malmö varit utsatta för skadegörelse i form av bränder och vandalisering. I juli 2021 brann den stora lekställningen på Sollekplatsen. Lekställning är specialritad i samband med Bo01 och har varit ett viktigt landmärke i Västra Hamnen.

En utredning av lämplig ersättning för lekställningen genomfördes hösten 2021 – våren 2022. Utredningen visar att det inte går att återskapa den lekställning som fanns innan branden. Fastighets- och gatukontoret har tagit fram ett förslag på en ny lekställning som blir ett landmärke och uppfyller krav på varierade lekvärden, tillgänglighet och brandskydd. I samband med anläggandet av den nya lekställningen planeras insatser för att rusta upp andra delar av lekplatsen, med mötesplatser, solskydd och belysning. Upprustningen läggs som en del av projektet lekplatsupprustningar 2022–2024. Detta innebär ökade kostnader om 8 mnkr för projektet, som belastar perioden 2023–2024.

2. Bakgrund och syfte

2.1 Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastighets- och gatukontoret förvaltar Malmö stads 250 lekplatser, inklusive 20 temalekplatser, på allmän plats. Sedan mitten av 1990-talet har Malmö stad medvetet och progressivt arbetat för att förnya, utveckla och höja kvaliteten på barns lekmiljöer.

Malmö har i dag ett stort och varierat utbud av lekplatser och temalekplatser som fungerar som viktiga mötesplatser i staden. Målsättningen är att alla barn i Malmö ska ha god tillgång till inkluderande och tillgängliga lekmiljöer inom nära avstånd från bostaden. Inom projektet görs en jämn fördelning av åtgärder över Malmö.

Arbetet med att upprusta åldrande och slitna lekplatser och temalekplatser fortgår löpande för att undvika att skapa en eftersläpning av underhållet. En äskning omfattande 12,6 mnkr för 3-årsperioden 2022–2024 bedömdes utifrån förvaltningens prioriteringar motsvara upprustningsbehovet. Ansökan om objektsgodkännande för genomförande av projektet lekplatsupprustningar 2022–2024 godkändes i tekniska nämnden 2021-11-30.

I juli 2021 brann den stora lekställningen på Sollekplatsen, vilket gör behovet av en upprustning av Sollekplatsen akut. En utredning av lämplig åtgärd genomfördes hösten 2021 – våren 2022. Utredningen visar att det inte går att återskapa den lekställning som fanns innan branden, en ny lekutrustning med annan gestaltning behövs. Fastighets- och gatukontoret avser hantera upprustningen för Sollekplatsen inom projektet lekplatsupprustningar 2022–2024. Behovet av upprustningar på de lekplatser som redan planeras att ingå i projektet under denna tidsperiod är stort. Genom ett utökat objektsgodkännande avser förvaltningen kunna åtgärda Sollekplatsen utöver de redan planerade åtgärderna inom projektet, och på så sätt säkerställa att planerade åtgärder på andra lekplatser med stora behov inte uteblir.

Syfte

Syftet med projektet är att fortsätta arbetet med att utveckla och uppgradera äldre och slitna lekplatser och temalekplatser i det offentliga rummet. För att möta de behov som finns är syftet att arbeta strategiskt så att resurserna läggs där de behövs som mest och att lekplatserna och temalekplatserna blir både utvecklande och stimulerande samt så inkluderande, tillgängliga, trygga och säkra som möjligt.

2.2 Stadens mål

Projektet bedöms bidra till uppfyllande av tekniska nämndens grunduppdrag i enlighet med paragraf § 6.

”Nämndens ansvar för utveckling av mark, utöver vad i övrigt anges i detta reglemente, omfattar utformning av det offentliga rummet för att skapa förutsättningar för stadens sociala hållbarhet, så att det offentliga rummet är tillgängligt för alla genom att det offentliga rummet fylls med mötesplatser, stadsliv och aktiviteter. Nämnden ska tillgodose en god stadsmiljö och en förstärkt Malmöidentitet.”

2.3 Leveransmål

Efter genomfört projekt ska Malmö stad ha bidragit till det övergripande målet för projektet Lekplatsupprustningar; att förnya och utveckla Malmös lekplatser och temalekplatser. Tillsammans med förvaltningens medel budgeterade för drift och underhåll är leveransmålet 2022–2024 att rusta upp 4 temalekplatser, 2 stadsdelslekplatser samt 8 områdeslekplatser. Med anledning av åtgärderna på Sollekplatsen revideras antalet temalekplatser som avses rustas upp under perioden 2022–2024 från 3 till 4.

