

Kommunledningskontoret
Johan Aarflot

Kommunstyrelsen

Ingående av principöverenskommelse gällande utveckling av Danderyds sjukhus inom fastigheterna Sjukhuset 5 och 6

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 29 januari 2024 (§ 28) att anta ett planprogram för utveckling av Danderyds sjukhus. I samband med detta beslutades också att påbörja detaljplanarbetet för fastigheterna Sjukhuset 5 och 6 för att möjliggöra en framtida utveckling av Danderyds sjukhus.

Syftet med den principöverenskommelse som föreslås i detta ärende är att fastställa de principer som ska gälla för utförande av allmänna anläggningar och hur ansvarsfördelningen och regleringen av kostnader som uppkommer under projektets gång ska hanteras. Föreslagen principöverenskommelse kommer att följas upp med exploateringsavtal i samband med antagande av detaljplanen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige ingår föreslagen principöverenskommelse avseende utveckling av Sjukhuset 5 och 6.

Bakgrund

Den 13 juni 2022 (§ 99) gav kommunstyrelsen kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Danderyds sjukhus och dess närområde. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen den 29 januari 2024 (§ 27) och samtidigt beslutades om planuppdrag för detaljplanarbetet (§ 28). Detaljplanen bedöms vara en viktig förutsättning för att skapa en modern vårdmiljö utifrån vilken framtida bygglov kan prövas.

Bakgrunden till sjukhusets behov av utökad byggrätt är att regionen har identifierat ett växande behov av sjukvård i norra delen av regionen. Den moderna sjukvården är mer utrymmeskrävande och ställer nya krav på lokaler som de befintliga inte kan uppnå.

Planförslaget medger en flexibel utveckling av fastigheterna Sjukhuset 5 och 6 vilka föreslås utvecklas i en kvartersstruktur som ska kunna hantera framtida förändringar i vårduppdragets innehåll. Olika verksamheter ska kunna flytta runt inom fastigheterna och ändra innehåll utan att påverka andra delar av sjukhusverksamheten. Det möjliggör en utveckling mot en kompakt, mer resurssnål och effektiv byggnadsstruktur där tillväxten i

Kommunledningskontoret
Johan Aarflot

huvudsak lokaliseras i östra delen av planområdet. Parken och grönytorna kan därför bevaras som läkande miljöer och rekreationsområden.

För att redan i ett tidigt skede klarlägga vilka åtaganden och kostnader som kan förväntas, tecknas ett föravtal i form av en principöverenskommelse. Syftet med principöverenskommelsen är att klargöra kommunens och exploatörens åtaganden och ansvar gentemot varandra för genomförandet av detaljplanen, och säkerställa att exploatören förstår sina åtaganden och kostnader.

Principöverenskommelse reglerar bland annat:

- Vilka principer som gäller vid en eventuell utbyggnad av allmänna anläggningar och allmän plats.
- Principer för markregleringar mellan kommunen och exploatören.
- Principer och ansvar för parkeringslösningar under byggskede och efter utbyggd detaljplan.
- Vilka typer av regleringar som kan komma att göras i det kommande exploateringsavtalet.

Kommunledningskontorets utredning

Överenskommelsens syfte

I syfte att reglera principer och förutsättningar kring ansvarsfördelning och kostnader kopplade till framtagande och genomförande av den framtida detaljplanen inom fastigheterna avseende utveckling av Sjukhuset 5 och 6 föreslås kommunfullmäktige att ingå en principöverenskommelse med exploatören Locum.

Förutsättningar i avtalet

Principöverenskommelsen reglerar bland annat att Locum ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

I principöverenskommelsen regleras bland annat att:

- Mark för allmän plats ska genom fastighetsreglering överlåtas till kommunen utan ersättning om det krävs för att genomföra detaljplanen.
- Kommunal mark som i detaljplan läggs ut som kvartersmark ska genom fastighetsreglering överlåtas till exploatören. För mark som överläts av kommunen till exploatören ska ersättningen bestämmas enligt marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.
- Parkering till och från sjukhuset ska lösas på egen kvartersmark, detta gäller även under byggskede.

Datum
2025-10-28**Diarienummer**
KS 2025/0194

Kommunledningskontoret
Johan Aarflot

Dessa förutsättningar kommer att ligga till grund för arbetet med detaljplanen och sedan hur de faktiska kostnaderna och ansvaret regleras i kommande exploateringsavtal.

Fortsatt arbete

Inför antagandet av detaljplanen ska ett exploateringsavtal tas fram tillsammans med Locum. Avtalet ska, utifrån de förutsättningar som fastställts i principöverenskommelsen, reglera ansvarsfördelning och kostnader mellan parterna vid genomförandet av utbyggnaden av sjukhusområdet i enlighet med den nya detaljplanen.

Kommunledningskontorets bedömning

Avtalet om principöverenskommelse inom Sjukhuset 5 och 6 bedöms vara nödvändigt och positivt för projektets framdrift för att bidra till utvecklingen av Danderyds sjukhus.

Konsekvenser för barn och unga

Genom att tidigt tydliggöra ansvar och principer för exempelvis allmän plats, markanvändning och parkeringslösningar skapas förutsättningar för att planera en trygg, tillgänglig och barnvänlig miljö. Detta är i linje med barnkonventionens artikel 3 om att barnets bästa ska beaktas i alla beslut som rör barn, samt artikel 31 om barnets rätt till lek, vila och fritid. Principöverenskommelsen utgör en grund för fortsatt planering där barnperspektivet ska tas med i det kommande detaljplanearbetet och i efterföljande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna ryms inom givna budgetramar. För det fall att oväntade kostnader för exploateringen uppstår under projektets gång så ska dessa enligt överenskommelsen bäras av exploitören.

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Ingående av principöverenskommelse gällande utveckling av Danderyds sjukhus inom fastigheterna Sjukhuset 5 och 6
2. Principöverenskommelse avseende Sjukhuset 5 och 6
3. Bilaga 1 – Områdeskarta över avtalsområdet
4. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut, 2025-04-23 § 31
5. Kommunstyrelsens beslut, 2024-01-29 § 28
6. Kommunstyrelsens beslut, 2024-01-29 § 27

Datum
2025-10-28**Diarienummer**
KS 2025/0194

Kommunledningskontoret
Johan Aarflot

7. Kommunstyrelsens beslut, 2022-06-13 § 99
8. Planavtal detaljplan Sjukhuset, 2024-02-09

Expedieras
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden