



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-08-23

Vår referens

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

Lokalanskaffning genom investering av till- och ombyggnation gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1 - förskolenämnden STK-2024-1024

Sammanfattning

Förskolenämnden har inkommit med ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende om- och utbyggnad av förskolan Klövervallen på fastigheten Kronofogden 1 i Rosengård. Förskolan är beräknad till en totalutgift om 77,2 mnkr. Befintlig förskola med 70 platser kommer att renoveras och byggas ut för att i framtiden kunna rymma 150 platser. Förskolenämnden bedöms få tillgång till lokalen januari 2027. Lokalerna finansieras av förskolenämnden inom tilldelat kommunbidrag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende ut- och ombyggnation av förskola inom fastigheten Kronofogden 1, till en beräknad totalutgift om 77,2 mnkr, och ger servicenämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Planritning med areasammanställning Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Markplaneringsplan Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Livkostnadsanalys och hyresberäkning Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Karta och lokalisering Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Beslut om lokalanskaffning genom investering ny- och ombyggnation gällande Klövervallens förskola inom fastigheten Kronofogden 1
- Översiktsritning plan 1-3 Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Bilder tillbyggnad Klövervallens förskola Kronofogden 1



- Fasad Hus A, D Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Barnkonsekvensanalys Klövervallens förskola Kronofogden 1
- Förskolenämnden beslut 240612 §119 Särskilt yttrande (V)
-
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240902 Lokalanskaffning genom om- och tillbyggnad av Klövervallens förskolainom fastigheten Kronofogden 1

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-02

Kommunstyrelsen 2024-09-11

Kommunfullmäktige 2024-09-26

Beslutet skickas till

Servicenämnden

Förskolenämnden

Stadskontoret handläggare

Ärendet

Före påbörjande av ett investeringsobjekt ska nämnd inhämta objektsgodkännande från kommunstyrelsen om totala utgiften för objektet överstiger 15 mnkr. Om den totala utgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna objektsgodkännande. När investeringen gäller en lokalanskaffning är det lokalnyttjande nämnd som ansöker om godkännande, enligt Policy för lokalförsörjning. Uppföljning av beslutad lokalanskaffning sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Förskolenämnden har inkommit med en ansökan om lokalanskaffning avseende om- och utbyggnad av förskolan Klövervallen på fastigheten Kronofogden 1 i Rosengård för 77,2 mnkr i 2024 års prisnivå. Förskolenämnden bedöms få tillgång till lokalen januari 2027.

Bakgrund

Befintliga 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 med 70 förskoleplatser. Förskolan har även tillagningskök.

Det finns en brist på förskoleplatser i området. Det finns även en lägenhetsförskola som förskolenämnden önskar avveckla ur ett barn- och verksamhetsperspektiv. Detta



utifrån brister i lokalens fysiska förutsättningar. Det har ännu inte beslutats om avveckling.

En tillbyggnad av Klövervallens förskola kommer att minska platsbristen i området tillsammans med tidigare beslutade förskola Ardennernas förskola (STK 2024-520). Den nya byggnaden planeras i tre plan med fyra avdelningar. Det ger ett tillskott på 80 platser och förskolan kommer ha totalt 150 platser när projektet är färdigt.

Ombyggnationen av befintlig byggnad innefattar ett nytt ventilationssystem och utbyggnad av ventilationsutrymme samt andra underhållsåtgärder.

Den nya byggnadsdelen får en Bruttoarea (BTA) på 1186 kvm vilket ger en totalyta om 2331 BTA kvm vilket ger 15,54 BTA per förskoleplats. Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Gården är totalt 4503 kvm vilket ger en friyta på 30,2 kvm per förskoleplats.

Solceller är en del av investeringen enligt de riktlinjer staden har för solceller.

För genomförande av ombyggnation i de befintliga lokalerna behöver verksamheten evakueras. Planeringsarbete pågår och innefattar ett övertagande av delar av en lokal som hälsa, vård och omsorgsnämnden hyr inom fastigheten Byrådirektören 4 och som inte längre behövs för nämndens verksamhet.

Ekonomi

Serviceförvaltningen har beräknat investeringsbeloppet till 74 miljoner kronor baserat på föreslagen planlösning. Tillkommande engångskostnader utöver investering i projektet uppgår till cirka 3,2 mkr och innefattar marksanering, parkeringsköp samt utrangering av SRÖ-system (Styrning, reglering och övervakning). SRÖ-system innefattar olika system för byggnaders funktioner och energianvändning. Beräknad total utgift är 77,2 mkr i 2024 års prisnivå.

Enligt stadens lokalbeslutsprocess finns det en risk i ärendet på 10 % om inget annat anges. I detta ärende anges ingen risk än det sedvanliga 10 %.

Projektet innebär följdinvesteringar i form av investering i nya inventarier och pedagogiskt material som finansieras inom förskolenämndens ram.

Den årliga självkostnaden för nämnden bedöms vara 6,1 mnkr år 1. Bedömningen är gjord utifrån en internränta om 2,5 % och en inflation motsvarande 2 %. Totala lokalkostnader för Klövervallens förskola år 1 beräknas till 7,3 mkr inklusive städning. Verksamheten bedöms kosta cirka 16,8 mkr vilket ger en total kostnad om 24,1 mkr varav lokalkostnader utgör cirka 30 procent.



Lokalerna finansieras av förskolenämnden inom tilldelat kommunbidrag.

Enligt stadens lokalbeslutsprocess tillåts en avvikelse i relation till beslutad investeringsutgift på 10 % innan servicenämnden behöver anmäla avvikelsen till kommunstyrelsen och om avvikelsen överskrider 20 % behöver nytt anskaffningsbeslut fattas.

Marksanering, rivning och parkeringsköp

Marksanering, rivning och parkeringsköp är alla kostnadsposter som ingår i en särskild budgetram som servicenämnden inte har ekonomiskt resultatansvar för och som inte belastar lokalnyttjande nämnd. I det aktuella projektet är 3,2 mnkr aktuellt inklusive nedskrivning av SRÖ-systemet som belastar servicenämnden.

Stadskontorets bedömning

Nybyggnationen av förskolan inom fastigheten Klövervallen 1 har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalbeslut. Det innebär att såväl lokalnyttjande som lokalförsörjande förvaltningar har deltagit i avstämning avseende projektet redan innan behandling i förskolenämnden. Investeringsutgiften och den framtida lokalkostnaden är beräknad av serviceförvaltningen.

Utifrån redovisad brist på förskoleplatser i området rekommenderar stadskontoret anskaffningen. Förslaget är att KF föreslås godkänna lokalanskaffningen och ge servicenämnden i uppdrag att genomföra den.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör