

Handläggare
Gunilla Welander

Extern inhyrning från LKF avseende förskolelokal på fastigheten Lund Stenkrossen 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

- att godkänna extern inhyrning av lokaler för förskola inom fastigheten Lund Stenkrossen 2, samt
- att finansiering av tillkommande indexerade lokalkostnader om 2 445 000 kronor per år beaktas i 2027 års EVP-process i enlighet med då gällande resursfördelning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

- att under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner extern inhyrning, ge servicenämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal för förskola på fastigheten Lund Stenkrossen 2.

Sammanfattning

Servicenämnden planerar att teckna samarbetsavtal med Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) för att inom fastigheten Lund Stenkrossen 2 hyra förskolelokaler med kapacitet för 134 barn.

Den nya förskolan är beställd av barn- och skolnämnden och kommer ersätta Arkens förskola som bedrivs i paviljonger där bygglov utgår under våren 2028. Avvecklingen av Arken och inhyrning på Stenkrossen innebär tillkommande indexerade lokalkostnader om 2 445 000 kronor per år.

För att teckna samarbetsavtal och hyresavtal med LKF motsvarande de belopp som föreligger i ärendet krävs kommunfullmäktiges godkännande.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2023-08-29 Extern inhyrning från LKF avseende förskolelokal på fastigheten Lund Stenkrossen 2
- Protokollsutdrag barn- och skolnämnden 2023-04-26 § 55 Samarbetsavtal gällande Stenkrossen
- Barn- och skolförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-04-12 Samarbetsavtal gällande Stenkrossen
- Samarbetsavtal mellan Lunds kommun och Lunds kommuns Fastighets AB, med tillhörande bilagor

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Stenkrossen ligger centralt belägen i Lunds tätort. På tomten fanns fram till 2013 Arkens förskola som fick stänga på grund av problem med inomhusmiljön. Verksamheten evakuerades till paviljonger vars bygglov löper ut i mars 2028.

Enligt plan så ska den temporära paviljonglösningen med en kapacitet på 100 barn ersättas av en permanent förskola. Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) har erhållit en markanvisning för uppförande av förskola inom området. Detaljplanen var ute på samråd 2018 och granskning 2019 och planen fick laga kraft i juni 2021. I detaljplanen beskrivs en önskan om att förtäta området med bostäder, förskola, kulturverksamhet samt kompletterande centrumverksamheter.

Mellan Lunds kommun och LKF upprättades 2021 en avsiktsförklaring gällande förskola med en kapacitet om 134 barn som ska uppföras av LKF och hyras av Lunds kommun. Förskolan kommer ta i anspråk våningsplan 1 till 3 i en fastighet med totalt 12 våningsplan som i övrigt innehåller hyreslägenheter.

För att LKF ska kunna gå vidare med bygget krävs att ett samarbetsavtal tecknas mellan LKF och Lunds kommun. Samarbetsavtalet innebär att LKF planerar, projekterar, finansierar, uppför och förvaltar verksamhetslokalerna. Servicenämnden förbinder sig att hyra de färdigställda lokalerna under 15 år med rätt till förlängning.

Inhyrningen på Stenkrossen och avvecklingen av Arkens paviljonger finns med i aktuell lokalförsörjningsplan och investeringsplan.

Barn- och skolnämnden och servicenämnden har anhållit om att kommunstyrelsen godkänner att servicenämnden tecknar samarbetsavtal och hyresavtal med LKF.

Föredragning

Den inhyrda förskolan på Stenkrossen är en del av barn- och skolnämndens långsiktiga plan för att säkra kapaciteten i tätorten Lunds centrala delar. Förskolan behövs för att ersätta paviljonger med utgående bygglov och området har enligt den strategiska lokalförsörjningsplanen behov av att upprätthålla och utöka befintlig kapacitet. Beslut behöver också tas enligt tidsplan för att inte försena LKF:s upphandling och genomförande av bygget och därmed förskolans möjlighet att flytta verksamheten när det ger minst störningar för barn och personal samt innan det tillfälliga bygglovet går ut.

