

Datum  
2024-04-25

Lokalnyttjare referens  
Förskolenämnden

Lokalförsörjare referens  
Servicenämnden

## Lokalanskaffning Investering

### **Beslut om lokalanskaffning genom investering för till- och ombyggnad gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1 i Rosengård**

#### **Sammanfattning**

Förskolenämnden ansöker hos kommunfullmäktige om beslut om investering för till- och ombyggnad av Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1 i Rosengård. Projektet innefattar även åtgärder i den befintliga byggnaden. Förskolan kommer att ha totalt 150 förskoleplatser efter genomfört projekt.

Genomförande av projektet förutsätter evakuering av befintlig verksamhet senast april 2025. Byggstart är beräknad till juni 2025 och förskolan bedöms vara färdigställd i januari 2027, förutsatt att ärendet beslutas i kommunfullmäktige under 2024. Om beslutet dröjer kan inflyttningen behöva skjutas fram. Total beräknad utgift är ca 77,2 mkr. Detta med hänsyn tagen till en konjunkturkänslig marknad, vilket kan komma att påverka kostnadsbilden. I dagsläget bedöms det vara en stor fördel att kunna upphandla projektet och förseningar kan därmed påverka kostnadsbedömningarna negativt.

#### **Behov**

Tillbyggnad av befintliga Klövervallens förskola med 80 platser är en viktig del i planeringen för Rosengårdsområdet. Det råder idag brist på förskoleplatser i området och trots utökningen med platser vid Klövervallens förskola kvarstår bristen på platser långsiktigt. Förskolan kommer efter genomförande att ha totalt 150 platser.

#### **Behovsbeskrivning**

Lokalbehovet är definierat i förskolenämndens lokalbehovsplan för perioden 2025–2034 (FSKF-2023-19464). Under flera år har det varit svårt att få fram förslag till bra lokaliseringar av nya förskolor i Rosengård. Flera möjligheter som lyfts har inneburit behov av evakuering, vilket varit svårt att lösa. Sammantaget har också behoven varit svåra att bedöma, inte minst kopplat till utvecklingen rörande fristående verksamheter.

Omfattande arbete har lagts att få fram förslag till lokaliseringar av nya förskolor inte minst inom planprogram och övrigt nära samarbete med stadsbyggnadskontoret. Utvecklingsarbetet Amiralstaden har också inneburit fokus på denna planering. Många av de förslag som tagits fram har försenats eller visat sig allt för komplicerade att genomföra.

I aktuellt ärende har planering för en evakueringslösning kunnat tas fram, vilket är en förutsättning för genomförande. Planeringsarbete pågår kring denna lösning, som innebär övertagande av delar av en lokal som HVOF idag hyr inom fastigheten Byrådirektören 4. Bedömningen är att avtal kring denna lösning kommer att kunna tecknas inom kort. Dialog pågår med SBK kring bygglovsfrågan, ansökan är inlämnad av fastighetsägaren. För att klara tidplanen i aktuellt projekt behöver detta ärende lyftas fram trots att hyresavtal för evakueringslösningen ännu inte tecknats. Kostnader för evakueringslokal innefattas inte i detta projekt, utan hanteras i särskild ordning inom ramen för förskoleförvaltningen budget för lokalkostnader.

En central utgångspunkt i planeringsarbetet har varit att det funnits ett flertal lägenhetsförskolor med omfattande brister i den fysiska miljön, vilket också påverkar de verksamhetsmässiga förutsättningarna, som mest har det funnits ca 10 lägenhetsförskolor. Övervägandena om avvecklingar har pågått sedan tidigt 2000-tal. Trots svårigheterna att få fram förslag till nya moderna förskolor har det sett som nödvändigt att ha en planering för avveckling av lokalerna med brister, takten på denna planering har dock fått begränsas. Lokalbehoven har under åren kunnat hanteras genom att periodvis nyttja grundskolelokaler och tillfälliga paviljonger. Vidare har behoven varierat vilket också skapat möjligheter för avveckling.

Ur ett barn- och verksamhetsperspektiv har det sammantaget bedömts som nödvändigt att genomföra avvecklingar av lägenhetsförskolor trots att arbetet varit svårt att koordinerats med att nya förskolor står klara. Sommaren 2024 avvecklas två lägenhetsförskolor med sammanlagt ca 75 platser och därefter finns endast en kvar som ses som aktuell för avveckling. Avvecklingarna har bedömts som nödvändiga trots att behovssituationen sedan ca 2 år tillbaka bedöms som försämrad.

*Tabell över bedömning av lokalbehovet i Rosengård. Till Rosengård räknas delområdena Herrgården, Kryddgård och Örtagård. Med planerade projekt fram till 2027. Efterfrågan beräknad till 96%.*

Rosengård	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Befolkningsprognos 1-5 år	1 665	1 663	1 694	1 747	1 772	1 811	1 844	1 871	1 891
Efterfrågan	1 598	1 596	1 626	1 677	1 701	1 739	1 770	1 796	1 815
Kapacitet	1 380	1 380	1 570	1 493	1 493	1 493	1 493	1 493	1 493
Balans	-218	-216	-56	-184	-208	-246	-277	-303	-322
Procentuell balans	-13,7%	-13,6%	-3,5%	-11,0%	-12,2%	-14,1%	-15,7%	-16,9%	-17,8%

I ovan tabell innefattas att aktuellt projekt Klövervallen står klart i början av 2027 och därmed ger effekt på kapaciteten år 2027. Vidare innefattas planerat projekt Ardennern med 80 platser också med färdigställande år 2027. Effekten av projekt Klövervallen blir 110 platser eftersom 40 platser fortsatt är i bruk i evakueringslokaler, vilket tillsammans med Ardennerns platser gör att det tillkommer sammanlagt 190 platser år 2027 i ovan angiven kapacitet.

Återstående behov av avveckling av platser i lägenhetsförskolor innefattas med 77 platser med effekt 2028. Avveckling innefattas som planering men är inte beslutad. Övervägande pågår om denna avveckling kommer att kunna genomföras enligt planeringen eller om den måste skjutas fram. Detta sammanhänger med bedömningar om hur barn kommer att kunna erbjudas plats andra förskolor i kringliggande områden, innan Rosengård som område kan komma i balans mellan efterfrågan på platser och tillgången i egna området.

Av tabellen ovan framgår att trots dessa förändringar råder det brist på förskoleplatser både på kort och lång sikt i Rosengård. Arbete pågår kring förslag till ytterligare nybyggnationer, vilka är upptagna i lokalbehovsplanen. Om dessa planerade projekt kommer att kunna genomföras förändras lokalbehovsbedömningen enligt tabell nedan.

*Tabell över bedömning av lokalbehovet i Rosengård. Till Rosengård räknas delområdena Herrgården, Kryddgård och Örtagård. Med planerade projekt under planeringsperioden. Efterfrågan beräknad till 96%.*

Rosengård	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Befolkningsprognos 1-5 år	1 665	1 663	1 694	1 747	1 772	1 811	1 844	1 871	1 891
Efterfrågan	1 598	1 596	1 626	1 677	1 701	1 739	1 770	1 796	1 815
Kapacitet	1 380	1 380	1 570	1 493	1 493	1 493	1 493	1 653	1 653
Balans	-218	-216	-56	-184	-208	-246	-277	-143	-162
Procentuell balans	-13,7%	-13,6%	-3,5%	-11,0%	-12,2%	-14,1%	-15,7%	-8,0%	-8,9%

*Kommentar: Av planerade projekt kommer ett projekt att lyftas in i kommande lokalbehovsplan.*

*Förändringen angiven i tabell ovan med i senaste lokalbehovsplanen ligger projektet på 2035.*

Sammantaget är behovet av förskoleplatser i Rosengårdsområdet fortsatt stort. En tillbyggnad av Klövervallens förskola och dess utökning av antalet förskoleplatser är därmed en viktig del i det samlade lokalplaneringsarbetet med att skapa fler förskoleplatser i området.

