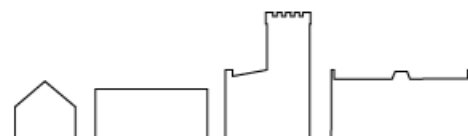




Samhällsutvecklingsförvaltningens erfarenheter kring Platsutveckling Danderyd

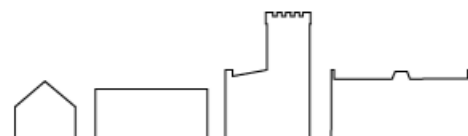
I detta PM redovisas samhällsutvecklingsförvaltningens utredning och samlade erfarenheter gällande uppdraget om Platsutveckling Danderyd mellan 2023–2025, med utgångspunkt i kommunstyrelsens uppdrag från den 6 mars 2023 (§ 44) och 27 november 2023 (§ 185).





Innehåll

Uppdrag	3
Dialogprocess	3
Stora möjligheter men också tydliga begränsningar	4
Platsutveckling	6
Förslag till utveckling av kommunens mark i området	6
Utvecklingsområde 1 - Möjlighet till parkering	7
Utvecklingsområde 2 - Möjlighet till badhus, parkering och verksamhetsutveckling	8
Förslag till utveckling av regionens mark i området	9
Utvecklingsområde 3, 4 och 5 - Möjlighet till förbättrad kollektivtrafik	9
Förslag till utveckling av statens mark i området	10
Möjlighet till förbättrad framkomlighet samt miljö och hälsa	10



Uppdrag

Samhällsutvecklingsförvaltningen har mellan åren 2023–2025 med utgångspunkt i kommunstyrelsens uppdrag från den 6 mars 2023 (§ 44) och den 27 november 2023 (§ 185) undersökt hur kommunen kan arbeta för att skapa förutsättningar för etablering av verksamheter, för investeringar och en framtida relevant infrastruktur i området mellan Danderyds sjukhus/Mörby station och Inverness/Mörby centrum/Danderyds kyrka.

Slutsatserna i förstudien var att det genom att utveckla området med life scienceverksamhet ges möjligheter till en utbyggd kollektivtrafik, liksom fler grönområden, gång- och cykelstråk, tryggare gatumiljö samt ett mer levande näringsliv i kommunen. Förstudien har legat till grund för uppdraget att genomföra en bred dialogprocess, med syfte att initiera samverkan mellan berörda aktörer för den långsiktiga trafikinfrastrukturen i området.

Nedan redovisas samhällsutvecklingsförvaltningens utredningar och samlade erfarenheter från uppdraget. Dessa utgör en grund för fortsatt planering, samverkan och prioritering i det kommande arbetet för de olika planeringsprocesserna.

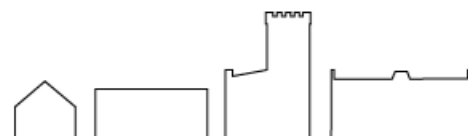
Dialogprocess

Samhällsutvecklingsförvaltningen har fört dialog med Trafikverket, Trafikförvaltningen, Locum och Danderyds sjukhus i Region Stockholm samt med berörda fastighetsbolag, och även tagit del av andra kommuners erfarenheter av platsutveckling.

Jämförelser med andra utvecklingsområden (Hagastaden, Flemingsberg, Nacka och Norrtälje) visar att platsutveckling är processer som sträcker sig över decennier. Nyckeln till att nå önskade resultat är kontinuitet i politisk viljeinriktning, projektledning och finansieringsstruktur.

Finansieringsfrågan är avgörande för att gå vidare med större strukturförändringar i området. Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning är att många av de pågående processerna kan innebära samfinansiering mellan olika aktörer. Erfarenheter från andra kommuner av denna typ av finansiering visar att processerna är långdragna. Trafikverkets pågående åtgärdsvalsstudie (ÅVS) bedöms samtidigt utgöra en gynnsam förutsättning för att kommunen ska kunna få in framtida projekt i såväl nationell plan som länsplan.

En lärdom från andra kommuner är att infrastruktur i sig inte skapar attraktiva miljöer. För att platsen ska bli levande och upplevas som trygg och inbjudande krävs en bebyggelse med blandade funktioner, offentliga rum, kultur, grönska och mötesplatser. Serviceutbudet med



restauranger, caféer och närbutiker har stor påverkan på hur platsen uppfattas men erfordrar ett tillräckligt befolknings- och besöksunderlag. Därför behöver fysisk planering, mobilitet och näringslivsutveckling samordnas i de olika planeringsprocesserna.

