

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Planeringsinriktning, Prästkragens förskola inom fastigheten Sjukhuset 4

Ärendet

Befintlig hyresgäst inom fastighetsobjekt 253 (Prästkragens förskola) och tekniska kontoret har i samförstånd enats om att hyresavtalet kommer att upphöra och att lokalerna kommer att frånträdas från och med den 1 juli 2024.

Tekniska nämnden har tidigare utrett de ekonomiska incitamenten att renovera och åter hyra ut lokalen efter det att nuvarande avtalsperiod löper ut. Ekonomiska förutsättningar för en renovering och avsaknad av alternativa användningsområden har föranlett tekniska nämnden att den 26 oktober 2023 (§ 124) besluta att överlämna ärendet till kommunstyrelsen.

Tekniska kontoret har i sin utredning beaktat underhållsbehovet samt det faktiska behovet av lokalen som sådan, i form av nyttjande för förskoleverksamhet såväl som för alternativa användningsområden. Inom ramen för genomförd utredning kan det konstateras att byggnaden är i ett mycket dåligt skick med stora underhållsbehov då lokalerna under en längre tid planerats att ersättas med en ny förskola i kommundelen Mörbylund.

Därutöver har framtida behov av förskoleplatser eller alternativt nyttjande utretts. Utifrån socialnämndens boendeplan och utbildningsnämndens behovsanalys för skola och förskola kan det dock konstateras att det inte finns något behov av lokalen för förskoleverksamhet eller alternativ användning av lokalen för övriga ändamål som medges i gällande detaljplanebestämmelser.

Tekniska kontoret förordar därför att fastighetsobjekt 253, inom fastigheten Sjukhuset 4, rivs innan utgången av år 2024 och att kostnaderna för rivning och markåterställning föreslås belasta den tekniska nämndens budget. Sammanfattat ligger följande förutsättningar till grund för ställningstagandet:

- Behovet av förskola inom berört fastighetsbestånd står inte längre i paritet med nuvarande kapacitet.
- Fastighetsobjektet har ett betydande behov av underhåll. Ett bevarande fordrar betydande ekonomiska konsekvenser i form av åtgärder.
- Ett bevarande hindrar utveckling av fastigheten i enlighet med de gällande detaljplanebestämmelserna.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge tekniska kontoret i uppdrag att utreda förslag till underlag för markanvisning i enlighet med gällande detaljplan. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast under fjärde kvartalet 2024.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Kommunfullmäktige ger tekniska nämnden i uppdrag att riva byggnaden "Prästkragens förskola" inom fastigheten Sjukhuset 4 senast under fjärde kvartalet 2024.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kostnaderna avseende rivning och markåterställning ska belasta tekniska nämndens budget.

Bakgrund

Befintlig hyresgäst inom fastighetsobjekt 253 (Prästkragens förskola) och tekniska kontoret har i samförstånd enats om att hyresavtalet kommer att upphöra och att lokalerna kommer att frånträdas från och med den 1 juli 2024. I enlighet med framtagna rutiner initierade tekniska kontoret en behovsbedömning av lokalen i samråd med andra förvaltningar. Bedömningar av detta slag syftar till att utröna om det finns något faktiskt behov av lokalen, både utifrån det nuvarande användningsområdet och för en alternativ användning.

Något sådant behov har dock inte förmedlats eller uttryckts inom tjänstemannaorganisationen. Avsaknaden av behov går även att utläsa i socialnämndens boendepplan för 2023 (SN 2023/0122 § 83) och i utbildningsnämndens behovsanalys för förskola och skola (UN 2023/0693 §82). Tekniska kontorets samlade bedömning är att förskolan är i ett dåligt skick samtidigt som en möjlig alternativanvändning av lokalen är begränsad. Gällande detaljplan för fastigheten Sjukhuset 4 medger bostadsändamål med eller utan förskola. Avveckling av förskolan i byggnaden medger att fastigheten kan exploateras med ny bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanens intentioner. Utbyggnad kan ske efter markanvisning och överlåtelse till en byggaktör.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska alla konstaterade nya behov eller avsaknaden av befintliga behov, avseende lokaler, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning. Tekniska nämnden beslutade således den 26 oktober 2023 (§ 124) att överlämna utredningen för vidare ställningstagande i kommunstyrelsen.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska kontorets utredning

Överlämning av objektet

Utredningen utgör ett delmoment i kommunens lokalförsörjningsprocess som syftar till att utifrån rådande förutsättningar och behov ge förslag på inriktning för framtida användning av aktuell fastighet. När avsaknad av kommunala behov har konstaterats, eller om en byggnad bedöms ha ett sådant stort investeringsbehov att det inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart, ska lokalen överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning. Utredningens syfte är sedan att föreslå åtgärder för den berörda fastigheten. Om utredningen visar att inget verksamhetsbehov kan konstateras eller om skäl för en strategisk tomställning inte föreligger kan objektet avyttras.

