DANDERYDS KOMMUN

Tjänsteutlåtande

Datum: 2026-10-27
Diarienummer: KS 2026/0372

Till: Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret
Fredrik Lindberg

Återrapportering av åtgärder och förslag till fortsatt utredning avseende fastigheterna Skolan 11 och 12 samt revidering av planuppdrag för Stocksundsskolan (Skolan 20 m fl)

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 14 oktober 2024 (§ 138) en strategi med åtgärdsförslag för vissa förvaltningsobjekt där kommunala behov eller andra skäl att långsiktigt äga och förvalta lokalen eller bostaden inte föreligger. I strategins åtgärdsplan föreslås att pröva förutsättningarna för och genomföra rivning av förvaltningsobjekt 518 inom fastigheten Skolan 12 och förvaltningsobjekt 521 inom fastigheten Skolan 11, senast under år 2026.

Det ursprungliga syftet med att låta fastigheterna Skolan 11 och 12 bli en del av skolområdet för att rymma nya byggnader och skolgårdsyta har senare frångåtts genom en reviderad planeringsinriktning antagen av kommunstyrelsen den 18 november 2024 (§ 168) samt den förstudie avseende utveckling och renovering av Stocksundsskolan som redovisades för kommunstyrelsen den 9 juni 2025 (§ 106). Det mer omfattande bebyggelseförslag som presenterades under plansamrådet våren 2022 är därmed inte längre aktuellt. Ett omarbetat planförslag med möjlighet till en begränsad utveckling kommer tas fram för att senare kunna antas av kommunfullmäktige. I förstudien lämnades överväganden och beslut om förändring av planuppdragets omfattning att behandlas separat i senare skede.

Även om behovet att införliva fastigheterna Skolan 11 och 12 i Stocksundsskolans skolområde har minskat är det ändå viktigt att säkerställa ökad rådighet över markens användning och indelning samt möjligheterna att nyttja eller avyttra fastigheterna i framtiden. Huvudparten av fastigheterna Skolan 11 och 12 föreslås därför utgå ur detaljplanen för Stocksundsskolan med avsikten att upphäva gällande tomtindelningsbestämmelser för hela eller delar av fastigheterna samt genomföra fastighetsbildningsåtgärder i syfte att säkerställa planenligt utgångsläge.

Eventuella verksamhetsbehov, framtida inriktning samt nödvändiga åtgärder vad gäller de båda fastigheterna föreslås utredas närmare, i samverkan med berörda förvaltningar.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner återrapporteringen av punkt 3 i Åtgärdsplan 2024–2028 för överlämnade förvaltningsobjekt som antogs av kommunfullmäktige den 14 oktober 2024 (§ 138) om att pröva förutsättningarna för och genomföra rivning av objekt 518 inom fastigheten Skolan 12 och objekt 521 inom fastigheten Skolan 11.
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att utreda framtida inriktning för fastigheterna Skolan 11 och 12 i samverkan med berörda förvaltningar.
3. Kommunstyrelsen reviderar pågående planuppdrag för Stocksundsskolan, fastigheten Skolan 20 med flera, så att planförslaget anpassas till det minskade lokalbehovet i enlighet med beslutad planeringsinriktning, KS 2024-11-18 (§ 168), och förstudie, KS 2025-06-09 (§ 106) utan att hindra framtida utveckling samt att huvudparten av fastigheterna Skolan 11 och 12 utgår.

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog den 14 oktober 2024 (§ 138) en strategi med åtgärdsförslag för vissa förvaltningsobjekt där kommunala behov eller andra skäl att långsiktiga äga och förvalta lokalen eller bostaden inte föreligger. Dessförinnan hade tekniska nämnden den 14 mars 2024 (§ 30) beslutat att överlämna fastighetsobjekten till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

I strategins åtgärdsplan föreslås att pröva förutsättningarna för och genomföra rivning av förvaltningsobjekt 518 inom fastigheten Skolan 12 och förvaltningsobjekt 521 inom fastigheten Skolan 11, senast under år 2026.