Närhet till förskolan är en viktig faktor för vårdnadshavare i området. För att kunna erbjuda plats och säkerställa att barnen kommer till förskolan är det väsentligt att förskolorna i området ligger centralt i Rosengård.

I området finns ett antal friliggande förskolor i stadsfastigheters regi som är byggda på 1960- och 1970-talet. På sikt kommer omfattande åtgärder att behöva genomföras rörande dessa förskolor, som omfattar ca 7 förskolebyggnader, antingen genom omfattande reovering eller som rivning och därefter nybyggnation. Förutsättningarna för evakuering kommer att vara central för denna planering. I lokalbehovsplanen ligger det första av dessa projekt med färdigställande år 2035. En tidigareläggning av denna planering kan visa sig angelägen till följd av byggnadernas status.

Närhet till och god tillgänglighet till samhällsservice är en viktig jämlikhetsfråga för alla, och förskolans geografiska närhet till hemmet är för vissa familjer avgörande för om barnet går i förskola eller ej. Vidare är förskolor med god kvalitet och ändamålsenlighet av särskild betydelse i Rosengård mot bakgrund av förskolans kompensatoriska uppdrag och för förskolenämndens arbete för en likvärdig förskola i Malmö.

## Lösningförslag

### Lösningförslag och mål

Klövervallens förskola ligger i stadsdelen Rosengård i östra Malmö. Förskolan angränsar i söder till Rosengårds idrottsområde, i väster till Örtagårdsskolan och norr till Rosengårdsbadet. I öster, och i direkt anslutning till förskolegården, ligger Rosengårdsparken. Förskolan, som är en envåningsbyggnad, har idag 4 avdelningar med ca 70 platser samt ett tillagningskök. Förskolan återuppbyggdes i sin helhet i början av 2000-talet efter en omfattande brand. Den ursprungliga byggnaden är en 1960/70-talsbyggnad.

Lösningförslaget för att utöka antalet förskoleplatser inom Rosengård är en tillbyggnad av förskolebyggnad till befintlig förskola inom fastigheten Kronofogden 1. Utbyggnaden ska ske enligt ramen för befintlig detaljplan, PL 852. Beställningen avser utbyggnad för 80 platser fördelat på 4 avdelningar vilket totalt kommer att ge 150 förskoleplatser inom fastigheten.

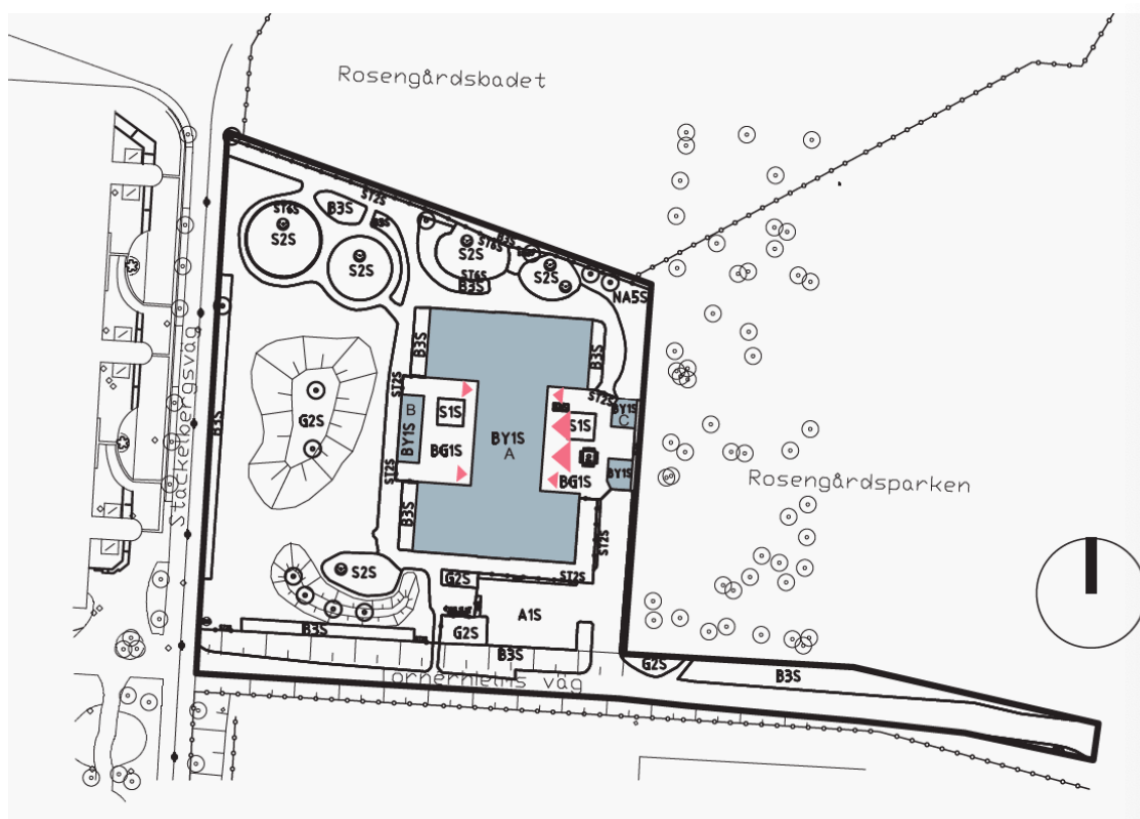
Som inledande fas skrevs ett utredningsavtal mellan Förskoleförvaltningen och Stadsfastigheter för att genomföra en förutredning. Syftet med förutredningen var främst att studera kringliggande omständigheter och risker som skulle kunna påverka och försvåra genomförandet av projektet. Vid förutredningen utreddes olika lokaliseringsförslag, volymstudie samt en fördialog med Stadsbyggnadskontorets bygglovsavdelning. I tät dialog med verksamheten togs synpunkter och önskemål emot för att specificera beställningen och önskemålen för utformningen av tillbyggnaden.

Förstudie samt tidig projektering visade att bästa placeringen för nyproduktionen var i norra delen av fastigheten, byggnad D i situationsplanen nedan.



För att uppfylla kravet på friyta enligt stadsbyggnadsnämndens riktlinjer samt kravet på 5,5m till fastighetsgräns i detaljplanen har en överenskommelse gjorts med ansvariga för Rosengårdsbadet att flytta fastighetsgränsen 10 meter in på fastighet Rosengård 131:25. En fastighetsreglering är utförd med lantmäteriaiktsbeteckning 1280K-2022/4.

Befintligt markupplåtelseavtal sträcker sig på fastighet Kronofogden 1 samt in på del av Rosengård 131:25 (se svart tjock linje i figur nedan)



Byggnadskonceptet för Klövervallens förskola bygger på att maximera gröna utblickar, tillvara de olika väderstreckens kvaliteter, aktivera alla delar av förskolegården och skapa en logisk och tydlig uppdelning mellan verksamhetens olika funktioner. Principsektion och fördelning av ytor enligt figur nedan.



Tillbyggnadens volym bryts ner i två delar samt en länk till befintlig byggnad som får olika fasadmaterial, höjd och detaljering. Den mindre volymen inrymmer förskolans gemensamma funktioner, och den större inrymmer de tillkommande avdelningarna. Länken kopplar samman byggnaderna och utgör en tillgänglig inomhuslänk från den befintliga huvudentrén till tillbyggnaden.

Projekt mål med koppling till arkitekturstaden Malmö. Med fokus på barnens perspektiv, höga hållbarhetsmål och en stor omsorg kring detaljer och utemiljö är projektets ambition att Klövervallens förskola ska bidra till att levandegöra Malmös stads vision för Rosengård.



