

Gunilla Stålfelt

Kommunstyrelsen

## **Beslut att inte förnya option om markanvisning samt uppdrag om att undersöka möjligheterna till annan bebyggelse på fastigheten Danderyd 3:95 m fl (Gropen)**

### **Ärende**

Kommunstyrelsen godkände den 11 januari 2016 (§ 4) start-PM för projekt ”Gropen”, Danderyd 3:95 med flera. Byggnadsnämnden fick samtidigt i uppdrag att ta fram ett planförslag för bostäder och kommunledningskontoret fick i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling i enlighet med upprättat start-PM.

Genom det markanvisningsavtal som kommunstyrelsen godkände den 27 maj 2019 (§ 88), fick JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt, ensamrätt att under två år förhandla om det slutliga köpet av marken.

Region Stockholm har en arbets- och servicetunnel till tunnelbanan, som även fungerar som nödutrymningsväg, inom den mark som omfattas av projektet. En viktig förutsättning för projektet har varit, att hitta en lösning för tunnelns bestånd och nyttjande. Det vinnande tävlingsförslaget byggde på att tunneln kunde mynna i det underjordiska garage som planerades att anläggas. Under hösten 2019 fick projektgruppen besked från Region Stockholm, som tydliggjorde att de inte accepterade denna lösning.

Kommunledningskontoret har därefter utrett de förutsättningar som bedöms ha störst och delvis avgörande betydelse för kommande planarbete och genomförandet av projektet. Det gäller framför allt hur det fortsatta samarbetet med Region Stockholm ska bedrivas, Trafikverkets syn på den fortsatta processen, risker vad avser luftföroreningar och kommunens kostnader för förlängning av arbetstunnel och utbyggnad av ny gatustruktur.

Kommunledningskontoret konstaterar att projektet med dess nuvarande förutsättningar innebär en mer komplicerad genomförandeprocess och en större ekonomisk risk för kommunen än vad som förutsågs för tre år sedan.

Sammantaget bedömer kommunledningskontoret att vidare arbete med bebyggelseförslag på platsen bör avvakta den idéutveckling som pågår i

Gunilla Stålfelt

närliggande områden. Det innebär också att kommunledningskontoret förslår att optionen inte förnyas.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen förnyar inte optionen om markanvisning för fastigheten Danderyd 3:95 m fl (Gropen), vilken beslutats om av kommunstyrelsen den 27 maj 2019 (§ 88).
2. Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att undersöka möjligheterna till bebyggelse på platsen med beaktande av annat utvecklingsarbete i närområdet och utan omfattande exploateringsarbeten som rör Trafikverket och Region Stockholm. Uppdraget ska återrapporteras senast under andra kvartalet 2023.

### **Bakgrund**



*Illustration 1. Therus gårde innan utbyggnaden av tunnelbanan och motorvägen. Källa: Danderyds hembygdsförening.*

Kommunstyrelsen gav, genom beslut den 22 maj 2006 (§ 74), byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta och till kommunstyrelsen redovisa ett planprogram för området vid dåvarande Tekniska nämndhuset, i samband med att det skulle avvecklas som förvaltningsbyggnad för kommunens verksamheter. Planprogrammet skulle ligga till grund för kommande uppdrag att utarbeta detaljplan.

Två alternativa förslag till utbyggnad redovisades sedan i ett planprogram, se Illustration 2. Samråd kring förslaget skedde under 2007. Arbetet stannade därefter av, på grund av bland annat svårlösta bullerproblem, minskad efterfrågan på kontor och påbörjat detaljplanearbete för Mörby centrum.

Gunilla Stålfelt



*Illustration 2. Utbyggnadsförslag i planprogrammet. Källa: Planprogram, samrådshandling.*

Kommunstyrelsen gav, genom beslut den 2 november 2009 (§ 140), kommunledningskontoret i uppdrag att arbeta fram ett tävlingsprogram för en markanvisning, för en del av området. En markanvisningstävling genomfördes under 2011 och Strabag Projektutveckling AB, fick sedan möjlighet att tillsammans med Miljö- och stadsbyggnadskontoret ta fram en detaljplan för seniorbostäder. Detaljplanen för fastigheten Dalen 16 vann laga kraft 2014.

Planerna för övriga delar var då, att det inom kvarteret Karlshäll skulle planläggas för ett antal kedjehus. Det som fortfarande återstod att planera och ta ställning till var exploateringen av området närmast E18, det projekt som nu kallas ”Gropen”, samt att klarlägga lämplig markanvändning för området vid kommunens hus på Dalstigen 1 (tidigare Therus Livs).

