

# Rapport Kågerödslund



Uppdragsgivare: Beredningen för framtagande av förslag till lokalförsörjning  
för föreningsliv och förskola i Kågeröd

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Uppdrag och syfte</b> .....	<b>4</b>
2.1	Beredningens uppdrag och syfte.....	4
2.2	Rapportens upplägg .....	4
<b>3</b>	<b>Behov och önskemål</b> .....	<b>5</b>
3.1	Dialog med barn och unga om Kågerödslund .....	5
3.2	Dialogmöten i Kågeröd .....	5
3.3	Dialog med Kågerödslunds intresseförening.....	6
3.4	Förskolans behov .....	6
<b>4</b>	<b>Alternativ</b> .....	<b>7</b>
4.1	Alternativ 1 .....	7
4.2	Alternativ 2.....	8
4.3	Alternativ 3.....	8
4.4	Tillfällig lösning .....	8
<b>5</b>	<b>Slutsatser och rekommendationer</b> .....	<b>9</b>
	<b>Bilagor</b> .....	<b>9</b>
	Bilaga 1 – Kågeröds nya mötesplats .....	9
	Bilaga 2 – Dialogmöten med barn och unga om Kågerödslund .....	9

## 1 Inledning

Tidigt på morgonen den 17 mars 2018 brann huvudbyggnaden i Kågerödslund ner till grunden. Byggnaden har under lång tid använts som samlingslokal och festplats, både för Kågeröd och för den omgivande bygden. Svalövs kommun äger Kågerödslund och en del av fastigheten utarrenderades till Kågerödslunds intresseförening. Fastighetsägaransvaret utövas av samhällsbyggnadsnämnden. Vid tidpunkten för eldsvådan arrenderade uteavdelningen vid Ekdungens förskola delar av lokalerna av Kågerödslunds intresseförening.

För att skapa underlag för beslut om ersättningslokaler för samlingslokal, föreningsliv och förskoleverksamhet beslutade kommunfullmäktige 2018-04-23 § 48 att medborgardialog skulle genomföras i form av en fullmäktigeberedning. Genom beredningen tillgodoses både medborgarnas inflytande och den parlamentariska representationen.

Sedan branden har en sanering av området brådsökande inletts. En tillfällig lösning med paviljonger för förskoleverksamheten är också på plats inför höstterminen. Samhällsbyggnadsnämnden gav redan i april kommunförvaltningen uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för Kågerödslund.

Kågerödslunds viktiga roll som mötes- och festplats ska beaktas i den nya detaljplanen som ska tas fram för fastigheten/området. Det ska finnas möjlighet till såväl offentliga som privata evenemang och aktiviteter. I gällande detaljplan är aktuellt område detaljplanerat som Park. För "allmänna platser" gäller generellt att de inte mer än tillfälligtvis får upplåtas för enskild verksamhet.

## 2 Uppdrag och syfte

### 2.1 Beredningens uppdrag och syfte

Beredningens uppdrag är att genom medborgardialog ta fram ett förslag för fortsatt beredning gällande ersättningslokaler och framtida användning av området.

Rapporten ska:

- Beakta förskolans och föreningslivets framtida behov av lokaler
- ge en möjlighet att bedöma ekonomiska investerings- och driftsmässiga effekter av förslaget
- göra en bedömning av förslaget detaljplanemässigt

Beredningen får lämna alternativa förslag. Förslaget ska presenteras för kommunfullmäktige i september för att sedan inarbetas i budgetarbetet och lokalförsörjningsplanen.

Två medborgardialoger samt en dialog med barn och unga har genomförts. Föreliggande rapport ska även återkopplas till allmänheten vid ett dialogmöte i Kågerödslund den 4 september.

### 2.2 Rapportens upplägg

Kapitel 3 beskriver de behov som olika intressenter gett uttryck för under de olika dialogerna – barn, medborgare i Kågeröd, Kågerödslunds intresseförening och utbildningssektorn i Svalövs kommun.