Med utgångspunkt från att kostnaderna för byggnation har ökat kraftigt under det senaste året bör upphandling ske när LKF bedömer att det är mest ekonomiskt fördelaktigt men ändå möjliggör bibehållen tidsplan.

Ärendet lyfts till kommunfullmäktige med hänvisning till att beloppsnivåerna överstiger vad kommunstyrelsen har delegerad beslutsrätt för i gällande reglemente. Kommunfullmäktige föreslås besluta att godkänna extern inhyrning från LKF avseende förskola inom fastigheten Lund Stenkrossen 2, liksom fastställa att finansieringen ska beaktas i 2027 års EVP-process. Under förutsättning att kommunfullmäktige ger sitt godkännande föreslås kommunstyrelsen uppdra åt servicenämnden att ingå erforderliga avtal med LKF.

Beredning

Ärendet är berett av kommunkontoret i samverkan med barn- och skolförvaltningen och serviceförvaltningen.

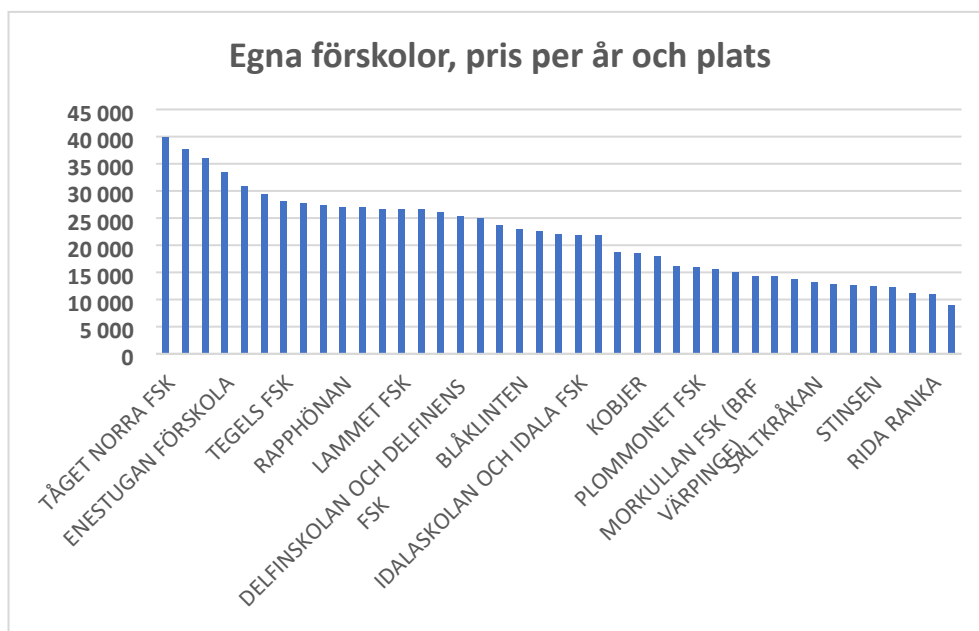
Barnets bästa

Ärendet påverkar barn. Den nya förskolan kommer erbjuda moderna lokaler och ge goda förutsättningar för barns trygghet och lärande. Utemiljön har planerats utifrån höga lekvärden med hjälp av bland annat Naturskolans pedagoger.

