

Handläggare
Anna Holmgren

Samarbetsavtal gällande Stenkrossen

Förslag till beslut

Barn- och skolnämnden beslutar

- att föreslå kommunstyrelsen att ge servicenämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtal med LKF gällande förskola inom kv. Stenkrossen i Lund, samt
- att under förutsättning att kommunstyrelsen ger servicenämnden i uppdrag att teckna hyreskontrakt avseende lokal för förskola i kv Stenkrossen, adress Flädergången nr 3-5 i Lund, uppdra till skoldirektören att
 - teckna hyresavtal med Lundafastigheter, servicenämnden, samt att
 - tillskriva kommunstyrelsen med begäran om utökad budgetram motsvarande den ökade hyran till följd av samarbetsavtalet/hyreskontraktet.

Sammanfattning

Serviceförvaltningen/Lundafastigheter har tillsammans med LKF tagit fram ett samarbetsavtal avseende lokaler för förskola inom kv. Stenkrossen i Lund. Lokalerna förväntas stå klara till hösten 2027. LKF svarar för uppförande, finansiering, uthyrning och förvaltning av förskolan. Arkens förskola lämnar sina paviljonger när förskolan på Stenkrossen är klar och flyttar dit.

Underlag för beslutet

- Barn och skolförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-04-12
Samarbetsavtal gällande Stenkrossen
- Samarbetsavtal gällande Stenkrossen, daterad 2023-03-31
- Bilagorna 2a-e. Gransknings-/systemhandlingar, ritningar
- Protokollsutdrag servicenämnden 2021-06-09 § 41
Avsiktsförklaring avseende förskolelokal på fastigheten Stenkrossen 2 Dnr SN 2021/0200

- Underlag till strategisk lokalförsörjningsplan BSN 2022-10-22 § 121

Ärendet

Bakgrund

År 2013 beslutades om rivning av Arkens förskola belägen inom fastigheten Stenkrossen 2, på grund av inomhusmiljöproblematik.

I byggnaden som var på 916 kvm bedrevs förskoleverksamhet med fem avdelningar. Byggnaden var en modulförskola som uppfördes i slutet på 1980-talet. Byggnaden planerades sedan tidigare att rivas inom en femårsperiod, för att ge plats åt ny bebyggelse på fastigheten. Lokalerna var fuktskadade och erbjöd inte en lämplig arbetsmiljö för barn och personal. Dessutom var lokalerna i behov av omfattande underhållsarbeten. Verksamheten har därefter evakuerats till paviljonger på fastigheten Råbykungen 3 och i mars 2023 finns 117 barn placerade i åtta grupper i lokalerna. I senast beslutad Strategisk lokalförsörjningsplan 2023-2032 redogörs för behov av nybyggnation av 134 barn inom fastigheten Stenkrossen 2 att stå klar 2026. Nybyggnationen ska ersätta paviljongerna på fastigheten Råbykungen 3. Nybyggnationen är upptagen och beslutad i Ekonomi och Verksamhetsplan (EVP).

Mellan Lunds Kommuns Fastighets AB och Lunds kommun, serviceförvaltningen, upprättades en avsiktsförklaring 2021-08-18. Avsikten har varit att reglera parternas förhållande fram tills ett samarbetsavtal mellan Lunds kommun och LKF överenskommes. Avsikten är att parterna då gemensamt ska komma överens om ett samarbetsavtal för en nybyggnad samt nyttjande av förskola inom del av fastighet Stenkrossen 2. Avsiktsförklaringen gäller för projektering fram till och med färdiga programhandlingar av förskolan på Stenkrossen. Därefter skall ett samarbetsavtal överenskommas mellan parterna.

Föredragning

LKF har erhållit en markanvisning för uppförande av bland annat förskola i Kv. Stenkrossen 2. Avsikten är att uppföra en byggnad med förskola för åtta avdelningar (134 barn) upp till tre plan, samt hyreslägenheter från vån 4-12. Till grund för projektet är detaljplan 1281KP234 (PÅ 03/2018) som vunnit laga kraft 2019-10-04. Stenkrossen är planerad som ett av de första bilfria områdena i Lund. Det finns endast 3 Hkp vid fastigheten. Leveranser kommer ske över

serviceförvaltningens torg och under portalen, men i övrigt ska det inte gå någon trafik i området.