Kapitel 4 beskriver tre olika alternativ för återuppbyggnaden, utifrån de olika behov som framkommit i kapitel 3. De olika alternativen beskrivs och analyseras utifrån hur väl de uppfyller de olika intressenternas behov, investeringskostnad, driftskostnad, intäktsmöjligheter och påverkan på detaljplanearbetet. Även möjligheten till en tillfällig lösning för Kågerödslunds intresseförening beskrivs i kapitlet.

Kapitel 5 innehåller rapportens slutsatser och beredningens rekommendationer till kommunfullmäktige.

### 3 Behov och önskemål

För att beakta förskolans och föreningslivets behov och önskemål har dialog förts med olika grupper och vid flera tillfällen.

#### 3.1 Dialog med barn och unga om Kågerödslund

För att i enlighet med barnkonventionen ge barn rätt att uttrycka sin åsikt och få den beaktad har två dialogmöten hållits med barn och unga i samband med medborgardialogen i Kågeröd. Det första mötet var ett elevrådsmöte på Lunnaskolan den 23 maj där två elever från varje årskurs deltog, från förskoleklass till årskurs sex. Deltagarna fick både rita och skriva ner sina tankar och förslag för området. Eleverna på Lunnaskolan har ofta aktiviteter i området och många av barnen går även på fritidsverksamhet som förlägger en del av sin tid i Kågerödslund.

Ytterligare en dialog hölls med tre av barnen i förskolegruppen Vita ute, som har sin verksamhet i Kågerödslund och därmed påverkats mest av branden. Tillsammans med en pedagog fick barnen visa runt i Kågerödslund och prata om vad de önskar, framför allt vad gäller utemiljön.

Gällande hur lokalerna i Kågerödslund kan användas framöver önskade de äldre barnen en tämligen typisk fritidsgård. De unga gav uttryck för behov av en mötesplats för att kunna träffa vänner, umgås och ta det lugnt. Mer konkreta önskemål rörde datorer, scen och högtalare, kuddhörn och bord och stolar. En sådan lösning behöver inte vara varje kväll men det måste finnas personal på plats.

Beträffande utemiljön kan de olika tankarna och idéerna sammanfattas som önskemål om en roligare och mer stimulerande utemiljö. En större sandlåda och gungor stod högt på de yngsta barnens önskelista, liksom en labyrint och en lekstuga. De lite äldre barnen hade velat se både klätterställning och hinderbana i området. Någon form av asfalterad bana som fungerar för både cyklar och rullskridskor nämndes av flera barn. Planteringar med grönsaker och bär vill barnen också gärna se i Kågerödslund. Denna typ av utelekplats borde utformas så naturligt som möjligt för att smälta in i omgivningen och skulle kunna placeras på en sammanhållen plats i närheten av förskoleverksamheten.

#### 3.2 Dialogmöten i Kågeröd

Tisdagen den 29 maj och torsdagen den 31 maj kallade beredningen till medborgardialog i Lunnaskolans matsal för att ta del av kågerödsbornas idéer och synpunkter inför en återuppbyggnad av Kågerödslund. Resultaten från dialogmötena med barn och unga redovisades vid de två dialogmöten för allmänheten.

Totalt deltog ett hundratal personer vid de båda dialogmötena.

För en detaljerad sammanställning se bilaga 2.

#### Två övergripande slutsatser

Utifrån de synpunkter och tankar som framfördes vid dialogmötena kan två huvudsakliga slutsatser dras. Den första är en stor samsyn kring att återuppföra byggnaden i Kågerödslund. Byborna vill återskapa en mötesplats som de upplevde fungerade bra. Önskemålet rör en ny mötesplats och festlokal för större sällskap för alla typer av möten som alla ska kunna ha tillgång till.