Fastigheterna ingår sedan tidigare i det pågående planuppdraget för utveckling av Stocksundskolan och syftet med att pröva möjligheten att riva de aktuella byggnaderna var att utöka skolområdet och ge plats för en ny skolbyggnad. Skolan 12 förvärvades av kommunen 2018 baserat på möjligheten till större rådighet för genomförandet av den nya detaljplanen för Stocksundsskolan och för att möta skolverksamhetens behov.

Den 18 november 2024 (§ 168) beslutade kommunstyrelsen att anta en reviderad planeringsinriktning för Stocksundsskolan, fastigheten Skolan 20 med flera, vilken ersatte

tidigare inriktning beslutad den 18 januari 2021 (§ 8). Kommunstyrelsen gav samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att ta fram en kompletterande förstudie med utgångspunkt i de minskade lokalbehov som redovisades i tjänsteutlåtande, daterat 2024-10-29. Kommunstyrelsen uppdrog samtidigt åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att återuppta detaljplanearbetet för fastigheterna Skolan 6, 11, 12 och 20 som tillfälligt pausades genom kommunstyrelsens beslut den 24 april 2023 (§ 75) punkt 2.

Den genomförda förstudien redovisades för kommunstyrelsen den 9 juni 2025 (§ 106). Förstudierapporten beskriver vad som avses att genomföras i etapp 1 beträffande renoveringen av befintliga skolbyggnader. Den visar också möjliga bebyggelseförslag för den framtida etapp 2 som avser en ny tillkommande skolbyggnad. Omfattningen av etapp 2 utgår från det prognosticerade lokalbehovet för skolan som efter avveckling av tillfälliga lokaler och omflyttningar bedömts motsvara upp till totalt 20 hemklassrum.

Kommunfullmäktige fattade den 16 mars 2026 (§ 46) beslut om att genomföra etapp 1, det vill säga totalrenovering och viss omdisponering av skolans befintliga lokaler, avveckling av den tillfälliga skolpaviljongen, samt en ny trafiklösning. Målbilden är att etapp 1 kan färdigställas under hösten 2028. Genomförande av den kommande etapp 2 förutsätter att planuppdraget för Stocksundsskolan utmynnar i ett reviderat förslag till detaljplan som senare antas av kommunfullmäktige. I förstudien lämnades överväganden och beslut om eventuell förändring av planuppdragets omfattning att behandlas separat i senare skede.

Det ursprungliga syftet med att låta fastigheterna Skolan 11 och 12 bli en del av skolområdet för att rymma nya byggnader och skolgårdsyta har genom förstudien och den reviderade planeringsinriktningen frångåtts. Det ursprungliga och mer omfattande bebyggelseförslaget för Stocksundsskolan, som presenterades under plansamrådet våren 2022, är därmed inte längre aktuellt. Ett omarbetat planförslag med möjlighet till en begränsad utveckling avses därför att tas fram och göras tillgängligt för granskning.

Kommunledningskontorets utredning

Nuläge

Byggnaderna inom Skolan 11, (förvaltningsobjekt 521) och Skolan 12 (förvaltningsobjekt 518) innehåller två respektive fyra lägenheter av varierande storlek. Förvaltningsobjekten har under de senaste åren i första hand nyttjats som bostäder för sociala ändamål, exempelvis som boende för nyanlända familjer. För närvarande är en lägenhet inom Skolan

12 upplåten med tillsvidarekontrakt där hyresgästen innehar besittningsskydd. Bostadshuset inom Skolan 11 är tomställt sedan en tid tillbaka.

Förvaltningsobjekten är generellt i slitet skick och har omfattande renoveringsbehov.

Anpassning av fastigheterna Skolan 11 och 12 till annan användning än den nuvarande skulle sannolikt innebära betydande och dyra ingrepp i byggnaderna med kompromisser beträffande funktion och ändamålsenlighet. Detta på grund av byggnadernas skick och byggnadstekniska förutsättningar samt lokalisering och bevarandeaspekter.

Förutsättningar för rivning som åtgärd

Då behovet av markyta för att utveckla Stocksundskolan med nya lokaler och skolgård har minskat finns inte längre skäl att pröva rivning som förstahandsåtgärd för förvaltningsobjekten inom Skolan 11 och 12. Av den anledningen har inte åtgärden utretts vidare.

Fastigheterna har inget förbud mot rivning eller skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, eller så som byggnadsminne enligt 3 kap. kulturmiljölagen. Sedan arbetet med en ny detaljplan för Stocksundskolan inleddes har dock vissa förutsättningar förändrats beträffande möjligheterna att riva eller ändra de aktuella byggnaderna. I september 2022 reviderade Riksantikvarieämbetet beskrivningar och geografisk avgränsning för Gamla Stocksund Mörby (AB 48) som är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Genom förändringen inkluderar nu riksintresseområdet även Stocksundsskolan och omkringliggande fastigheter.

I samband med det plansamrådsförslag som togs fram under 2021–2022 genomfördes inventering och byggnadsantikvarisk utredning i syfte att utreda byggnadernas historiska utveckling, befintliga karaktär och bevarandestatus samt dess kulturhistoriska värden. Sammanfattningsvis anses byggnaderna ha ett kulturhistoriskt värde eftersom de utgör en relevant del av skolmiljöns helhet, dess ursprung och utveckling över tid. Byggnaderna följer ett tydligt mönster av villabebyggelse i Stocksund vilket ger dem ett lokalhistoriskt värde. De har dock förvanskats genom olika åtgärder, främst exteriört. Däremot är byggnadernas planlösning och interiörer delvis välbevarade och håller i både helhet och detaljer en hög arkitektonisk kvalitet som speglar 1930-talets villabebyggelse.

Planförutsättningar

För fastigheterna Skolan 11 och 12 gäller huvudsakligen stadsplanen S263 från 1934, men även senare planer D139, S340 och S411 avseende delar av fastigheterna, se Fig. 1 nedan. Gällande planbestämmelser medger bostäder i upp till två våningsplan plus vind. Minsta tomtstorlek är i normalfallet 1 000 kvm där högst en tiondel av tomtytan får bebyggas. För fastigheterna gäller även tomtindelningsbestämmelser 0162-T6/1972. Tomtindelningen anger hur tomterna ska utformas och gäller som detaljplanebestämmelser. Fastighetsbildning kan därför i normalfallet inte ske i strid med tomtindelningen.

Eftersom fastigheterna idag har delvis skiljande planbestämmelser genom de planer som nämns ovan så kan det föreligga ett så kallat planstridigt utgångsläge. Huvudregeln är då att bygglov inte kan beviljas även om åtgärden som ansökan avser är planenlig.

