



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-06-04

Vår referens

Cajsa Simonsen Jönsson
Planeringssekreterare
cajsa.simonsenjonsson@malmö.se

Ansökan om lokalanskaffning genom investering av till- och ombyggnation gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1

FSKF-2024-3195

Sammanfattning

Inom fastigheten Kronofogden 1 i Rosengård bedrivs idag Klövervallens förskola. Till- och ombyggnation av förskolan är planerad för en ökning av 80 platser till totalt 150 platser. Byggstart är planerad till juni 2025 med slutbesiktning januari 2027. Hyresvärden är Stadsfastigheter, Serviceförvaltningen.

Beräknad total utgift är 77,2 mkr, beräkningsår 2024. Beräknad internhyra för år 1 inklusive ombyggnad, tillbyggnad och befintlig internhyra är 6,1 mkr/år, vilket innebär ca 40 700 kr/plats.

För genomförande av projektet behöver verksamheten i lokalerna evakueras, för att möta tidplanen behöver evakuering ske senast april 2025. Arbete med evakueringslokal är pågående och bygglov är inskickat.

Förslag till beslut

1. Förskolenämnden beslutar att kostnaden ryms inom tilldelat kommunbidrag.
2. Förskolenämnden ansöker om godkännande av lokalanskaffning avseende tillbyggnation och ombyggnation av förskola inom fastigheten Kronofogden 1, till en beräknad total utgift om 77,2 mkr hos Kommunfullmäktige.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse Förskolenämnden 240612 Ansökan om lokalanskaffning genom investering av till- och ombyggnation gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1
- Detaljplan PL852
- Barnkonsekvensanalys Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1



- Fasad Hus A, D Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Bilder tillbyggnad Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Översiktsritning plan 1-3 Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Beslut om lokalanskaffning genom investering ny- och ombyggnation gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1
- Karta och lokalisering Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Lantmäteriet fastighetsreglering Kronofogden 1
- Livkostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 240514
- Markplaneringsplan Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Planritning med areasammanställning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1
- Förskolenämndens Funktionsprogram för förskolor i Malmö
- Upplåtelseavtal parkeringsplatser Klövervallens fsk på Rosengårds IP
- Stadsbyggnadsnämndens Riktlinjer Friytor vid förskolor och skolor
- Översiktsplan Friyta Klövervallens förskola KRONOFOGDEN 1

Beslutsplanering

Ordförandeberedning FSKN 2024-06-03

Förskolenämnden 2024-06-12

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Klövervallens förskola historik

Klövervallens förskola är lokaliserad i Rosengård, i ytterkanten av Rosengårdsparken mellan Örtagårdsskolan och Rosengårds idrottsområde. I början av 2000-talet återuppbyggdes förskolan efter en brand utifrån samma ritningar som ursprungsbyggnaden. Förskolan har på grund av detta samma utformning som förskolor byggda på 1970-talet, enplansbyggnad med fyra avdelningar. Förskolan har även tillagningskök.

Klövervallens förskola identifierades i utredningsarbetet som stadsfastigheter och förskoleförvaltningen genomfört, Förskola 2000, som en förskola möjlig att byggas ut.

En beställning gjordes 2019 (FSKF-2019-23628) som innefattade utbyggnad/tillbyggnad av den befintliga förskolan. Under 2021 tecknades ett



projekteringsavtal (FSKF-2021-6718) för fortsatt utredning samt framtagande av underlag.

Behov

Lokalbehovet är definierat i förskolenämndens lokalbehovsplan för perioden 2025–2034 (FSKF-2023-19464). Platsbehovet i Rosengård är stort och en tillbyggnad av Klövervallens förskola är en viktig del i det samlade lokalplaneringsarbetet för området. Platsbrist i området råder trots utökning av platser på Klövervallens förskola.

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

Till- och ombyggnad av Klövervallens förskola

För genomförande av ombyggnation i de befintliga lokalerna behöver verksamheten evakueras. Planeringsarbete pågår och innefattar ett övertagande av delar av en lokal som HVOF idag hyr inom fastigheten Byrådirektören 4. Bedömningen är att avtal kommer kunna tecknas inom kort. Dialog med SBK pågår avseende bygglovsansökan som är inskickad av fastighetsägaren. För att möta tidsplanen i detta projekt behöver detta ärende beslutas trots att hyresavtal för evakueringslokalen ännu inte är tecknat.

I evakueringslokalerna planeras 40 platser från Klövervallens befintliga verksamhet fortsatt vara i bruk, vilket innebär att till- och ombyggnad av Klövervallens förskolas lokaler ger en kapacitetsökning med 110 platser.

Antal platser på förskolan är idag 70 och tillbyggnaden är planerad för 80 platser. Det innebär totalt 150 platser.

Den nya byggnaden planeras i 3 plan med 4 avdelningar. Plan 1 planeras för 2 avdelningar samt gemensam ateljé/ pedagogiskt kök. Plan 2 planeras för 2 avdelningar samt gemensam ateljé/ pedagogiskt kök och personalrum. Plan 3 planeras för fläktrum och teknik.

Ombyggnation i befintlig byggnad innefattar nytt ventilationssystem och utbyggnad av ventilationsutrymme samt andra underhållsåtgärder.

Planerad tidplan är byggstart i juni 2025 med slutbesiktning i januari 2027, evakuering av verksamheten senast april 2025. Förskolan byggs enligt Förskolenämndens funktionsprogram för förskolor i Malmö.



Nyckeltal

Friytan är beräknad till 4503 kvm, vilket innebär 30,2 kvm/plats.

Vistelseytan är i tabellen nedan tydliggjord per huskropp. Totalt är vistelseytan 1228 kvm, vilket innebär 8,1 kvm/plats.

Klövervallens förskola	<i>Kvm</i>	<i>Antal platser</i>	<i>Kvm/plats</i>
Vistelseyta befintlig byggnad (HUS A)	596	70	8,5
Vistelseyta ny byggnad (HUS D)	632	80	7,9
Totalt	1228	150	8,1

Investering och hyra

I bifogad fil ”Livskostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens fsk KRONOFOGDEN 1” visas beräkningar för internhyresbeloppet.

Investeringsbeloppet är beräknat till 74 mkr, beräkningsår 2024. Total beräknad utgift är 77,2 mkr.

Internhyra för hela Klövervallens förskola år 1 är beräknad till 6 105 000 kr, vilket innebär en kostnad på ca 40 700 kr/plats.

Beräkningarna för internhyran i detta projekt skiljer sig från andra då ombyggnad och tillbyggnad sker inom samma projekt. Tillkommande engångskostnader utöver investering i projektet uppgår till ca 3,1 mkr och innefattar marksanering, p-köp samt utrantering av SRÖ-system (Styrning, reglering och övervakning. Innefattar olika system för byggnaders funktioner och energianvändning). Tillkommande engångskostnader utöver investeringen är inte hyresgrundande, men är en del av den beräknade totala utgiften.

Under byggnationstiden blir förskolenämnden inte belastad med internhyra för befintliga Klövervallens förskola. Däremot tillkommer hyra för evakueringslokal. Kostnader för evakueringslokal innefattas inte i detta projekt, utan hanteras i särskild ordning inom ramen för förskoleförvaltningen budget för lokalkostnader.

Ansvariga

Gabriella Fricke Enhetschef

Susanne Nilsson Avdelningschef



Serene Rosberg Förvaltningschef