Fastighetsinformation, Prästkragens förskola, Sjukhuset 4

Objekt	Populärnamn	Verksamhet	Nybyggnadsår	BTA	Hyresavtal upphör
253	Prästkragens förskola	Förskola	1972	783	2024-06-30



Flygbild över Prästkragens förskola

Användning och skick

Nuvarande planlösning är anpassad för förskoleverksamhet. Förskoleverksamheten har slitit hårt på både inventarier och byggnad och byggnaden är nu i stort behov av helrenovering av fasad, tak, inre ytskikt, elinstallationer samt vatten och avlopp.

Fastigheten har under en längre tid planerats att ersättas med en ny förskola i kommundelen Mörbylund varpå nivån på utförda underhållsåtgärder har

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

anpassats utifrån de rådande förutsättningarna och bebyggelseplanerna för området.

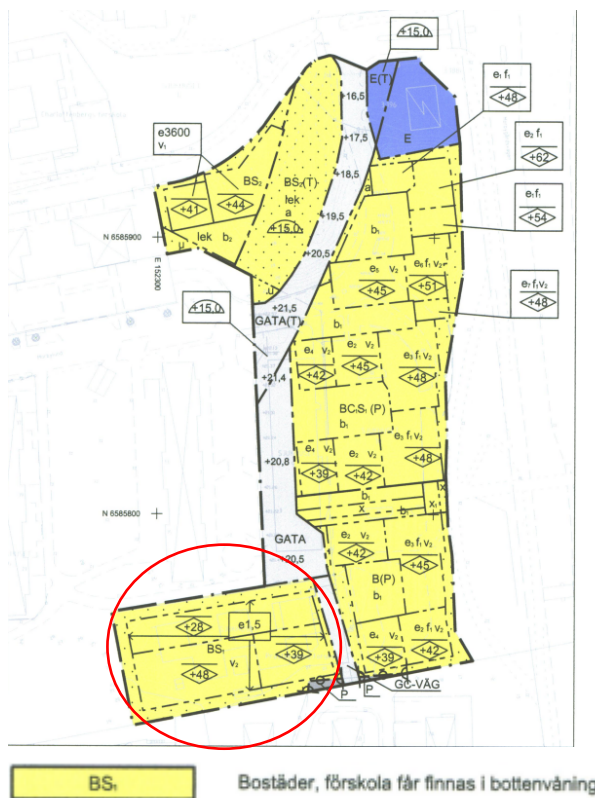
Hyresavtal

Tekniska kontoret har ett hyresförhållande med en extern part vilka bedriver förskoleverksamhet i lokalerna.

Nuvarande avtalsförhållande gör gällande att hyresgästen förhyr lokalen fram till och med den 30 juni år 2024. Lokalen tomställs därefter.

Förskoleverksamheten kommer att avvecklas i samband med att avtalet löper ut.

Detaljplan, Fastigheten Sjukhuset 4



Fastigheten Sjukhuset 4 är planlagd för bostäder där förskola får finnas i bottenvåningen (Detaljplan D295). Fastigheten ägs av Danderyds kommun.

Fastigheten är avsedd att exploateras med ny bostadsbebyggelse i enlighet med detaljplanens intentioner. Utbyggnad kan ske efter markanvisning och överlåtelse till en byggaktör.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Dialog mellan berörda förvaltningar

Dialog om aktuell lokal och möjlig användning av fastigheten har förts mellan tekniska kontoret, bildningsförvaltningen samt socialförvaltningen genom kommunens etablerade lokalstyrgrupp samt ansvariga för verksamheterna.

Föreslagen inriktning enligt denna utredning är ett resultat av den dialog som förts mellan förvaltningarna.

Utbildningsnämndens behov av lokaler för förskola

Utbildningsnämndens lokalbehovsanalys 2023 godkändes den 27 september (§ 82) av utbildningsnämnden. I de framtagna prognoserna för åren 2024–2033 har inte förskolans kapacitet medräknats:

”Prästkragens förskola kommer avvecklas under 2024, kapaciteten ingår inte i beräkningen” (sid 12 lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2023).

Resonemanget om framtida behov utvecklas vidare:

”Byggnationer söder om Danderyds sjukhus kan visserligen bidra till en viss ökad efterfrågan på plats i förskolor i Stocksund som ligger geografiskt nära. Men för att det ska finnas behov av fler förskoleplatser utifrån dagens kapacitet behöver all byggnation bli av i området. Från 2028 ser ett mindre underskott ut att uppstå. Bildningsförvaltningen ser därmed ett behov av cirka 20 förskoleplatser till år 2030” (sid 13 lokalbehovsanalys utbildningsnämnden 2023).

Den sammantagna bedömningen som görs av utbildningsnämnden är att behovet av förskoleplatser inte är brådskande och att det behov som eventuellt kan uppstå först år 2028 inte är i den omfattningen att ett bevarande av objekt 253, Prästkragens förskola, är motiverbart. Bedömningen förutsätter inte att en eventuell förskola uppförs av privat aktör i området utan är gjord exklusive denna.

I det lokalbehov som uttrycks i socialnämndens boendeplan (Boendeplan för socialnämnden 2023 – antagen 14 juni 2023, § 83) uttrycks inget lokalbehov som enligt tekniska kontorets bedömning kan tillgodoses med aktuell lokal.

Inom ramen för det kommunala kärnuppdraget finns, inom kommunens verksamheter, inget behov av alternativ användning av aktuell lokal inom berörd fastighet. Enligt gällande detaljplanebestämmelser finns i dagsläget inget utrymme utöver förskoleverksamhet och bostadsändamål inom fastigheten.

Ekonomiska förutsättningar

- Resultatet för år 2022 uppgick till 345 tusen kronor (Exklusive overhead-kostnader)
- Restvärdet uppgår till cirka 1,2 miljoner kronor vid utgången av år 2023.
- Hyressättning sker enligt kommunens hyresmodell för förskolor och skolor.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska kontoret ser att det är av vikt att det skyndsamt tas fram åtgärdsplan för fastighetsobjekt 253.

Driftskostnaderna för lokalen uppgår årligen till cirka 500 tusen kronor. Summan inkluderar kapitaltjänstkostnader (cirka 50 tusen kronor/år) kopplade till objektet och utgör ett snitt av de senaste årens bokförda kostnader exklusive investeringar såsom planerat underhåll. Drift- och underhållskostnaderna vid en långvarig tomställning av byggnaden minskar inte nämnvärt enligt tekniska kontorets bedömning då viss uppvärmning, underhåll samt andra åtgärder behöver göras för att hålla byggnaden i ett acceptabelt skick. Utöver löpande driftkostnader föreligger ett omfattande investeringsbehov.

Rivning

Genomförande av rivning kan ske utan påverkan på intilliggande fastigheter.

En rivning av fastigheten bedöms kunna genomföras inom en sexmånadersperiod från det att nuvarande hyresavtal löper ut den 30 juni 2024.

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontorets rekommendation är att fastigheten Sjukhuset 4 rivs senast vid utgången av 2024.

Sammanfattningsvis ligger följande skäl till grund för den rekommenderade inriktningen:

- *Ekonomi*
Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov med stora kostnader för att åtgärda och anpassa lokalerna till godtagbart skick för någon verksamhet.
- *Avsaknad av kommunala verksamhetsbehov*
Inget kort- eller långsiktigt behov av lokalen föreligger hos kommunens verksamheter.
- *Begränsade användningsmöjligheter*
Anpassning för något behov/verksamhet skulle i de allra flesta fall kräva omfattande ombyggnation samt detaljplaneändring. Gällande detaljplan medger bostadsändamål med förskola i bottenvåningen. En ändring av detaljplanen för att möjliggöra annan markanvändning på fastigheten är kostsam och omotiverad.
- *Framtida utveckling av fastigheten*
Ett bevarande hindrar utveckling av fastigheten i enlighet med de gällande detaljplanebestämmelserna.

Föreslagen inriktning bedöms inte ha någon påverkan på eventuella framtida strategiska ställningstagande rörande fastigheten.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet att avveckla fastighetsobjekt 253 genom rivning, senast den 31 december 2024, får inga betydande konsekvenser för barn och unga i sig då hyresgästen planerar att avveckla verksamheten oavsett framtida inriktning för lokalen. Kvarstående antal barn bedöms, av utbildningsnämnden, kunna erbjudas plats på närliggande förskolor.

Ekonomiska konsekvenser

Restvärdet uppgår till 1,2 miljoner kronor vid 2023 års utgång och belastar tekniska nämnden vid en nedskrivning.

Kostnad för rivning belastar tekniska nämndens budget.

Den samlade bedömningen är att ett bevarande av lokalen sett utifrån efterfrågan och det samlade underhållsbehovet inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planeringsinriktning, Prästkragens förskola inom fastigheten Sjukhuset 4
2. Reservation C, 2023-10-26
3. Tekniska nämndens beslut, 2023-10-26 § 124
4. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, 2023-10-11

Expedieras
Tekniska nämnden
Utbildningsnämnden