Den andra slutsatsen rör tidsaspekten. Att en återuppbyggnad sker snabbt är en central fråga för de som deltog i dialogmötena. Det finns en rädsla för att Kågerödslund ska förlora sin roll som mötesplats om byborna och de lokala föreningarna måste klara sig utan en ny lokal under en längre tid. Denna oro handlar också om huruvida Kågerödsunds intresseförening kommer att fortsätta finnas om föreningen står utan lokal under flera års tid.

### Behov och önskemål

Det övergripande behovet som deltagarna gav uttryck för är en tillräckligt stor samlings- och festlokal som rymmer runt 150 personer, något som saknas i byn idag. En generellt förbättrad tillgänglighet är en annan gemensam nämnare, med toaletter och kapprum i markplan (istället för källare) och färre nivåskillnader. Modern teknik med ljudanläggning och projektor är ett önskemål, liksom omklädningsrum/loger i anslutning till scenen.

Ett väl tilltaget kök som lämpar sig väl både för tillagning och mottagning av catering krävs enligt flera av byborna. Stora ytor, stekbord, professionell ugn och en stor kyl eller kylrum är önskemål här.

En tydligare avgränsning mellan möteslokal och förskoleverksamheten efterfrågas också, där förskolan behöver egen ingång och egna toaletter.

Deltagarna var också överens om att de önskar att byggnaden återuppförs i samma stil som den tidigare, så att den stilmässigt passar in i området. Inte minst glasverandan har nämnts av flera deltagare som en viktig del av områdets identitet. Samtidigt finns en öppenhet bland deltagarna för att förändra lokalen invändigt och en tillbyggnad mot norr/öster anses vara möjlig för att få utökad yta.

Vad gäller förskoleverksamheten och en eventuell fritidsgård i Kågerödslund råder delade meningar bland deltagarna, där vissa anser det vara en bra idé medan andra ser det som olämpligt i området.

### 3.3 Dialog med Kågerödslunds intresseförening

I kommunfullmäktiges beslut om att bilda den tillfälliga beredningen står att arbetet ska bedrivas i tät dialog med Kågerödslunds intresseförening.

Beredningens ordförande bjöd in representanter för Kågerödslunds intresseförening till en återkoppling efter medborgardialogen. Mötet ägde rum den 2 juli för att säkerställa att föreningens synpunkter kommit beredningen till handa.

Dan Nilsson, ordförande i Kågerödslunds intresseförening, meddelade att föreningen under ett eget möte koncentrerat sina önskemål till en inomhusdansbana med ett modernt kök samt moderna toaletter och ett kapprum i markplan.

Kågerödslunds Intresseförenings största och viktigaste förbehåll är tidsaspekten. Föreningen ser också att en anpassning av rotundan – utedansbanan i området - skulle kunna vara ovärderlig för föreningens möjlighet att överleva i väntan på nya lokaler.

### 3.4 Förskolans behov

Den förskoleverksamhet som har bedrivits på Kågerödslund är en uteförskola med en avdelning. Området är väl lämpat för sådan verksamhet då det erbjuder lokaler mitt i naturen, nära förskolan Ekdungens andra byggnader.

Det finns specifika krav för att driva en uteavdelning trots att verksamheten bedrivs utomhus. Från utbildningssektorns sida krävs en lösning som är hållbar över flera år och där kommunen kan fortsätta erbjuda en uppskattad uteprofil i naturen. Utbildningssektorn önskar att kunna ha en gummibandseffekt i verksamheten och kunna växa vid behov.

Önskemålet är anpassade ytor som räcker för två barngrupper, ca 30 barn, 3-5 år. I dagsläget har en barngrupp med ungefär 18 barn använt lokalerna. Lokalytan som krävs är 7,5 kvm per barn, personalrum för sex pedagoger, kapprum för 30 barn, förråd och ett uteområde för lek i naturen.

## 4 Alternativ

Nedan presenteras olika alternativ utifrån hur väl de uppfyller de olika intressenternas behov – förskola, föreningsliv, samlingslokal -, investeringskostnad, driftskostnad, intäktsmöjligheter och påverkan på detaljplanarbetet.

Bedömningen är att alla tre alternativen får samma påverkan på detaljplanarbetet. Kommunförvaltningen har gjort bedömningen att en ny detaljplan krävs oavsett om den nerbrunna byggnaden endast replikeras så som den såg ut, då det aktuella området i gällande detaljplan anges som Park. För "allmänna platser" gäller generellt att de inte mer än tillfälligtvis får upplåtas för enskild verksamhet. För att få en långsiktig flexibilitet vad gäller nyttjandet av Kågerödslund är det viktigt att den nya detaljplanen blir tillåtande så att användningen kan variera över tid.

Nedanstående beräkningar är baserade på generella nyckeltal och därmed ungefärliga. Avvikelse kan komma att ske när man mer precist definierar produkten och detaljprojekterar. Samtidigt är det troligt att man vid en detaljprojektering skulle kunna optimera ytorna jämfört med den tidigare byggnaden, inte minst om lokalen samutnyttjas av föreningsliv och förskola. Kostnaderna nedan redovisas i SEK inklusive moms.

Begreppet självkostnad har valts framför driftskostnad då självkostnad innefattar både driftskostnad och kapitalkostnad. Det är därmed ett mer rättvisande mått som täcker in hela den löpande kostnaden för byggnaden inklusive avskrivningar och räntekostnader.

Alternativ	Investeringskostnad	Självkostnad	Yta m <sup>2</sup>	Produktionskostnad
------------	---------------------	--------------	--------------------	--------------------

1	8 miljoner	1250/ m <sup>2</sup> / år	345	23 200/ m <sup>2</sup>
2	9,5 miljoner	1400/ m <sup>2</sup> / år	345	27 500/ m <sup>2</sup>
3	12,5 miljoner	1500/ m <sup>2</sup> / år	435	28 700/ m <sup>2</sup>

### 4.1 Alternativ 1

Alternativ 1 är en likadan byggnad som den tidigare, men byggd enligt gällande lagstiftning vad gäller tillgänglighet. Alternativet innefattar inga anpassade lokaler för förskoleverksamhet utan endast lokal för föreningsliv och samlingslokal. Ytan är samma som den nerbrunna byggnadens.

Detta alternativ innebär en lägre investerings- och produktionskostnad jämfört med övriga och därmed även en lägre självkostnad per kvadratmeter. Det uppfyller föreningslivets behov av lokaler och även behovet av en samlingslokal för kågerödsborna. Samtidigt uppfyller det inte förskolans lokalbehov, varken de behov som finns i dagsläget eller de ökade behov som följer av den utveckling som Kågeröd förväntas nå på sikt. Detta alternativ kräver därför en annan lösning för den befintliga förskolegruppen Vita ute som vistats i de tidigare lokalerna och blir därför sammantaget dyrare än den beräkning som redovisas här.

Vad gäller intäktsmöjligheter försvinner arrendet från förskolan som tidigare till viss del finansierat intresseföreningens drift av lokalen. Oavsett om kommunen väljer att fortsatt utarrendera lokalen till intresseföreningen eller om föreningen får hyra in sig kommer kostnaden för föreningen bli betydligt högre än tidigare.

## 4.2 Alternativ 2

Alternativ 2 är en byggnad för föreningsliv, samlingslokal och förskoleverksamhet. Det innehåller samma funktioner som tidigare byggnad men är tillgänglighetsanpassat med toaletter och kapprum i markplan samt bättre avgränsningar mellan möteslokal och förskoleverksamhet. Förslaget inbegriper en anpassad lokal för en förskoleavdelning med ca 18 barn. Ytan är samma som den nerbrunna byggnadens.

Förslaget är något dyrare än alternativ ett men uppfyller samtidigt de mest akuta behoven även för förskoleverksamheten. Intäktsmöjligheterna ökar om förskolan hyr delar av lokalen vilket skulle ge en lägre självkostnad för intresseföreningen.

## 4.3 Alternativ 3

Alternativ 3 är en större byggnad än tidigare, anpassad för föreningsliv, samlingslokal och förskoleverksamhet. Förslaget har samma funktioner som alternativ 2 men med utökad förskoleverksamhet för två avdelningar, ca 30 barn och därmed större yta. Möjlighet finns att använda möteslokalen även som fritidsgård.

Då alternativ 3 innebär en utökad yta är det också det dyraste alternativet med en investeringskostnad på ytterligare cirka tre miljoner jämfört med alternativ 2. Detta förslag uppfyller dock förskolans identifierade behov i större utsträckning. Här kan en bedömning av det ökade behovet av förskoleplatser i Kågeröd behöva göras samt en avvägning mot att bygga en helt ny förskola på orten.

Vad gäller självkostnaden borde ökningen i stort täckas av den ökade förskoleverksamheten. Skulle lokalen även delvis användas som fritidsgård bidrar även denna till intäkterna.

## 4.4 Tillfällig lösning

Möjligheten att vinterbona Rotundan som en tillfällig lokallösning för Kågerödslunds intresseförening har undersökts. Alternativet kräver dock alltför stora investeringar då det innebär att isolera en äldre träkonstruktion och är inte ekonomiskt försvarbart. Ett förslag till Kågerödslunds intresseförening att hyra annan lokal på orten finns framtaget och kommer snarast att presenteras för föreningen.



## 5 Slutsatser och rekommendationer

En kombination av samlingslokal och förskoleverksamhet ger möjlighet till ett effektivt samutnyttjande av en framtida byggnad och ger också det mest realistiska underlaget för en finansiering av Kågerödslund. Dessa alternativ har också visats sig ha stöd i medborgardialogerna.

Många av de synpunkter och idéer som framkom under dialogmötena är mer på detaljprojekteringsnivå och kan beaktas under den vidare projekteringen. Detta gäller både idéerna kring utemiljön och hur lokalen bör planeras invändigt. Problem med trafiksituationen och trafikanslutningen i området har framkommit vid flera möten och beredningen ser att en trafikutredning behöver hanteras i detaljplaneprocessen.

Huvudmannaskapet är ytterligare en viktig aspekt i ärendet som behöver beslutas. Fastighetsägaransvaret utövas i dagsläget av samhällsbyggnadsnämnden. Relaterat till detta är frågan om Kågerödslunds intresseförening även framöver kommer att få arrendera byggnaden eller om en modell där kommunen är fastighetsägare och både intresseföreningen och förskolan hyr sina delar av lokalen är att föredra.

Vidare behöver den fortsatta utredningen av en återuppbyggnad av lokalen i Kågerödslund stämmas av mot det antagna lokalförsörjningsprogrammet.

Sammantaget gör förvaltningen bedömningen att alternativ tre är det alternativ som bäst uppfyller de behov som identifierats hos föreningslivet, utbildningssektorn och lokalbefolkningen. Alternativ tre ligger också i linje med det planuppdrag för Kågerödslundsområdet som gavs av samhällsbyggnadsnämnden i april. I planuppdraget föreslås att detaljplanen ändras så att Kågerödslund på sikt ska kunna inrymma flera uteavdelningar, i syfte att skapa fler förskoleplatser. Detaljplanen föreslås också få en viss flexibilitet med möjligheter till även andra användningsområden eftersom behovet av förskoleplatser kan variera över tid.

Om andra lösningar för att möta det ökade behovet av förskoleplatser på orten väljs förordrar förvaltningen alternativ två.

Kristina Prah  
Utvecklingsstrateg

## Bilagor

### Bilaga 1 - Kågeröds nya mötesplats

Sammanställning av två medborgardialogmöten – Mimmi Tegnér, ÅF,  
2018-06-12

### Bilaga 2 - Dialogmöten med barn och unga om Kågerödslund

Kristina Prah, Svalövs kommun, 2018-06-05