Genom sjukhusets detaljplanearbete och det faktum att Trafikverket genomför en ÅVS för E18, öppnar sig möjligheter till konstruktiv dialog med Trafikverket och trafikförvaltningen, Locum och Danderyds sjukhus inom Region Stockholm om utveckling av platsen.

Planprocessen för Danderyds sjukhus pågår enligt tidplan och plansamråd genomfördes våren 2025. Den övergripande tidplanen är att detaljplanen kan antas mot slutet av 2026.

Trafikverkets ÅVS har försenats med cirka sex månader och beräknas vara klar mot årsskiftet 2025–2026.

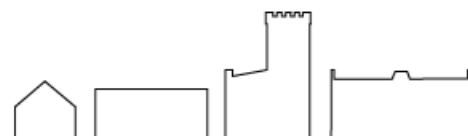
Under Trafikverkets ÅVS har Region Stockholm sett behovet av att kollektivtrafiknoderna Danderyds sjukhus, Mörby station och Mörby centrum behöver utvecklas för att bland annat omhänderta det ökade resandet som ett större sjukhus innebär. Region Stockholm har därmed initierat samverkan med kommunen i denna fråga och arbetet förväntas påbörjas hösten 2025.

Stora möjligheter men också tydliga begränsningar

I uppstarten av arbetet konstaterade förvaltningen att flera pågående parallella processer som sammanföll i tid utgjorde ett planeringsfönster i frågor som rör kollektivtrafik, trafiklösningar och utvecklingsinriktning för området, som exempelvis Trafikverkets ÅVS för E18, Region Stockholms planering av kollektivtrafiknoder och utvecklingsplaner för Danderyds sjukhus.

Bedömningen är att kommunen inte bör invänta resultatet från de olika parallella processerna, utan att de enskilda processerna framöver kan drivas enskilt med ett med ett kommunalt helhetsperspektiv. Resultatet från Trafikverkets ÅVS utgör underlag för vidare arbete med planering av mark i området.

Områdets utvecklingspotential är stor med dess läge nära kollektivtrafik och Danderyds sjukhus. Kommunen har ett begränsat markinnehav i området som domineras av stora trafikapparater och behöver förhålla sig till andra aktörer och deras planer för sitt markinnehav. E18 utgör en barriär i landskapet och miljön upplevs som otrygg och ogästvänlig under delar av dygnet. Trafikapparaterna försvårar en effektiv bytespunkt och genererar trängsel i området.



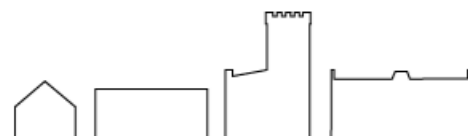
I Trafikverkets ÅVS-process har Trafikverkets inställning till överdäckningar, tunneldragningar och att minska trafikplatsernas omfattning varit negativ på grund av den begränsade nyttan kopplat till kostnad och byggtider. Inom ramarna för ÅVS-processen har kommunens tidigare utredning för centrala Danderyd från 2018 ingått. Trafikverket har beaktat den tidigare utredningens samtliga fyra scenarier.

Slutsatserna från förstudien om Platsutveckling Danderyd visade på att det finns goda förutsättningar för verksamhetsutveckling i området då Danderyds sjukhus är en stark motor med bland annat forskning, vård, utbildning och teknik. Vidare föreslog förstudien att en verksamhetsutveckling i så fall inledningsvis kan baseras på life science genom dess geografiska läge med anslutning till ett expanderande Danderyds sjukhus, förutsatt att markförutsättningarna för infrastrukturen i området förändras genom exempelvis en överdäckning.

För att pröva möjligheten till verksamhetsutveckling har förvaltningen utifrån utredningen om centrala Danderyd och förstudien om Platsutveckling Danderyd utrett vilken grad av exploatering i form av byggrätter som skulle krävas i området för att en partiell överdäckning ska finansieras av framtida byggnationer. Bedömningen är att det skulle kräva en omfattande volym av tillkommande byggrätter med en byggnadsarea (BYA) uppemot 84 000 kvadratmeter samt en bruttoarea (BTA) om cirka 250 000 kvadratmeter.

Förvaltningens bedömning är att denna typ av utveckling är för storskalig för området med för höga risker och därmed inte är aktuell.

Utveckling i området bör därför utgå från dagens markförutsättningar med dess trafikinfrastruktur och kollektivtrafik. Detta innebär att en utveckling i nivå med det som utretts av förvaltningen ovan inte är rimlig med avseende på exempelvis en framtida trafikalstring i området. Sammanfattningsvis föreligger inte ett behov i närtid att utveckla verksamheter med life scienceinriktning på kommunens mark i området.



Platsutveckling

Området kring Danderyds sjukhus och Mörby station bedöms ha utvecklingspotential. Nedan redovisas ett antal förslag som, vid ett eventuellt beslut, kan bli föremål för vidare utredning. I de olika processerna har bland annat nedan markerade markområden ingått. Såväl kommunens som regionens och statens mark berörs i de identifierade områdena.

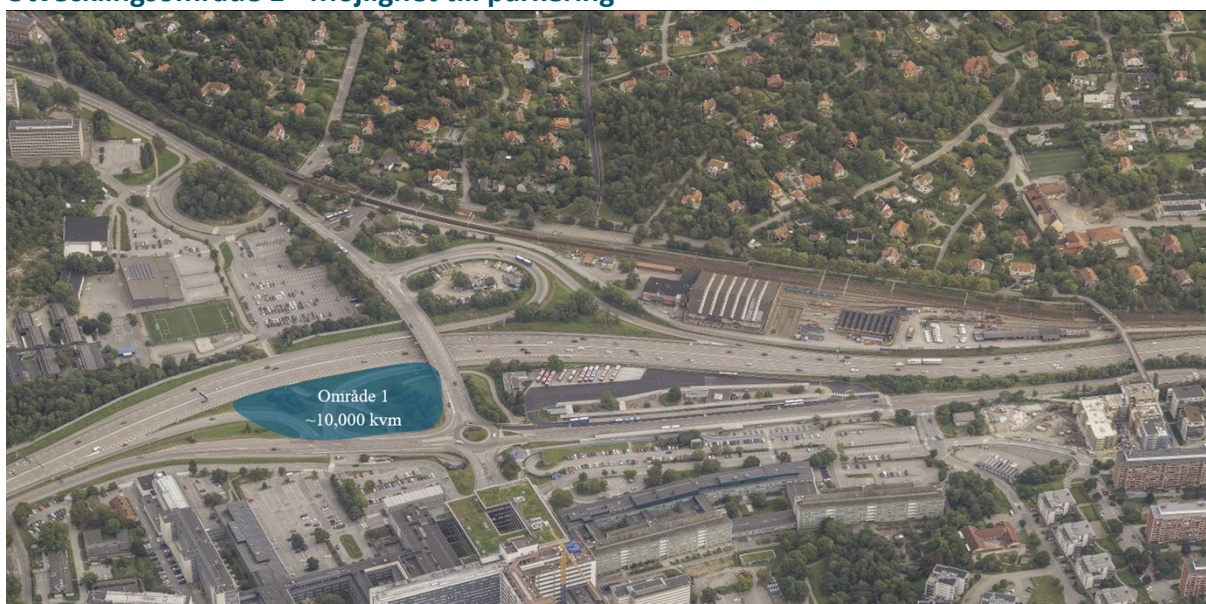


Figur 1: Markområden som ingått i de olika processerna.

Förslag till utveckling av kommunens mark i området

Antagandena utgår från dagens markförutsättningar, inklusive befintlig trafikinfrastruktur och kollektivtrafik, och från att dessa inte förändras i någon större utsträckning framöver. Vid förändringar kommer troligtvis detaljplaneändringar krävas, vilket innebär att även små förändringar kan ta relativt lång tid att genomföra om de är planstridiga mot gällande detaljplaner.

Utvecklingsområde 1 - Möjlighet till parkering



Figur 2: Förslag på yta för ett parkeringshus.



Figur 3: Yta som motsvarar ett parkeringshus lika stort som det i Mörby Centrum.

Ytan motsvarar cirka 10 000 kvadratmeter och ligger i direkt anslutning till E18 som begränsar vad som kan utvecklas på platsen. Här kan kommunen exempelvis utreda möjligheterna till ett parkeringshus. För att sätta ytan i proportion skulle ett lika stort parkeringshus som idag finns i Mörby centrum kunna inrymmas i området.

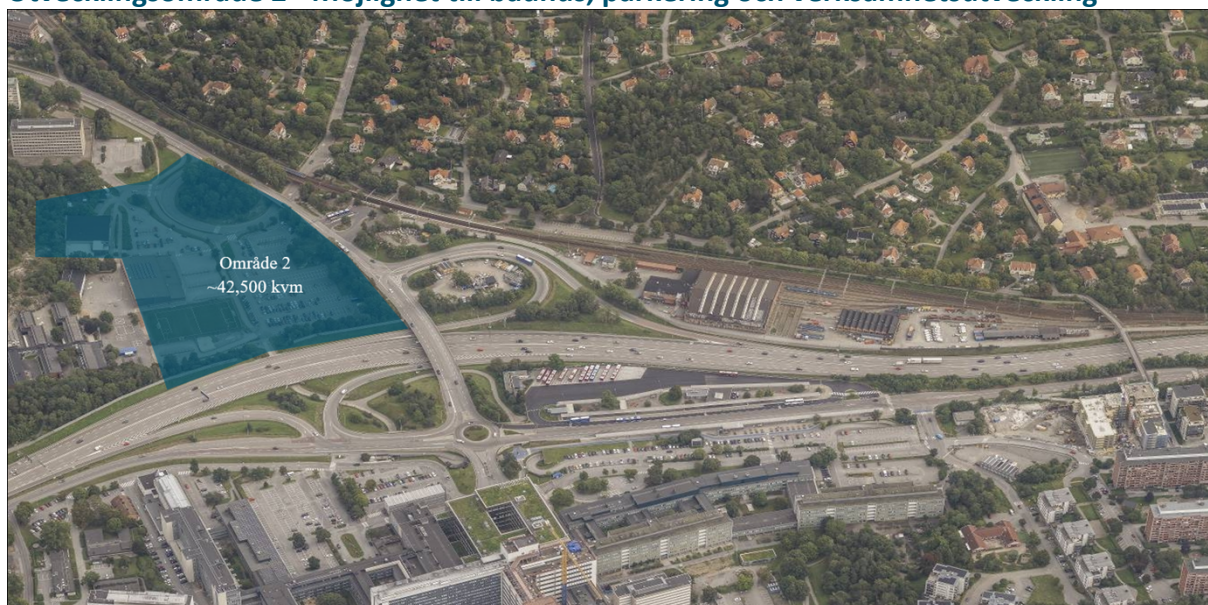
Ett parkeringshus skulle på sikt kunna ersätta eller avlasta parkeringsplatserna i markplan för både Hortusparkeringen och Danderyds sjukhus. Idag finns det cirka 330 parkeringsplatser

på Hortusparkeringen medan cirka 1 500 parkeringsplatser (personal och besöksparkering) finns vid Danderyds sjukhus. Parkeringshuset i Mörby centrum har cirka 500 platser.

Detaljplanen medger inte parkeringshus på fastigheten. Kommunen bör, tillsammans med Trafikverket och Region Stockholm, se över om det är möjligt med ett parkeringshus på denna plats. Exempel på frågor som behöver beaktas är trafiksäkerheten, in- och utfarter, volym et cetera.

Om ett parkeringshus anses vara lämpligt i detta område bör kommunen se över möjligheten till både samnyttjande och samfinansiering av parkeringshuset för möjligheten att avlasta både Danderyds sjukhus personal- och besöksparkering och Hortusparkeringen infarts- och besöksparkering.

Utvecklingsområde 2 - Möjlighet till badhus, parkering och verksamhetsutveckling



Figur 4: Förslag på yta för badhus, parkering och verksamhetsutveckling.

Ytan motsvarar cirka 42 500 kvadratmeter. Här finns möjligheter för ett restaurerat eller nytt badhus i området och även Hortusparkeringens utformning kan ses över. Det finns också en möjlighet för kommunen att utreda ett parkeringshus för att effektivisera markparkeringen i området.

Gällande verksamhetsutveckling är bedömningen att då mark- och infrastrukturförhållandena inte förändras nämnvärt kring området begränsas denna möjlighet till att eventuellt vara av småskalig karaktär och ske stegvis efter behov. Om

mindre verksamhetsutveckling ska ske i området är det viktigt att tillkommande byggnader i så fall får ett sammanhang och inte blir solitärer, samt att planeringen av byggnation tar hänsyn till platsens förutsättningar med Danderyds sjukhus i nära anslutning som en motor kopplat till arbetstillfällen samt forskning och innovation i framkant. För verksamhetsutveckling kan stråken längs E18 och Vendevägen vara intressanta att utreda vidare.

Idag medger inte detaljplanerna i området vare sig parkeringshus eller verksamhetsutveckling för de stråk som föreslås ovan. Viss omlokalisering för ett badhus i området är möjligt. Sammanfattningsvis behövs eventuella detaljplaneändringar om framtida utveckling strider mot gällande detaljplan.

Förslag till utveckling av regionens mark i området

Utvecklingsområde 3, 4 och 5 - Möjlighet till förbättrad kollektivtrafik

Region Stockholm ser positivt på att utveckla kollektivtrafiken för stationslägena vid Mörby centrum, Danderyds sjukhus och Mörby station. Region Stockholm har initierat samarbete med kommunen med start hösten 2025. Vissa förslag för regionens mark kan även ingå i Trafikverkets kommande ÅVS.



Figur 5: Yta där Region Stockholm är markägare eller arrenderar mark. Kommunen arrenderar ut den västra delen av området som omfattar 5 000 kvm till Region Stockholm.