För att lyckas med detta har Stadsfastigheter valt att utföra tillbyggnaden med stomme i trä samt tegel som huvudsakliga fasadmaterial. Stor vikt har lagts på miljö och att bevara värden i den befintliga förskolan samtidigt som de nya lokalerna och gården planerats för att främja samverkan såväl mellan de befintliga och de nya avdelningarna som mellan förskolan och de omkringliggande lokalsamhälle. Koppling till arkitekturstaden Malmö illustreras i nedanstående bild.

	STADEN	RUMMET	HUSET/PLATSEN
FUNKTION	<p><b>Arkitekten ska tillföra värden till alla människor i Malmö</b></p> <p>Utbyggnaden av Klövervallens förskola tillgodoser ett stort behov av nya förskoleplatser i staden och i området genom att tillföra nya moderna pedagogiska miljöer.</p> <p>En inbjudande utemiljö bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer för fler än bara de som går på förskolan.</p>	<p><b>Arkitekten ska främja livet i stadens rum</b></p> <p>Förskolans läge är redan idag ett bra exempel på integrerad bostadsnära vardagsliv. Tillbyggnaden möjliggör förskoleplatser nära hemmet för fler familjer än idag. Speciellt omsorg ges till angörings- och entréplatser som är förskolans första möte med stadsrummet.</p>	<p><b>Arkitekten ska vara inbjudande och tillgänglig</b></p> <p>Förskolan är placerad och organiserad för att aktivera alla sidor av gården. Den nya byggnaden och dess utemiljö utformas för att vara en trygg och inbjudande plats för såväl verksamheten som allmänheten, med tydliga och trygga entréer.</p>
FORM	<p><b>Arkitekten ska stärka Malmös särart</b></p> <p>En distinkt tillbyggnad som med sin varma, samtida karaktär med inslag av lekfulla detaljer stärker den befintliga förskolans och områdets kvaliteter.</p> <p>Dagsljus, utblickar, naturliga material och barnens behov driver gestaltningen av förskolan.</p>	<p><b>Arkitekten ska gestaltas i relation till sin omgivning</b></p> <p>En arkitektur som i sin gestaltning samspelar med befintlig byggnad i volym, proportioner och färgskala. På detaljnivå och i materialval tillför byggnaden ett samtida inslag i stadsdelen med respekt för områdets karaktär. Fokus på robusta lösningar med lekfulla inslag som också berättar om byggnadens innehåll och miljömässiga ambition.</p>	<p><b>Arkitekten ska ge sinnliga upplevelser</b></p> <p>Byggnaden har barnens skiftande behov i fokus. Alla ska kunna uppleva byggnaden och utblickarna på lika villkor.</p> <p>Material och detaljer väljs med omsorg för att förädla en enkel byggnadsvolym och samtidigt behålla den mänskliga skalan.</p>
FRAMTID	<p><b>Arkitekten ska bidra till Malmös miljömässiga hållbarhet</b></p> <p>Med en trästomme, stora inslag av återbruk i exteriören och hållbara material på insidan möjliggör att projektet genomförs med låg klimatavtryck (157 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA) enligt projektets klimatbudget).</p> <p>Solcellsanläggningen tillför även lokalproducerat el.</p>	<p><b>Arkitekten ska kunna utvecklas över tid</b></p> <p>De nya förskoleavdelningarna är generellt uppbyggda och kan anpassas efter olika åldersgrupper.</p> <p>En robust men enkel stomme av trä möjliggör anpassning av lokalerna på långt sikt.</p>	<p><b>Arkitekten ska åldras med skönhet och värdighet</b></p> <p>En exteriör med material som tål tidens tand samtidigt som den är mjuk och lekfull.</p> <p>En interiör med robusta, hållbara material som inbjuder till, och tål, kreativitet och förändring.</p>

Klimatkalkylen som upprättats under programskedet visar att förskolan ligger på 185 kgCO<sub>2</sub>/BTA (konservativa värden) vilket är under Stadsfastigheters mål på 240 kgCO<sub>2</sub>/BTA. Detta är exklusive solceller som planeras på tillbyggnadens tak. Vid val av material beaktas även förvaltningsskedet, detta för att minimera underhållet och därmed hålla nere den framtida kostnaden samt klimatpåverkan från byggnaden.

BTA-ytan är 1186 m<sup>2</sup> vilket ger 14,83 BTA/plats och vistelseytan är 632 m<sup>2</sup> vilket ger 7,9 m<sup>2</sup>/plats, dessa siffror gäller för tillbyggnaden hus D.

För de befintliga byggnaderna A-C är BTA-ytan 1145 m<sup>2</sup>, vilket innefattar en mindre tillbyggnad om 66 m<sup>2</sup> för nytt ventilationsutrymme. Vistelseytan i den befintliga förskolans byggnader uppgår till 596 m<sup>2</sup>, vilket ger 8,5 m<sup>2</sup>/plats.

Se även specificering av uppgifter under rubriken jämförelser och nyckeltal, samt bilaga ”Planritning med areasammanställning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1”

Friytan för hela förskolan kommer efter fastighetsregleringen ligga på 4 503 m<sup>2</sup> vilket ger 30,02 m<sup>2</sup>/plats. Detta baseras på totalt 150 platser.

I bifogad bygglovshandling, bilaga Planritning med areasammanställning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1, bygger beräkningarna på 148 platser, vilket är en äldre uppgift som kommer att justeras i det fortsatta arbetet. Nyckeltalen ovan är justerade utifrån det aktuella platsantalet 150. Angivna ytor i bilagan är dock korrekta.

Projektet omfattas av två separata bygglov. Ett för tillbyggnaden och ett för utbyggnad av ventilationsutrymme på taket i befintlig byggnad. I samband med slutprojekteringen av tillbyggnaden lyftes förskoleförvaltningen att ventilationskapaciteten i befintlig byggnad behövde utredas. Enligt miljöförvaltningen riktlinjer uppfylls inte önskat personantal i vilrum samt samlingsrum. En enklare ventilationsutredning visade att med önskat personantal behövs en utökning av ventilationssystemet vilket inte befintligt teknikutrymme har plats för. Därför har ventilationssystemet i befintlig förskola utökats och befintligt fläktrum byggts ut för att hantera denna ökning. I samband med detta görs även en del underhållsåtgärder i befintlig byggnad.



Projektets riskidentifiering samt åtgärder som utförts i projektet för att minimera risker eller helt ta bort risken.

Identifierade risker	Åtgärd
Svårigheter att anlägga parkeringsplatser vid befintlig parkering pga. ont om yta. Ytan ligger i konflikt med friyta och vändzon.	Befintlig parkering utökas med två nya p-platser resterande 11 p-platser som nybyggnaden kräver är löst genom upplåtelseavtal på Rosengårds IP. Se bifogat.
Begränsad yta att anlägga vändzon som klarar kraven på fordon på 12 m	Utrednings visar att denna måste anläggas vid befintlig vändzon som måste utökas ut på Tornerhielms väg.
Svårighet att nå friytekravet.	Löstes genom fastighetsreglering där 10 m från badets fastighet tas i anspråk. Se bifogad lantmäteriakt.
Närområdet ligger i riskområde för stående vatten vid intensiv nederbörd.	Detta är en av anledningarna till att den nya byggnaden placeras i norra delen av fastigheten.
Överklagan av kommande entreprenör.	En eventuell överklagan kan påverka tidplanen och sluttiden.
Begränsad infart och byggtransporthöjd pga. låga broar i närområdet.	Viktigt att tydliggöra detta för kommande entreprenör i förfrågningsunderlaget.
Få närliggande ytor för etableringsplats till entreprenaden.	Viktigt att tydliggöra detta för kommande entreprenör i förfrågningsunderlaget.
Nytt bygglov för tillbyggnaden. Då projektet har dragit ut på tiden för att omlokalisera barnen hinner produktionen inte påbörjas innan befintligt bygglov går ut. Därför behöver ett nytt bygglov sökas. Risk för nya synpunkter och remisser från SBK.	Tät dialog med SBK.

## Ekonomi

### Investeringsekonomi

	År		
	2024	2025	2026
Investeringsens utfall	11 Mkr	22 Mkr	41 Mkr

Bedömningen är att marknaden i nuläget är gynnsam och för att klara den ekonomiska investeringsramen bör projektet snarast upphandlas.

### Följdinvesteringar

Förskoleförvaltningen bekostar själva inredning av förskolan med bland annat möbler, IT-utrustning och pedagogiskt material.

Projektet föranleder inga andra infrastrukturinvesteringar utanför projektets fastighet.

Tillkommande engångskostnader uppgår till ca 3,1 mkr, se bilaga ” Livskostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1”. Detta utöver ovan investering om ca 74 mkr. Engångskostnader avser främst sanering av mark samt p-köp.

Kostnader för evakueringslokal innefattas inte i projektet.

### Driftkostnad

Se bilaga ” Livskostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1”. Hyran är beräknad till ca 6,1 miljoner för år 1. Övriga lokalkostnader som exempelvis städ och el beräknas till ca 1,2 mkr. ( $150 \times 8\,066 \text{ kr} = 1\,209\,900 \text{ kr}$ )

Totala kostnader för Klövervallens förskola år 1 beräknas till 7,3 mkr plus ca 16,8 mkr för verksamheten ( $150 \times 112\,221 \text{ kr} = 16\,833\,150$ ) ger en total kostnad om 24,1 mkr varav lokalkostnader utgör ca 30 procent.

### Finansiering och budget

Lokalerna finansieras inom tilldelat kommunbidrag.

## Jämförelser och nyckeltal

### Jämförelser andra projekt

Projekt	Antal platser	Indexerad utgift	kr/BTA	kr/plats
		feb-24		
Trädgårdens FSK	200	129 374 762	37 100	646 900
Tröskans FSK	160	81 718 709	34 400	510 700
Ubåtens FSK	80	57 029 194	39 100	712 900
Ellstorps FSK	120	92 645 057	38 100	772 000
Källängens FSK	100	86 357 965	39 100	863 600
Ärtans FSK	120	69 237 195	35 900	577 000
Bollens FSK	160	92 735 389	41 700	579 600

### Projekt Klövervallen

Objekt	Bedömt ÅR	Utfall (tkr)	BTA	Antal platser	Beräknade värden feb 2024	Beräknade värden feb 2024	Beräknade värden feb 2024
					Utfall (tkr)	kr/BTA	kr/plats
Aktuellt objekt	2024	74 000	2724	150	74 000	27 194	493 840

### Kostnadsfördelning Klövervallen

Klövervallens förskola	BTA	Investering	Hyra år 1	Antal barn	Yta per barn	Hyra per barn	Hyra per kvm BTA	Investerin g per kvm BTA	Investering per barn
Befintlig byggnad, ombyggnad	1 145	13 802 000	-	70	16,36	-	-	12 054	197 171
Tillbyggnad	1 578	60 274 000	-	80	19,73	-	-	38 196	753 425
Tillbyggnad alt. BTA-beräkning	1 186	60 274 000	-	80	14,83	-	-	50 821	753 425
Summa hela förskolan	2 724	74 076 000	6 105 000	150	18,16	40 700	2 241	27 194	493 840
Summa hela förskolan, med alt. BTA-beräkning	2 331	74 076 000	6 105 000	150	15,54	40 700	2 619	31 779	493 840

Vid jämförelse mellan aktuellt objekt och de nämnda objekten i tabellen ovan kan konstateras att investeringskostnad per kvadratmeter BTA och investeringskostnad per plats ligger lägre än referensobjekten. Orsaken är i stora delar kopplad till att aktuellt projekt är en tillbyggnad

till befintlig förskola med vissa ombyggnader i befintlig del. Av denna anledning visas den specificerade tabellen.