Kommunstyrelsen godkände den 11 januari 2016 (§ 4) upprättat start-PM för projekt ”Gropen”, Danderyd 3:95 med flera. Byggnadsnämnden fick samtidigt i uppdrag att ta fram ett planförslag för bostäder och kommunledningskontoret fick i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling i enlighet med upprättat start-PM, se Illustration 3.

Syftet med projektet var att uppföra nya bostäder, främst som flerbostadshus. Omkring 200 lägenheter bedömde kunna inrymmas, vara 100 -150 studentlägenheter. Projektet förutsatte en omläggning av Gamla landsvägen för att frigöra mark för den nya bebyggelsen. Ett långt lamellhus placerades utmed E18, för att avskärma bostadsområdet från buller från motorvägen.

Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) har ett servitut samt en nyttjanderätt inom den södra delen av området, vilka är kopplade till den transporttunnel som tillhör tunnelbanan. Servitutet omfattar även tunnelns

Gunilla Stålfelt

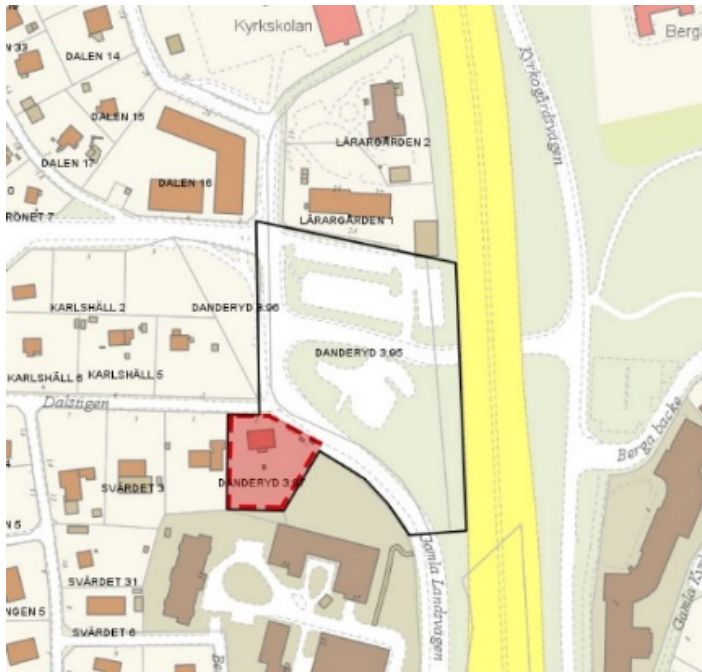
mykning/ingång. Tunneln fungerar bland annat som en nödutrymningsväg för tunnelbanan och funktionen får inte begränsas i samband med att området utvecklas. En viktig förutsättning för projektet var att hitta en lösning för tunnelns bestånd och nyttjande. Kommunen och SL hade diskuterat en lösning, som innebar att tunneln skulle mynna i det underjordiska garage som planerades. Den slutliga lösningen förutsattes lösas i det kommande detaljplanearbetet.



*Illustration 3. Förslag till bebyggelse i Start-PM daterat 2015-12-07. Källa: Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB*

Byggaktörer fick under hösten 2017 anmäla intresse för projektet och därefter valdes sex företag ut, som fick konkurrera om markanvisningen. Som förutsättning i tävlingen fanns även ett fast pris på 6 000 kronor per kvm BTA för mark, som skulle anvisas för studentbostäder upplåtna med hyresrätt. Markanvisningstävlingen omfattade initialt även villan på Dalstigen 1 (fastigheten Danderyd 3:97), men det området utgick under utvärderingsprocessen, se Illustration 4. Området i kvarteret Karlshäll ingick inte.

Gunilla Stålfelt



*Illustration 4. Området som omfattas av markanvisningsavtalet med JM/Seniorgården/Borätt. Det rödmarkerade området visar fastigheten Danderyd 3:97.*

Utvärdering av inkomna anbud skedde genom en modell med poängsättning, som tog hänsyn till anbudspris och kvalitet. Det anbud som fick högst poäng var inlämnat av JM AB, Seniorgården AB och AB Borätt, se Illustration 5.

Genom det markanvisningsavtal som kommunstyrelsen godkände den 27 maj 2019 (§ 88), fastslogs det pris per kvadratmeter ljus BTA som JM /Seniorgården/Borätt skulle betala och vissa förutsättningar för genomförandet av detaljplanarbetet. Avtalet gav JM /Seniorgården/Borätt option på att under två år förhandla om det slutliga köpet av marken. Planavtal tecknades 2019, för att reglera finansieringen av kommande planarbete.

