

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Bark

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Svar på remiss av motion från Siv Sahlström (C) m fl angående ändring av detaljplan i syfte att behålla Prästkragens förskola på den plats där den i dag ligger, så att barnen ges den bästa platsen inom området för sin förskola

Ärendet

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 30 januari 2023 lämnade Siv Sahlström (C) m fl en motion om att detaljplanen för Östra Mörbylund (D295) bör ändras så att förskolan Prästkragen kan finnas kvar på nuvarande plats i stället för att en ny förskola byggs inom fastigheten Sjukhuset 21. Både Sjukhuset 4 och 21 omfattas av den aktuella detaljplanen som för närvarande håller på att genomföras. Ansökan om bygglov har inkommit till kommunen för den sista etappen av Östra Mörbylund. På grund av nya myndighetskrav för ljudmiljön på förskolegårdar som tillkommit efter september 2017 och kompletterande trafikbullerberäkningar visar sig den planerade förskolans utevistelse inom Sjukhuset 21 vara olämplig på platsen. Vidare har tillgången till förskolelokaler och efterfrågan på platser förändrats sedan detaljplanen upprättades. I stället för att genomföra detaljplanen i denna del är därför inriktningen nu att ny bebyggelse inom Sjukhuset 21 uppförs som ett renodlat bostadshus utan förskola, vilket legalt kan prövas som en avvikelse så att detaljplanen inte behöver ändras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadskontorets beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar föreslag till yttrande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Bakgrund

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 30 januari 2023 lämnade Siv Sahlström (C) m fl en motion om att detaljplanen för Östra Mörbylund (D295) bör ändras så att förskolan Prästkragen kan finnas kvar på nuvarande plats inom Sjukhuset 4 i stället för att en ny förskola byggs inom fastigheten Sjukhuset 21. Detaljplanen för Östra Mörbylund (D295) antogs av kommunfullmäktige den 19 juni 2017 (§ 53) och fick laga kraft den 21 juli 2017. Detaljplanen håller för närvarande på att genomföras och ansökan om bygglov har inkommit till kommunen för den sista etappen. På grund av nya myndighetskrav för ljudmiljön på förskolegårdar som tillkommit efter september 2017 och kompletterande trafikbullerberäkningar visar sig den planerade förskolans utevistelse vara olämplig på platsen. I stället för att genomföra detaljplanen i denna del är inriktningen nu att ny bebyggelse inom Sjukhuset 21 uppförs som ett renodlat bostadshus utan förskola, vilket legalt kan prövas som en avvikelse så att detaljplanen inte behöver ändras.

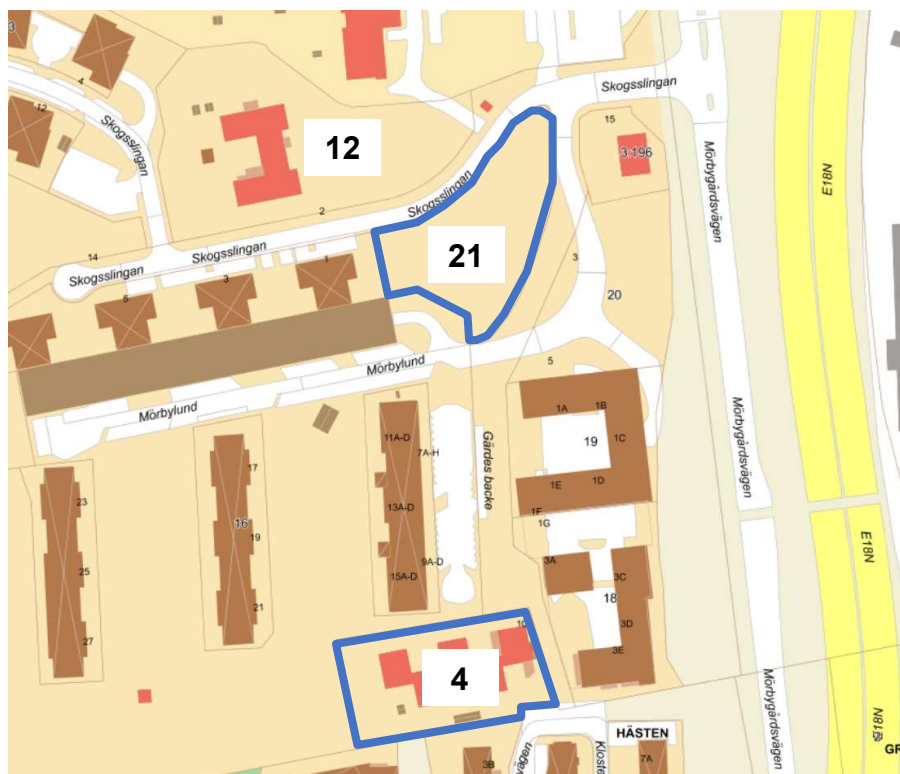
Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Bark

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Genomförandetiden för detaljplan D295 var fem år och gick ut den 21 juli 2022. Byggrätten är därmed inte längre garanterad, men ansökan om bygglov har lämnats in av fastighetsägaren.

För fastigheten Sjukhuset 21 innehåller gällande detaljplan en byggrätt för förskola samt bostäder. Endast förskola medges i de nedersta två våningarna inom en yta av ett tusen kvadratmeter. Detaljplanens utformning i denna del var ett sätt för kommunen att säkerställa att en modern lokal för förskola uppförs i området, men där kommunen överlåter ansvaret för genomförandet på en annan part. Med anledning av tunnelbanans dragning finns begränsningar i hur marken kan bebyggas inom fastigheterna där begränsningarna är särskilt stora på tunnelns västra sida.

För fastigheten Sjukhuset 4 utgörs detaljplanens byggrätt av ca 4 500 kvadratmeter bruttoarea för bostäder, samt i bottenvåningen förskola.



Kartan visar Sjukhuset 21 där nybyggnation planeras och Sjukhuset 4 där Prästkragen finns.

Fastigheten Sjukhuset 4 ägs av kommunen och Sjukhuset 21 ägs av Aros Bostad AB genom E Inverness Etapp 4 AB. Förskolan Prästkragen drivs av S2H Förskolor som hyr lokalen av kommunen och de har besittningsskydd. Kommunen har emellertid nått en överenskommelse med hyresgästen om att avsluta avtalet i förtid så att byggnaden kan rivas. Anledningen till att detaljplanen medger förskola för Sjukhuset 4 var att hyresgästen i planprocessen hade ett avtal med kommunen och att besittningsskydd förelåg.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Bark

Förskolan Prästkragen har en maximal kapacitet om ca 80 platser men idag är endast 20 barn inskrivna, varav en fjärdedel är barn från annan kommun. Den närliggande förskolan Charlottenberg drivs av samma utförare och har en maximal kapacitet om ca 60 platser. På förskolan Charlottenberg är 41 barn inskrivna varav 8 barn inte är skrivna i Danderyd.

Utbildningsnämnden ska årligen genomföra en behovsanalys av aktuella och framtida lokalbehov avseende förskolor och skolor. Analysen baseras på kommunens befolkningsprognos. I det arbetet har det framkommit att ingen ny stor förskola behövs i området när Prästkragens förskola rivits. Enligt bildningsförvaltningen kan en viss underkapacitet uppstå efter 2028. För att kunna möta efterfrågan framöver behöver en kapacitetsökning av förskoleplatser i kommundelen ses över. Bildningsförvaltningen bedömer att en kapacitetsökning med fördel kan ske i redan befintlig förskola i Stocksund. Vidare bedöms att en överkapacitet finns med förskoleplatser i den angränsande kommundelen Djursholm vilket också behöver vägas in innan större lokalförändringar genomförs.

Genomförandefrågor

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer preliminärt att bygglov legalt sett kan beviljas genom en avvikelse. Frågan som lyfts i motionen om att ändra detaljplanen blir i så fall mindre relevant. Generellt sett kan kommunen ändra en detaljplan utan ersättning till fastighetsägaren när genomförandetid löpt ut. När en detaljplans genomförandetid löpt ut är inte längre en outnyttjad bygggrätt garanterad. I det här fallet har emellertid fastighetsägaren redan inkommit med en ansökan om bygglov. Vanligtvis är bygggrättsvärdet högre för bostäder än för förskola oavsett upplåtelseform. En eventuell ändring av detaljplanen för de två nedersta våningarna från förskola till bostad bedöms därför inte tillfoga ägaren någon ekonomisk skada i form av värdeminskning på fastigheten. Om detaljplanen skulle ändras kan eventuellt ett nytt avtal ingås mellan kommunen och ägaren där ägaren ersätter kommunen för det bygggrättsvärde som skapas. Om så sker skapas ett bidrag till en ny förskola. Skillnaden på bygggrättsvärde för förskola och hyresrätter är dock inte så stor och byggherren kommer också få merkostnader i form av omprojektering och tidsförskjutning.