Om jämförelse endast sker med tillbyggnadsdelen blir kostnaderna högre i förhållande till referensobjekten. Den samlade bedömningen är att det totala antalet platser bör vara utgångspunkten vid jämförelser. Sammantaget kan konstateras att det är komplext att göra jämförelser eftersom tillbyggnadens kostnader och det sammanlagda antalet platser är beroende av den befintliga byggnaden.

Orsaken till olika beräkningar av BTA i tabellen ovan är kopplad till utformningen av teknikutrymmen på plan 3 i tillbyggnaden. Den detaljerade utformningen påverkar ytorna enligt definitionen för BTA. För lokalnyttjaren hade LOA varit ett betydligt mer relevant begrepp i särskilt detta projekt.

## Tidsram

Uppskattad tid för när befintlig förskola behöver vara tömd och tid för när byggarbete kommer att pågå inom fastigheten, är från april 2025 till december 2026. Förskoleförvaltningen kan få tillgång till byggnaden igen januari 2027.

Tidplanen påverkas av när beslut om investeringen sker.

En risk som inte ligger i själva projektet är att planerad evakueringslokal inte ges bygglov och att hyresavtal inte kan tecknas.

## Arbetsmiljö och barnkonsekvensanalys

Avseende arbetsmiljö har enheten för fysisk miljö på förskoleförvaltningen haft löpande avstämningsmöten med rektor och biträdande rektor samt att projektet har presenterats vid samverkan i utbildningsområde A 2023-01-16 för att informera skyddsombud om processen inför byggnationen samt ge möjlighet att lämna arbetstagarsidans yttrande enligt PBL 10 Kap 15 §.

Projektet har för avsikt att fortlöpande säkerställa att tillämpa Barnkonventionen under fortsatt planering och projektering. Relevanta artiklar för detta arbete är:

Artikel 2: Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras.

Artikel 3: Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

Artikel 12: Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet.

Artikel 23: Ett barn med fysisk eller psykisk funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv som gör det möjligt för dem att delta aktivt i samhället.

Artikel 31: Barnet har rätt till lek, vila och fritid.

Utifrån ovanstående artiklar görs sedan två ställningstaganden:

Hur ges barn förutsättningar att uttrycka sina åsikter?

Hur beaktas barns levnadsvillkor?

I det tidiga skedet under förstudien/programhandlingen har rektor, biträdande rektor samt pedagoger från verksamheten fått vara företrädare för barnen för att säkerställa att hänsyn tas till bland annat levnadsförutsättningar i området som ska tas tillvara på i detta enskilda projekt. Det har även gjorts en barnkonsekvensanalys av en specialist inom social hållbarhet på White arkitekter.

Verksamheten bestående av pedagoger och barn kommer att involveras i det fortsatta projekterings- och produktionsarbetet.

Projektsamordnare utvärderar förskolan tillsammans med verksamheten både tre månader och ett år efter verksamhetsstart.

## Bilagor

- Barnkonsekvensanalys Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Bilder tillbyggnad Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Detaljplan PL852
- Fasad Hus A, D Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Förskolenämndens funktionsprogram för förskolor i Malmö
- Karta och lokalisering Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Lantmäteriakt fastighetsreglering Kronofogden 1
- Livskostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Markplaneringsplan Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Planritning med areasammanställning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Stadsbyggnadsnämnden Riktlinjer Friytor vid förskolor och skolor
- Upplåtelseavtal parkeringsplatser för Klövervallens fsk på Rosengårds IP
- Översiktsplan Friyta Klövervallens förskola KRONOFOGDEN 1
- Översiktsritning plan 1–3 Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1