Gunilla Stålfelt



Illustration 5. Vinnande förslag i genomförd markanvisningstävling. Källa: JM/Seniorgården/Borätt.

Det vinnande tävlingsförslaget byggde på att tunneln kunde mynna i det underjordiska garage som planerades att anläggas under bostadshuset. Under hösten 2019 fick projektgruppen besked från Region Stockholm, som tydliggjorde att de inte kunde acceptera att tunneln mynnade i ett det garage som ingick i tävlingsförslaget.

### **Kommunledningskontorets utredning**

Då förutsättningarna för projektets genomförande delvis har förändrats har det funnits behov av att göra ytterligare studier och utredningar innan planarbetet påbörjas. Kommunledningskontoret har även avvaktat med att ta ställning till en förlängning av tecknat markanvisningsavtal.

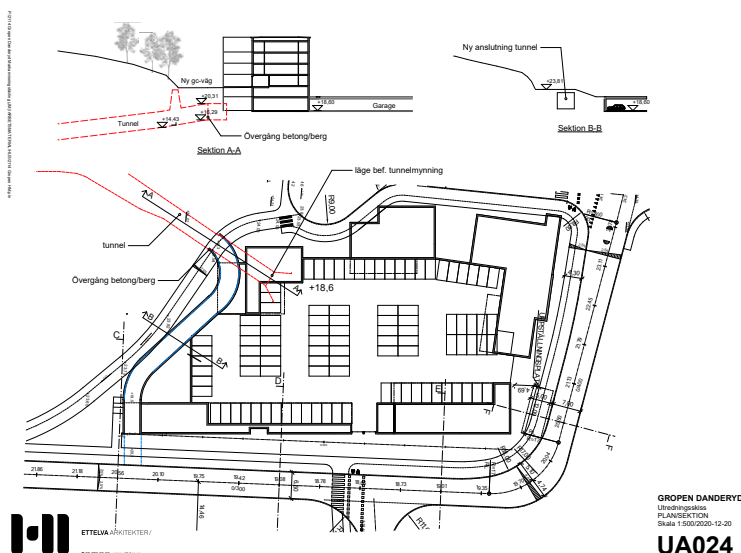
Kommunledningskontoret har tillsammans med JM /Seniorgården/Borätt utrett de förutsättningar, som bedöms ha störst och delvis avgörande betydelse för kommande planarbete och genomförandet av projektet. Det gäller framför allt hur det fortsatta samarbetet med Region Stockholm ska bedrivas, Trafikverkets syn på den fortsatta processen, risker vad avser luftföroreningar och kommunens kostnader för förlängning av arbetstunnel och utbyggnad av ny gatustruktur. Här nedan följer en kort redovisning av detta arbete.

### Förlängning av befintlig arbets- och servicetunnel

JM/Seniorgården/Borätt tog i december 2020 fram ett förslag på lösning vad gäller befintlig arbets- och servicetunnel. Förslaget innebär en förlängning av befintlig bergtunnel med en tunnelmynning i anslutning till den gata som

Gunilla Stålfelt

förutsätts anläggas parallellt utmed E18. Region Stockholm har granskat förslaget och ser det som en möjlig framkomlig lösning, se Illustration 6.



*Illustration 6. Förlängning av befintlig tunnel för angöring till tunnelbanan. Källa: EttElva Arkitekter.*

Under sommaren 2022 har ytterligare lösningar studerats i ett försök att förenkla genomförandet. Dessa lösningar är något enklare men i grunden kvarstår samma utmaningar.

Projektet innebär en så omfattande förändring att Region Stockholm har beslutat att den i Regionen nyligen introducerade åtgärdsvals- och investeringsprocess (ÅIP) ska tillämpas även om investeringskostnaden finansieras av kommunen. Regionens process för utredningar och beslut enligt ÅIP och detaljplanprocessen och andra kommunens processer måste därför samordnas och anpassas till varandra.

Region Stockholm har tagit fram ett utkast till avtal som reglerar hur processerna ska samordnas samt kostnads- och ansvarsfördelning för det fortsatta arbetet. Regionen har ett avgörande inflytande över vilka utredningar som behövs för att kunna ta slutlig ställning till projektet. Det förutsätts att kommunen finansierar genomförandet i sin helhet och omfattar även den tid som Region Stockholm själva och deras konsulter lägger ner på projektet. Om parterna bedömer att projektet är genomförbart träffas därefter ett genomförandeavtal.

Trafikverkets syn på den fortsatta processen

Gunilla Stålfelt

Gamla Landsvägen, som i nuläget har en dragning genom området, föreslås dras om så att den följer E18 fram till den befintliga viadukten, som breddas för att möjliggöra ett framtida gång- och cykelstråk. En gata parallellt med E18 är i enlighet med gällande detaljplan för Östra Klingsta (fastställd 1978-03-15), men gatan har aldrig utförts. Enligt den avstämning som hållits med Trafikverket, kan utbyggnaden inte ske med stöd av gällande detaljplan, en ny plan behöver tas fram. Den nya gatan kräver murar utmed E18 som kräver ytterligare studier samtidigt som avståndet till E18, som är av riksintresse, blir tillräckligt stort. Utmed E18 finns också ett avvattnings-system som är dimensionerat för E18:s behov som inte får påverkas.

Tunneln som idag leder under E18 föreslås få en ny utformning. Hittills har mycket enkla skisser tagits fram. Fortsatt projektering behöver ske, så att kommunen genom projekterande konsult, kan lämna en principiell redovisning av tunnelns utformning och utförande.

Även om många frågor kan lösas under kommande planprocess är det viktigt att säkerställa genomförandet i så hög grad som möjligt och då även få bättre kontroll på kostnader och eventuell kostnadsfördelning mellan parterna. Därför behövs ett avtal också med Trafikverket som reglerar och i så hög grad som möjligt säkerställer projektets genomförande.

#### Luftkvalitetsutredning

Luftkvalitetsutredning för projektet har utförts av SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholms stad under mars 2022. Miljökvalitetsnormen för partiklar (PM10) klaras vid utbyggnad i enlighet med förslaget. Detsamma gäller för miljökvalitetsnormen för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>).

#### Ekonomi

Kommunen svarar för den utbyggnad av allmän platsmark som genomförandet av projektet innebär. Förprojektering har skett och preliminära kalkyler är gjorda. Den slutliga utformningen är ännu osäker, då även Trafikverket och Region Stockholm ställer tekniska krav på utformning och standard. De geotekniska förutsättningarna behöver också utredas ytterligare.

Investeringskostnaden för utbyggnad av allmän platsmark och förlängning av befintlig arbets- och servicetunneln bedöms utifrån de ännu osäkra förutsättningarna uppgå till storleksordningen 100 miljoner kronor. Kommunens kostnader har till och med 2021 uppgått till 1,3 miljoner kronor.



Gunilla Stålfelt

Kommunen förväntas erhålla minst 200 miljoner kronor i intäkter för bostadsbyggrätter enligt tävlingsförslaget. Antagen exploateringsgrad är osäker och därmed intäkterna då planprocessen ännu inte har genomförts.

### **Kommunledningskontorets slutsatser**

Det har nu gått drygt tre år sedan avtalet om markanvisningen tecknades. Kommunledningskontoret konstaterar att ett genomförande av projektet kräver ett mer omfattande samarbete med Region Stockholm och Trafikverket än vad som förutsågs i samband med markanvisningstävlingen.

Risken för att det ska uppstå oförutsedda förhållanden eller händelser som påverkar genomförandet av projektet bedöms som stor.

Det råder även osäkerhet kring intäkterna i projektet då planprocessen ännu inte genomförts. Med hänsyn till att det redan framförts synpunkter på de byggnadsvolymer som föreslås innebär också det en ökad ekonomisk risk för kommunen.

Kommunledningskontoret konstaterar att projektet med dess nuvarande förutsättningar innebär en mer komplicerad genomförandeprocess och en större ekonomisk risk för kommunen än vad som förutsågs för tre år sedan.

Sammantaget bedömer kommunledningskontoret att det fortsatta arbetet med bebyggelseförslag på platsen bör avvakta den idéutveckling som pågår i närliggande områden. Målsättningen är att därefter föreslå en bebyggelse på platsen som i högre grad är anpassad till existerande förhållanden vad gäller framför allt tunnelbanan. Det innebär också att kommunstyrelsen inte föreslås förnya optionen om markanvisning.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Dag Björklund  
Tf plan- och exploateringschef

### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut att inte förnya option om markanvisning samt uppdrag om att undersöka möjligheterna till annan bebyggelse på fastigheten Danderyd 3:95 m fl (Gropen)
2. Reservation (C) mot kommunstyrelsens beslut, 2019-05-27
3. Kommunstyrelsens beslut, 2019-05-27 § 88
4. Reservation (C) mot kommunstyrelsens beslut, 2016-01-11
5. Reservation (S) mot kommunstyrelsens beslut, 2016-01-11
6. Kommunstyrelsens beslut, 2016-01-11 § 4
7. Start-PM för projekt "Gropen", 2015-12-07