I detaljplanen står att förskolan ska kunna nyttja EOS hallens parkering på dagtid. Här behövs det ett avtal med EOS hallen. Det är Lundafastigheter som äger marken men EOS hallen som hyr.

Lundafastigheter har tillsammans med LKF tagit fram ett samarbetsavtal avseende lokaler för förskola inom kv. Stenkrossen i Lund. LKF svarar för planering och projektering av förskolan och byggnationen utförs i samråd med parterna. Barn- och skolförvaltningen har varit med i program/systemskedet och kommer att vara med under kommande projekterings- och byggmöten.

Lokalen utförs i tre plan med hiss och innefattar förskola inkl. erforderliga utrymmen som personalutrymme, toaletter, städtrum, tillagningskök, takterrass, utesov etc. Takterrassen är förskolans egen och ingår i friytan som totalt hamnar på cirka 30 kvm per barn när förskolan är full. Själva takterrassen har en friyta på cirka 427 kvm. Förskolegården ska ha ett högt lekvärde¹ och plats för utflyktscyklar. Det planeras för uteklassrum/ateljé med pentry, förråd och RWC på förskolegården.

Till grund för projektet finns planritningar och markritningar daterad 2023-02-24 som är upprättade av Fojab Arkitekter (se bilaga 2a, 2b, 2c, 2d, 2e). Projektet beräknas kunna börja byggas under våren 2024 och vara klart till hösten 2027. LKF håller just nu på att sammanställa granskningshandlingar så vissa justeringar kommer göras i ritningarna. Bland annat utesovets placering och storlek kan komma att ändras i förhållande till ovan nämnda bilagor. Uppvärmad yta beräknas till 1 761 kvadratmeter.

Arkens förskola finns idag i paviljonger som behöver ersättas ur fastighetsmässiga skäl och vars bygglov löper till 31 mars 2028.

Barn- och skolförvaltningen föreslår att barn- och skolnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att ge servicenämnden i uppdrag att teckna samarbetsavtal med LKF gällande förskolelokal inom kv. Stenkrossen i Lund. Arkens förskolas verksamhet flyttar in i de nya lokalerna inom kv. Stenkrossen.

¹ I samband med planering av förskolor vid förtätningar där det kan vara svårt att uppfylla rekommenderad friyta på 40 kvm/barn, finns det ett hjälpmedel, lekvärdesfaktorn, som används för att värdera utemiljön så att den uppfyller tillräckligt hög kvalitet och lekvärde. KF antog 180322 - *Utemiljö vid förskola - Råd och riktlinjer*

Beredning

Ärendet har beretts enligt kommunens lokalinvesteringsprocess med berörda tjänstemän på barn och skolkontoret, Lundafastigheter, kommunkontoret samt LKF.

Barnets bästa

Ärendet påverkar barn. Den nya förskolan i kv. Stenkrossen kommer att erbjuda moderna lokaler och kommer att ge goda förutsättningar för barns trygghet och lärande i förskoleverksamheten. Utemiljön har planerats utifrån högt lekvärde med hjälp av bland annat Naturskolans pedagoger.

Ekonomiska konsekvenser

Lundafastigheter har beräknat totalhyran för objektet i 2023 års prisläge till 5 934 tkr/år. Nuvarande hyra för paviljongerna med objekt 1137 där Arkens förskola finns idag är 3 489 tkr/år. Dessa lokaler lämnas i samband när förskolan på Stenkrossen står klar hösten 2027 och kan sägas upp. Bygglovets för objekt 1137 går ut den 31 mars 2028.

Jytte Lindborg
Skoldirektör

André Levin
Enhetschef ekonomi och strategisk
planering

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunkontoret
Lundafastigheter

För kännedom: