

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Överlämning av Prästkragens förskola inom fastigheten Sjukhuset 4 till kommunstyrelsen

Ärendet

Nuvarande hyresgäst på Prästkragens förskola och tekniska kontoret har i samförstånd enats om ett frånträde från lokalerna från den sista juni 2024. I enlighet med socialnämndens boendeplan och utbildningsnämndens behovsanalys för skola och förskola konstateras det 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 att möjligheten till rivning av fastighetsobjekt 253 utreds. Följande förutsättningar ligger 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.

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt, för vilka det inte finns något behov för, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsplan vilket nu föreslås av tekniska kontoret.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden överlämnar fastighetsobjekt 253 inom fastigheten Sjukhuset 4 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Bakgrund

Nuvarande hyresgäst på Prästkragens förskola och tekniska kontoret har i samförstånd enats om ett frånträde från lokalerna från den sista juni 2024. I enlighet med framtagna rutiner har tekniska kontoret initierat en behovsbedömning av lokalen i samråd med andra förvaltningar. Bedömningen syftar till att utröna om det finns något faktiskt behov av lokalen tiden efter att den kommer att bli tomställd under 2024. Något sådant behov har dock inte förmedlats eller uttryckts inom tjänstemannaorganisationen. Avsaknaden av behov går även att utläsa i socialnämndens boendeplan för 2023 (SN 2023/0122 § 83) och i

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

utbildningsnämndens behovsanalys för förskola och skola (UN 2023/0693 §82). Tekniska kontorets samlade bedömning är att förskolan är i ett mycket dåligt skick samt att möjlig alternativanvändning är starkt begränsad. Gällande detaljplan för fastigheten Sjukhuset 4 medger bostadsändamål och förskola.

I enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess ska alla behov eller avsaknad av behov för fastigheter överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

Tekniska kontorets utredning

Fastighetsobjektet nyttjas idag för förskoleverksamhet av en privat aktör. Nuvarande avtalsförhållande gör gällande att hyresgästen förhyr lokalen fram till och med den 30 juni 2024. Lokalen tomställs därefter.

Fastighetsobjekt 253-Prästkragens förskola

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



Byggnaden är i ett mycket dåligt skick med stora underhållsbehov. Förskolefastigheten har under en längre tid planerats att ersättas med en ny förskola i kommundelen Mörbylund varpå nivån på utförda underhållsåtgärder har anpassats utifrån rådande förutsättningar.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Utbildningsnämndens behov av lokaler för förskola

Utbildningsnämndens lokalbehovsanalys 2023 godkändes den 27 september (§ 82) av utbildningsnämnden. I de framtagna prognoserna 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.

Alternativ användning

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.

Överlämning av objektet

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt, för vilka det inte finns något behov för, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsplan.

Tekniska kontorets bedömning är att det finns en övertalighet av förskoleplatser i området. Bedömningen grundar sig på utbildningsnämndens lokalbehovsanalys 2023.

Tekniska kontoret förordar att objekt 253 (Prästkragens förskola) överlämnas till kommunstyrelsen.

Ekonomiska förutsättningar

- Resultatet för år 2022 uppgick till 345 tusen kronor.
- 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.

Tekniska kontorets bedömning

Tekniska kontoret ser att det är av vikt att det skyndsamt tas fram åtgärdsplan för fastighetsobjekt 253. Utredningen behöver ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningar som föreligger, avsaknad av efterfrågan av aktuell lokaltyp samt begränsningar i alternativanvändningen.

Tekniska kontoret förordar att möjligheten till rivning av fastighetsobjekt 253 utreds. Följande förutsättningar ligger 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 eventuellt bevarande fordrar omfattande åtgärder vilket får betydande ekonomiska konsekvenser.
- Ett bevarande hindrar utveckling av fastigheten i enlighet med de gällande detaljplanebestämmelserna.

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet att överlämna fastighetsobjekt 253 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag får inga konsekvenser för barn och unga i sig.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig, vilket innebär överlämning till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsplan för objekt 253, får inga ekonomiska konsekvenser.

Tekniska kontoret vill dock lyfta fram att den samlade bedömningen är att ett bevarande av lokalen sett utifrån efterfrågan och det samlade underhållsbehovet inte kan anses vara ekonomiskt försvarbart.

Restvärdet uppgår till 1,2 miljoner kronor vid 2023 års utgång.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Överlämning av Prästkragens förskola inom fastigheten Sjukhuset 4 till kommunstyrelsen

Expedieras
Utbildningsnämnden