I det exploateringsavtal som upprättades för planens genomförande behövde inte förskolelokalerna inom Sjukhuset 21 regleras eftersom detaljplanen säkerställde att dessa skulle tillskapas.

Hälsoskydd

I planprocessen hade miljö- och hälsoskyddsnämnden synpunkter på förskolans lokalisering, men bedömde den ändå som möjlig. Som underlag för detaljplanen togs en utredning fram som visade att luftkvaliteten inom Sjukhuset 21 kommer vara sådan att miljö kvalitetsnormer för luft (MKN) klaras med marginal. Bedömningen var att även de nationella miljömålen med avseende på luft skulle klaras.

I planskedet togs även en utredning för trafikbuller fram av en akustiker som visade att gällande riktlinjer skulle kunna innehållas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Bark

Länsstyrelsen bevakade under planprocessen planens konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. I den samrådsredogörelse som kommunen upprättade bemötte kommunen länsstyrelsens frågor och synpunkter och länsstyrelsen beslutade att inte överpröva kommunens beslut om antagande. Detaljplanen överklagades inte.

Efter det att kommunfullmäktige antog detaljplanen tog Naturvårdsverket fram en ny vägledning för trafikbuller på skol- och förskolegårdar som ska tillämpas av tillsynsmyndigheten i beslut efter september 2017. Vägledningen innebär en skärpning av kraven jämfört med vad som gällde när detaljplanen upprättades.

I samband med att bygglovet för Sjukhuset 21 har handlagts har byggaktören, med anledning av den nya vägledningen, uppmanats ta fram en kompletterande trafikbullerutredning. I den bedöms bullernivåerna bli högre än vad som beräknades i planskedet. Även med en högre bullerskärm i fastighetsgräns riskerar allt för höga bullernivåer förekomma om en förskola skulle byggas på platsen.

Den föreslagna förskolans effektiva utevistelse planerades i planskedet bli ca 20 kvadratmeter per barn, vilket framgår av den inlämnade ansökan om bygglov. Enligt planbeskrivningen motsvaras detta av utrymmet för Prästkragens förskola inom Sjukhuset 4 och flera andra förskolor i kommunen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Utifrån de skärpta kraven på trafikbullernivåer inom skol- och förskolegårdar och det förbättrade kunskapsläget har det visat sig att förutsättningar saknas för att bevilja bygglov för en förskola inom fastigheten Sjukhuset 21 på det sätt som detaljplanen anger. Det är inte heller entydigt att trafikbullernivåerna vid Prästkragens förskola inom Sjukhuset 4 uppfyller myndighetskraven.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets preliminära bedömning är att bygglov kan beviljas för Sjukhuset 21 med en avvikelse för ett renodlat bostadshus utan förskola i bottenvåningarna utan att detaljplanen behöver ändras. Förutsättningarna att uppfylla riktlinjerna för trafikbuller på platsen är mer gynnsamma med små bostadslägenheter än med en förskola. Inget nytt avtal mellan kommunen och fastighetsägaren behöver upprättas. Handläggning av bygglovsärendet pågår.

Tillgången till förskolelokaler och efterfrågan på platser har förändrats sedan detaljplanen upprättades. I takt med att nya bostäder färdigställs i området bedöms kapaciteten i de förskolor som finns i närområdet vara tillräcklig om ingen ny förskola byggs enligt detaljplanens intentioner. Detta gäller även efter att byggnaderna som inrymmer Prästkragens förskola rivits.

Mot denna bakgrund bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att ingen ny förskola behövs inom Sjukhuset 21, att Prästkragens förskola kan rivas och att detaljplanen inte behöver ändras om bygglov för bostäder i stället för förskola kan hanteras som en avvikelse. För att kunna möta efterfrågan framöver behöver en kapacitetsökning av förskoleplatser i kommundelen ses över.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Jonas Bark

Konsekvenser för barn och unga

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Inriktningen för handläggningen är att tillskapa bättre utomhusmiljöer för förskolebarn att vistas i jämfört med det alternativ som detaljplanen anger.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Förslag till yttrande, daterad 2023-08-30
3. Motion, daterad 2023-01-30
4. Detaljplan D295, plankarta
5. Detaljplan D295, planbeskrivning

Expedieras
Kommunstyrelsen
Utbildningsnämnden