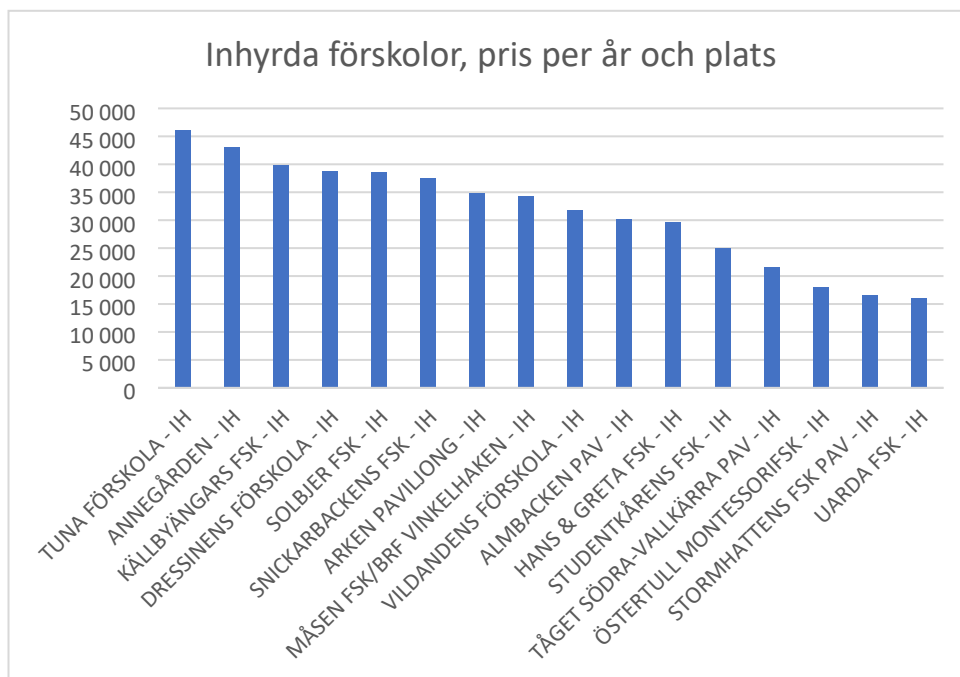
Ekonomiska konsekvenser

Årshyran för Stenkrossens förskola prognostiseras till 5 934 000 kronor. Befintlig hyra för Arkens paviljonger ligger på 3 489 000 kronor vilket innebär en ökad årshyra vid färdigställande av Stenkrossen på 2 445 000 kronor.

Den totala lokalkostnaden per barn för Stenkrossens förskola beräknas till 44 300 kronor per år. Snittkostnaden för samtliga kommunala förskolor ligger på 24 400 kronor per år.



Majoriteten av de kommunala förskolorna bedriver sin verksamhet i lokaler ägda av kommunen. Tabellen illustrerar hyreskostnadens spridning från den förskola som har högst lokalkostnad per plats (Tåget, 39 900 kronor per år) till förskolan med lägst lokalkostnad per plats (Fågel Blå, 8 900 kronor per år). Snittkostnaden ligger på 21 700 kronor per år



16 kommunala förskolor bedriver sin verksamhet i inhyrda lokaler varav 6 hyrs från LKF. Tabellen illustrerar hyreskostnadens spridning från den förskola som har högst lokalkostnad per plats (Tuna, 46 100 kronor per år) till förskolan med lägst lokalkostnad per plats (Uarda, 16 100 kronor per år). Snittkostnaden för inhyrda lokaler ligger på 31 300 kronor per år.

Den senast beslutade byggnationen av förskola i egen regi är Drabantvägens förskola. Den prognostiseras få en årlig lokalkostnad på 36 800 kronor per barn och år. Den senast färdigställda förskolan som byggdes i egen regi är Enestugans förskola som stod klar 2022 och har en årlig lokalkostnad på 33 500 kronor per barn och år. Under 2022 och 2023 har byggkostnaden stigit kraftigt vilket ger högre lokalkostnader ju senare lokalen färdigställts.

Den indexerade ökningen av lokalkostnaderna för barn- och skolnämnden för Stenkrossens förskola föreslås utgå enligt den resursfördelning för tillkommande lokaler som gäller vid förskolans färdigställande hösten 2027.

Investeringen innebär också att kommunens totala lokalkostnader påverkas och därmed ersättningen gentemot fristående huvudman. Ersättningen per barn beräknas bli cirka 600 kronor högre vilket med dagens volymer innebär en årlig kostnadsökning för barn- och skolnämnden på cirka 800 000 kronor.



Kommunkontoret

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2023-08-29

Sida
6 (6)
Diarienummer
KS 2021/0582

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Barn- och skolnämnden
Servicenämnden
Lunds Kommuns Fastighets AB