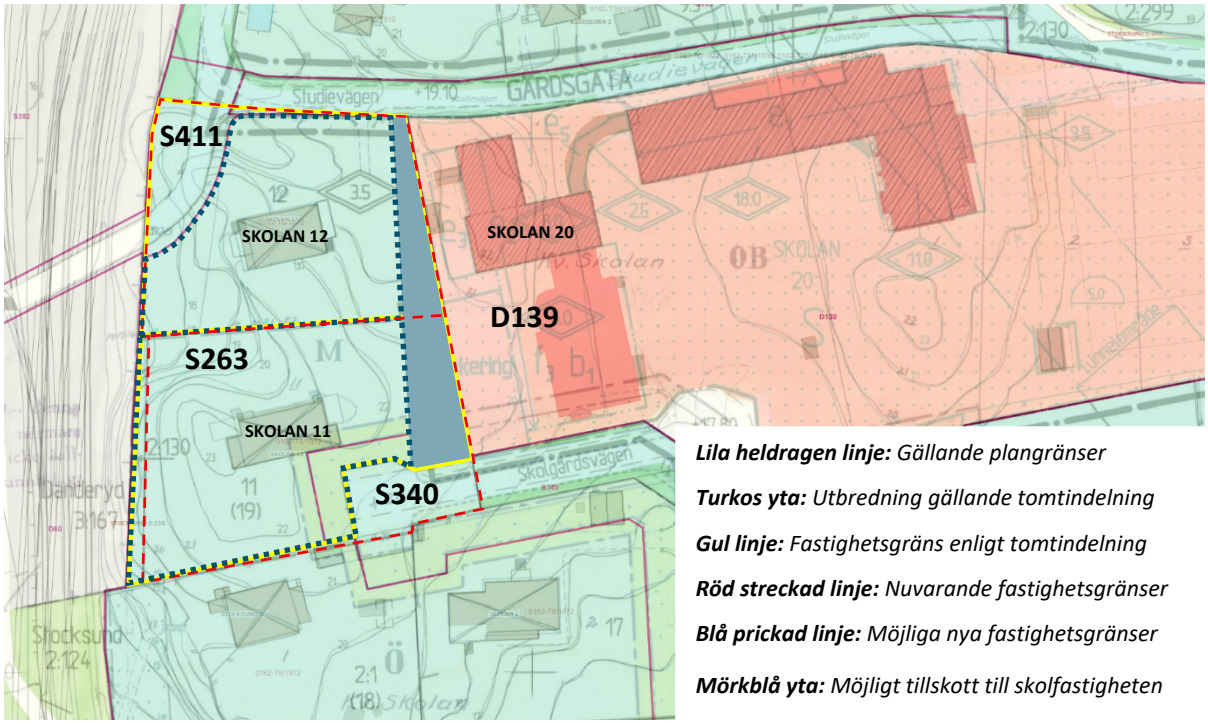


Fig. 1 Översiktskarta planförutsättningar

Åtgärdsbehov

Även om behovet att införliva fastigheterna Skolan 11 och 12 i Stocksundsskolans skolområde har minskat är det är det ändå viktigt att säkerställa ökad rådighet över markens användning och indelning samt möjligheterna att nyttja eller avyttra fastigheterna i framtiden.

En rekommenderad åtgärd är att verka för att upphäva tomtindelningen för hela eller delar av fastigheterna samt i senare skede genomföra fastighetsbildningsåtgärder för att säkerställa planenligt utgångsläge. En möjlighet är också att en eller båda fastigheter avstår mark genom fastighetsreglering till skolfastigheten Skolan 20, under förutsättning att tomtindelningsbestämmelserna är hävda för det aktuella markområdet och att regleringen möjliggörs genom den nya detaljplanen för Stocksundsskolan.

Kontoret föreslår vidare att låta huvudparten av fastigheterna Skolan 11 och 12 utgå ur detaljplaneområdet så som det avgränsades i samrådsförslaget, främst eftersom behovet av skolgårdsyta och utvecklingsbar mark har minskat och kan tillgodoses inom det nuvarande skolområdet. Det kan vara fördelaktigt att inte pröva fastigheternas nuvarande markanvändning utifrån dagens krav och riktlinjer i en ny detaljplan, om avsikten är att bibehålla den bostadsanvändning som redan tillåts genom gällande planbestämmelser.

Eventuella verksamhetsbehov, framtida användning och inriktning samt nödvändiga tekniska åtgärder vad gäller de båda fastigheterna behöver utredas närmare, i samverkan med berörda förvaltningar.