2.1 Geografisk avgränsning

Projektområdet är hela Malmö stads lekplatsbestånd på allmän plats som förvaltas av fastighets- och gatukontoret. Anledningen till det utökade objektsgodkännandet är att Sollekplatsen tillkommit, denna är belägen i Varvsparken i Västra Hamnen.



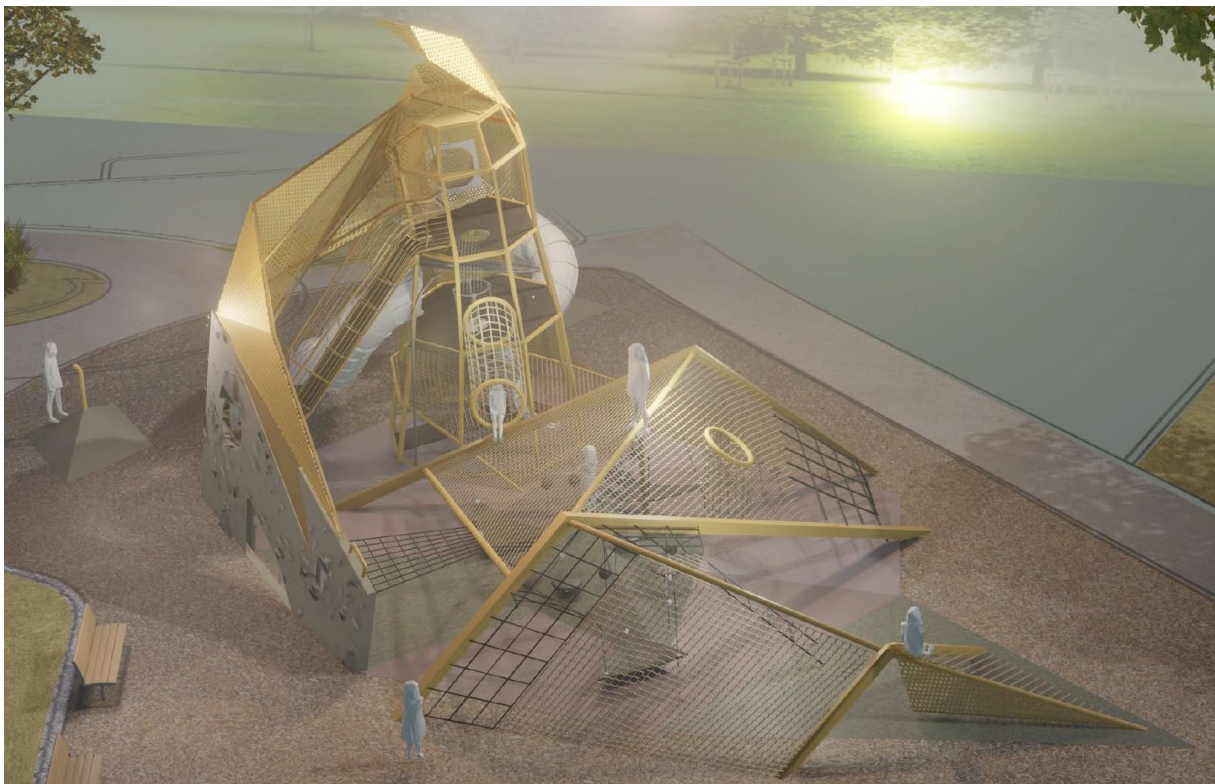
Figur 1. Sollekplatsen, lokaliserad i Varvsparken.

3. Nuläge

Under de senaste åren har flera lekplatser i Malmö varit utsatta för skadegörelse i form av bränder och vandalisering. Kostnader för att ersätta och reparera förstörda lekplatser har hanterats av enheten Park o gatumiljö i respektive driftsteam. I juli 2021 brann den stora lekställningen på Sollekplatsen. Lekställning är specialritad i samband med Bo01 och ”Solen” har sedan dess fungerat som ett landmärke i Västra Hamnen. Efter branden revs lekställningen och ytan sanerades och fylldes med sand. Fastighets- och gatukontoret har sedan utrett möjligheterna att ersätta den förstörda lekställningen.

Lekställningen var en specialkonstruktion, ritad av leverantören. Utredningen som fastighets- och gatukontoret utfört visar att ingen part vill ta på sig den komplexa konstruktionslösning som krävs för att återskapa den nedbrunna lekställningen. Eftersom det inte går att köpa in samma lekställning idag, kräver åtgärderna på Sollekplatsen ett omtag gällande gestaltning av lekställningen samt omkringliggande ytor.

Den nya lekställningen får en gestaltning som på ett modernt sätt stärker lekplatsens sol-tema. Lekställningen representerar solstrålarna och solen representeras av ett lysande klot som placeras bredvid lekställningen, men i samma leklandskap. Lekställningen ska även fortsatt fungera som ett landmärke och ha hög attraktionskraft. Den ska vara trygg och ha delar som är tillgänglighetsanpassade, vilket den gamla ställningen saknade. Lekställningen ska förutom klätterlek och rutschkanor ha lekfunktioner såsom tex hängmöbler, ljudlek, taktil lek, och pedagogiska element.



Figur 2 Exempelbild ny lekställning

I samband med anläggandet av den nya lekställningen avser fastighets- och gatukontoret även utföra insatser för att rusta upp andra delar av lekplatsen. Lekplatsen saknar idag skuggande element. För att åtgärda detta anläggs växtytor med nya trädplanteringar. Sittplatserna på lekplatsen är idag få och slitna, dessa byts ut samt kompletteras med en ny mötesplats med flera

sittmöjligheter. Äldre lekutrustning som kvarstår från 2001 och nu är sliten byts ut för att förlänga livslängden på lekplatsen. I samband med åtgärderna avser även fastighets- och gatukontoret att installera belysning på lekplatsen, vilket saknas idag.

Sollekplatsen har nu stått utan en av sina huvudattraktioner i över ett år, vilket gör åtgärden högt prioriterad. En större upprustning av temalekplatser krävs generellt efter ca 15 år, vilket i Sollekplatsens fall skulle innebära en upprustning år 2026 då lekplatsen i sin nuvarande utformning stod klar 2011. Med anledning av branden tidigareläggs nu upprustningen.

Insatserna på Sollekplatsen innebär mer omfattande förändringar än på andra lekplatser som vandaliserats, vilket gör att åtgärderna lämpar sig väl för projektet lekplatsupprustningar. Därmed läggs Sollekplatsen som en del av projektet lekplatsupprustningar 2022-2024, vilket innebär ökade kostnader som belastar perioden 2023-2024.

4. Ekonomi

4.1 Projektkalkyl

Objektgodkännandet presenterade en total budget för projektet på 12,6 mnkr och driftskonsekvenserna beräknades till 1,765 mnkr. Upprustningen av Sollekplatsen innebär ett tillägg till ramen på 8 mnkr fördelat på åren 2023 och 2024, vilket ger ett utökat objektsgodkännandet på 20,6 mnkr.

Projektkalkyl Investering, Tkr	Kalkyl objektsgodkännande	Utfall tom 2022-12-31	Ny prognos
Summa inkomster	0	0	0
Entreprenad	-10 300	-4 002	-17 000
Projektering			
Förprojektering			
Byggprojektledning			
Byggnadsarbeten			
Markarbeten			
Utredningar	-600		-900
Rivning av byggnad / konstruktion			
Sanering under MKM	-700		-1 100
Sanering över MKM			
Kreditivränta			
Intern tid			
Oförutsett	-1 000		-1 600
Summa utgifter	-12 600	-4 002	-20 600
Projektnetto	-12 600	-4 002	-20 600

4.1.1 Utgifter

Aktuellt utfall berör främst pågående upprustningar av tre lekplatser enligt etablerad planering. Upprustningen av Sollekplatsen avser främst entreprenadkostnader.

4.2 Driftkonsekvenser

Totala driftskostnader vid objektsgodkännandet (drift, underhåll, kapital) beräknades uppgå till 1,765 mnkr brutto för fastighets- och gatukontoret. Vid beräkning av kapitalkostnad har internräntesatsen 1,25 % använts, avskrivningstiden är beräknad på 10 år och drift och underhållskostnaderna är beräknade med en schablon på 2,75 %.

De nya driftskonsekvenserna beräknas uppgå till 3,14 mnkr med samma avskrivningstid och drift och underhållsschablon. Ökningen beror på en faktisk utgiftsökning men även att internräntan höjts från 1,25% till 2,5%.

4.3 Budgetavstämning

Projektets kalkyl ryms inom fastighets – och gatukontorets investeringsram och prioriteringar för kategori offentlig miljö.