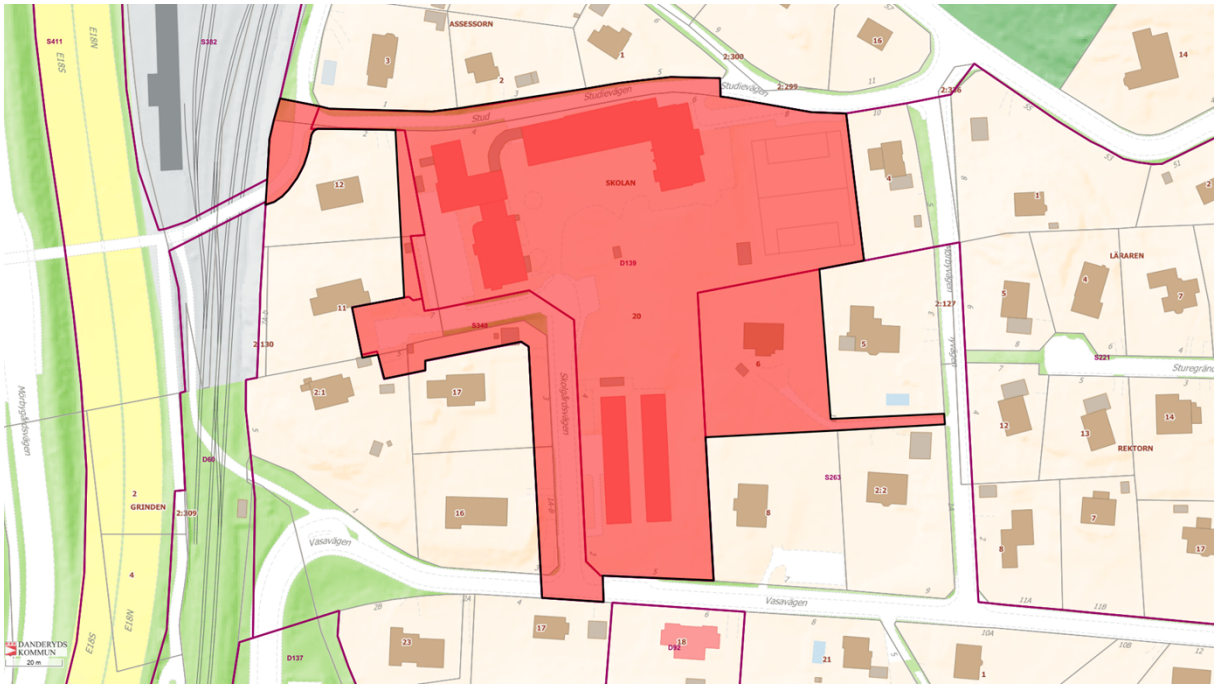


Fig. 2 Föreslaget reviderat planområde där huvudparten av Skolan 11 och 12 utgår

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet i sig innebär i nuläget inga direkta konsekvenser för barn och unga. Barnperspektivet utgör dock en viktig del i den fortsatta planeringen varför särskild hänsyn kommer tas till barnens behov och intressen i enlighet med FN:s barnkonvention.

Ekonomiska konsekvenser

Återrapporteringen i sig medför inga särskilda ekonomiska konsekvenser.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återrapportering av åtgärder och förslag till fortsatt utredning avseende fastigheterna Skolan 11 och 12 samt revidering av planuppdrag för Stocksundsskolan (Skolan 20 m fl)
2. Bilaga 1, förstudierapport Stocksundsskolan, daterad 2025-06-03
3. Kommunfullmäktiges beslut 2026-03-16 § 46
4. Kommunstyrelsens beslut, 2025-06-09 § 106
5. Kommunstyrelsens beslut, 2024-11-18 § 168
6. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat 2024–10–29
7. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-10-14 § 140
8. Kommunfullmäktiges beslut, 2024-10-14 § 138
9. Kommunstyrelsens beslut, 2023-04-24 § 75
10. Tekniska nämndens beslut, 2024-03-14 § 30
11. Reservation (C), TN 2024-03-14 § 40
12. Kommunfullmäktiges beslut, 2021-01-18 § 8

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden