



Kommunstyrelsen

Lägesrapport avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum och uppdrag att utreda inriktning för kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingskolan

Ärende

Kommunfullmäktige fattade den 21 oktober 2013 (§ 82) beslut om flera avtal rörande genomförande, marköverföringar och exploatering avseende Mörby centrum. Kommunfullmäktige godkände samtidigt investeringsutgifter om 159,9 miljoner kronor och gav kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande. Utgifterna var bedömda utifrån ett genomförande som då omfattade perioden 2013–2019. Från och med budgetåret 2023 är investeringsprojektet överfört till tekniska nämnden medan ansvaret för markfrågor kvarstår hos kommunstyrelsen.

Det har snart gått tio år sedan de ursprungliga avtalen rörande Mörby centrum träffades mellan Skandias (före detta Diligentia) dotterbolag och kommunen. Kommunledningskontoret har regelbundet informerat om aktuellt läge.

Under kommande år kommer byggverksamheten vara omfattande. Med flera byggaktörer är också behovet av samordning stort, både tidsmässigt och för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt.

Kommunen har under 2022 påbörjat upprustningen av södra torget och parkområdet mellan Golfvägen och Golfbanevägen. Skandia Fastigheter, nedan kallad ”Skandia” planerar för en utbyggnad av centrumanläggningen intill norra torget och en upprustning av Golfvägen. Skandia har sålt mark till JM, som planerar att bygga ytterligare ett bostadshus intill Golfbanevägen, där det tidigare fanns ett parkeringsdäck. Svenska kraftnät har påbörjat arbetet med att anlägga ett ventilationsschakt intill den södra parkeringen.

Kommunen har under 2022 tagit fram programhandlingar för den upprustning som ska ske av norra torget och Mörbyleden. I det fortsatta arbetet ingår att kalkylera kommande kostnader, för den utbyggnad av allmän platsmark som ska utföras inom ramen för projektet Mörby centrum. Projektet behöver även avgränsas gentemot de planer som finns för

Gunilla Stålfelt

utbyggnad på de intilliggande områdena inom kvarteren Vågen och Svärdet samt för Kevingskolan.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen noterar informationen och lägger lägesredovisningen avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum till handlingarna.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt tekniska kontoret att senast den 19 juni 2023 återkomma med förslag till inriktning på hur tidigare uppdrag avseende kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingskolan kan ersättas med nya uppdrag för samma områden.

Bakgrund

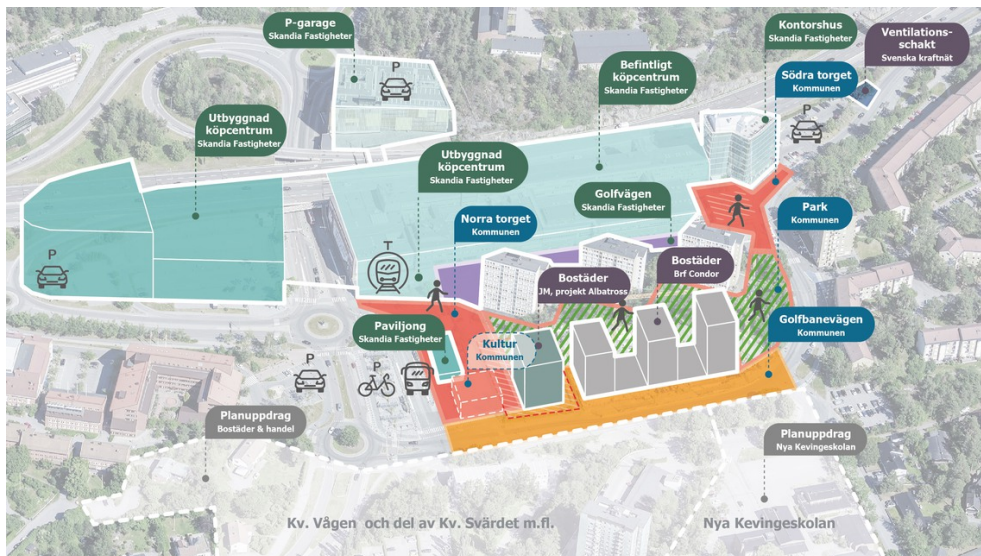


Illustration 1. Översikt över planerad utbyggnad inom centrumområdet. Källa: Danderyds kommun.

Nu gällande detaljplan för Mörby centrum (D 262) vann laga kraft 2012 och detaljplanen för det östra parkeringsgaraget (D 257) vann laga kraft 2011. Detaljplan D 262 medger bland annat en utbyggnad av centrum norrut, där en bensinstation tidigare låg, ett nytt kontorshus vid södra torget, nya bostäder vid Golfbanevägen samt nya torgytor. Detaljplan D257 möjliggjorde uppförandet av ett parkeringshus öster om E18.

Kommunfullmäktige fattade den 21 oktober 2013 (§ 82) beslut om flera avtal rörande genomförande, marköverföringar och exploatering avseende Mörby centrum. Kommunfullmäktige godkände samtidigt investerings-

Gunilla Stålfelt

utgifter om 159,9 miljoner kronor och gav kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande. Tidplanen omfattade vid denna tidpunkt perioden 2013–2019.

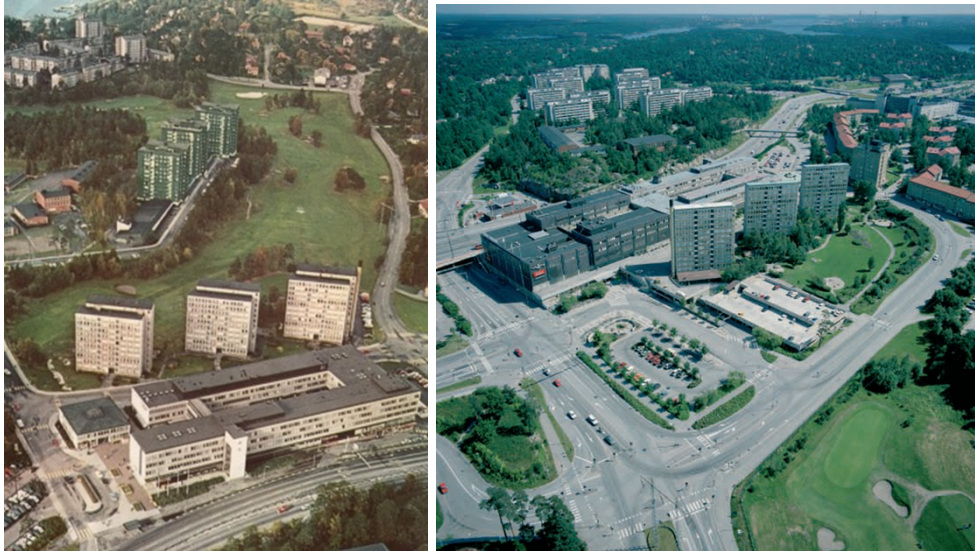


Illustration 2. Den äldre delen av centrumanläggningen öppnar 1961, denna del kallas "50-talsdelen", och tunnelbanestationen med en utbyggd centrumanläggning invigs 1978, denna del kallas "70-talsdelen".

Sedan projektets start 2013 har i korthet följande hänt vad avser kommunens och Skandias ursprungliga planer:

Kommunen

- Busstorget och cykelparkering vid norra torget samt parkeringen vid Svärdvägen slutfördes 2017.
- Norrenergis fjärrvärmeledningen har flyttats, för att möjliggöra uppförandet av bostadshusen utmed Golfbanevägen, i enlighet med det avtal som kommunen och Norrenergi träffade 2018.
- Kommunen sålde 2016 kommunens byggrätt för nya bostadshus utmed Golfbanevägen till JM AB, projektet "Condor".
- En ombyggnad av Golfbanevägen skedde under 2020–2021 för att anpassa gatan till JM:s projekt "Condor".
- Upprustningen av södra torget och parken mellan Golfvägen och Golfbanevägen pågår fram till sommaren 2023.

Skandia

- Det åtta våningar höga kontorshuset vid Södra torget har uppförts (2017).



Gunilla Stålfelt

- Parkeringsgaraget öster om E18 har uppförts (2018).
- Ombyggnaden av centrumanläggningens 1950-talsdel är färdigställd med nya lokaler för kommunens förvaltning och nya fasader utmed E18 (2021).
- Skandia har sålt mark till JM AB för uppförande av det bostadshus utmed Golfbanevägen som ligger intill norra torget, projektet ”Albatross” (2021).
- Det äldre parkeringsdäcket och före detta posthuset har rivits (2021).
- Nytt lastintag via parkeringsgaraget har anlagts (2022).
- Ombyggnad av Golfvägen har påbörjats (2022).

Den tidplan som angavs i det avtal som kommunen och Skandia träffade 2013, omfattade perioden 2013–2019. Tidplanen har successivt förskjutits, framför allt på grund av att Skandia valt att senarelägga delar av den utbyggnad som från början planerades. Även utbyggnadsordningen mellan olika delar har ändrats.

Kommunledningskontoret tog 2020 fram en lägesredovisning avseende projektet. Kommunfullmäktige godkände den 7 juni 2021 (§ 88) ett tilläggsavtal mellan kommunen, Skandia Köpcentrum AB och Skandia Bostäder AB. Tilläggsavtalet syftade till att samordna, förtydliga och reglera delar av Skandias åtaganden enligt avtalet från 2013, med den om- och utbyggnad av allmän platsmark som kommunen ska svara för. Syftet var också att säkerställa och reglera kommunens tillträde till allmän platsmark och att reglera parternas erläggande av kvarstående ersättningar för marköverföringar.

Hittills har kommunägd mark överlåtits till Skandia Köpcentrum AB, som erlagt totalt 113,7 mnkr. Enligt gällande avtal ska Skandia även förvärva den byggrätt som finns på norra torget, den så kallade ”Paviljongen”. Skandia planerar att uppföra byggnaden när västra utbyggnaden börjar bli klar. Kommunen har erhållit intäkter om 220,2 mkr från JM AB, för de byggrätter utmed Golfbanevägen, som nu utgör bostadsrättsföreningen Condor.

Kommunen har erlagt 53,7 mnkr till Skandia för inlösen av allmän platsmark. Ytterligare 14 mnkr (indexuppräknings tillkommer), ska erläggas när tillträde kan ske till den allmän platsmark som återstår för kommunen att lösa in.

Sammantaget bedöms inlösen av allmän platsmark och försäljning av byggrätter ge ett positivt resultat om drygt 260 mnkr. Bokföringsmässigt redovisas inte detta i projektets budget, då den endast omfattar utbyggnad och förnyelse av allmän platsmark.



Gunilla Stålfelt

Skandia har under våren 2022 beslutat att genomföra den tillbyggnad av centrumbyggnaden som ska ske intill Norra torget. Även upprustning av 1970-talsdelen ska ske, vilket även omfattar fasaderna, se Illustration 2. På grund av det ändrade marknadsläget inom handeln, är det ännu oklart när utbyggnaden av centrumanläggningens norra del, där en bensinstation tidigare låg, ska påbörjas.

Mörby centrum ska enligt översiktsplanen, antagen i maj 2022, fortsätta utvecklas som kommunens starka centrum för handel och service, kombinerat med bostäder och arbetsplatser inom tjänstesektorn.

Översiktsplanens förslag till utveckling av Mörby centrum lyder:

”Förtätning vid kollektivtrafiknod (tunnelbana, bussar) och kommersiellt centrum. Högre stadsbebyggelse för handel, service, badhus och kontor längs med E18 kan fylla en bullerdämpande funktion för bakomliggande befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse. Området kan utredas vidare för att skapa en naturlig övergång till villabebyggelsen väster om Svärdvägen. Vid det tidigare området för kraftledningen kan bostadsbebyggelse utredas. Framtida behov för Kevingskolan bör utredas. Området är centralt för att följa översiktsplanen föreslagna utvecklingsinriktning.”

Aktuellt läge

Samordning med Skandia och JM

Genomförandet av kommunens projekt Mörby centrum kräver en noggrann samordning, både i tid och rum, med de planer som Skandia har vad gäller utbyggnaden av centrumanläggningen och med JM:s projekt ”Albatross”. Även planerad utbyggnad i närheten påverkar möjligheterna att genomföra den utbyggnad av gatunätet som ursprungligen planerades ske inom ramen för projektet Mörby centrum.

Innan norra torget kan färdigställas i sin helhet behöver Skandia ha kommit längre med sin utbyggnad av den västra utbyggnaden, alla rivningar behöver vara slutförda och den nya trappan behöver vara på plats. Mörbyleden behöver samordnas med den ombyggnad som Skandia gör av centrumanläggningen, bland annat med ny entré mot Mörbyleden.

Skandia har inga planer på att genomföra överbyggnaden av centrumanläggningen över Mörbyleden. Detsamma gäller planerad gångbro över E18, mellan det nya parkeringshuset och centrumanläggningen.

Gällande detaljplan medger uppförande av två byggnader på torget. Den ena byggnaden, är det så kallade ”Kulturhuset”. Byggnaden var tänkt att bland annat inrymma biblioteket, men den verksamheten inryms numera i centrumanläggningen, i anslutning till kommunens övriga lokaler. Kommunen har i dagsläget inga planer på att uppföra ”Kulturhuset”. Den andra byggnaden, är den så kallade ”Paviljongen”, en byggnad för

Gunilla Stålfelt

handelsändamål som även kan fungera som servicebyggnad för resenärer. Enligt gällande avtal ska Skandia förvärva byggrätten för ”Paviljongen”, men det har ännu inte skett. Skandia planerar att uppföra byggnaden när västra utbyggnaden börjar bli klar.

Samordning med kommande detaljplaner

Sedan detaljplanen för Mörby centrum antogs har nya planuppdrag tillkommit för intilliggande kvarter. Inom kvarteren Vågen och Svärdet finns planer för en utbyggnad med flerbostadshus. Det finns även förslag som berör Kevingseskolan och intilliggande kommunal mark, se Illustration 3. Flera utredningar har utförts i ett tidigt skede, för att klarlägga förutsättningarna för dessa projekt, men det formella planarbetet har ännu inte kommit i gång.

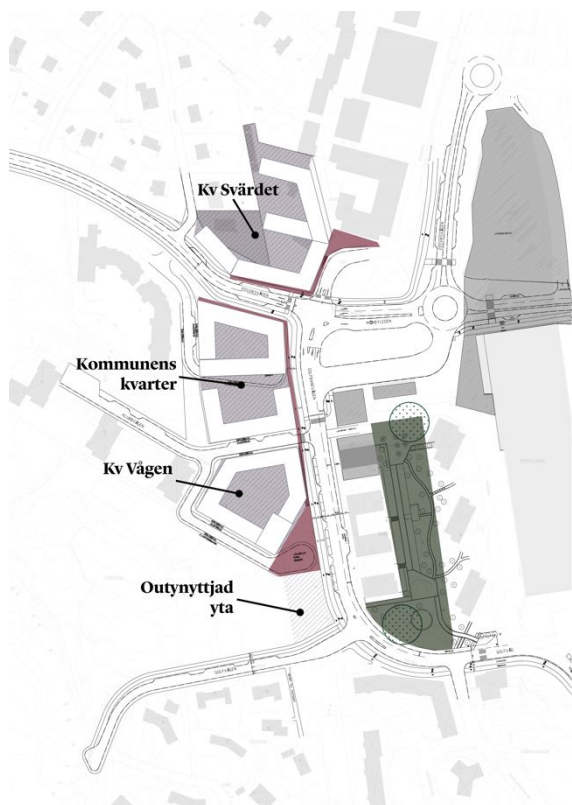


Illustration 3. Skiss över planerad utbyggnad i anslutning till Mörby centrum. Källa: Danderyds kommun.

I det ursprungliga projektet Mörby centrum ingick utbyggnad och förnyelse av det intilliggande gatunät; Mörbygårdsvägen, Golfvägen, Golfbanevägen, Mörbyleden och Gamla landsvägen. Hittills är det framför allt Golfbanevägen som byggts om för att i höjd anpassas till JM:s projekt ”Condor”, numera bostadsrättsföreningen Condor.

Gunilla Stålfelt

Förnyelsen av gaturummet omkring Mörby centrum, med gång- och cykelbanor, belysning, dagvattenhantering, grönstruktur med mera behöver bland annat samordnas med den utbyggnad som planeras inom kvarteren Vågen och Svärdet samt för Kevingskolan. Det behöver även klargöras om utbyggnaden ska ske inom ramen för projektet Mörby centrum och om ombyggnad och förnyelse till del ska finansieras genom uttag av gatukostnad alternativt exploateringsbidrag.

Under 2019 togs en strukturskiss fram, se Illustration 4. Syftet med den var att redovisa en ny gatu- och kvartersstruktur för området kring Mörby centrum. Den togs fram eftersom det fanns ett behov av att formulera en stadsbyggnadsidé, som kunde vara vägledande vid utformning av allmän platsmark och kvartersmark. För projektet Mörby centrum behöver detta arbete fortsätta, för att säkerställa höjder och en samordnad gestaltning.



 TYRÉNS

ARBETSMATERIAL
STRUKTURPLAN - GRANSKNINGSHANDLING 2021-03-26
TYRÉNS/EWL SKALA 1:800 (A1)

Illustration 4. Strukturplan för planerad utbyggnad i anslutning till Mörby centrum. Källa: Tyréns AB och Danderyds kommun.



Gunilla Stålfelt

Utbyggnad och förnyelse av allmän platsmark – gata, torg och park

Perioden 2013–2022

När kommunfullmäktige godkände projektets investeringsbudget 2013 bedömdes investeringskostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark (gator, park- och torgytor) till 136,7 mnkr (2013 års prisnivå). Byggtiden bedömdes till sex år. I löpande prisnivå beräknades investeringskostnaden till 159,9 mnkr. Detta gjordes genom uppräkningsindex om 4 % för en bedömd utbyggnadstid till och med 2019.

Upparbetade kostnader för förnyelse och upprustning av allmän platsmark till och med 2022 uppgår till ca 63 mnkr. Kostnaderna avser framför allt busstorget inklusive parkeringen vid Svärdvägen, den ombyggnad som hittills skett av Golfbanevägen, den upprustning av södra torget och parken som hittills skett samt programarbete inför planerad upprustning av norra torget och del av Mörbyleden.

Perioden 2023–2026

Under kommande år kommer byggverksamheten vara omfattande i Mörby centrum. Med flera byggaktörer är också behovet av samordning stort, både tidsmässigt och för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt.

Under perioden 2023–2026, planerar kommunen och Skandia för följande:

Kommunen

- Färdigställande av pågående entreprenad avseende södra torget och parken, se Illustration 5.
- Upprustning av norra torget och del av Mörbyleden, se Illustration 6 och 7.
- Ombyggnad av Golfbanevägen för anpassning till JM:s projekt ”Albatross”.
- Ny trappa mellan Mörbyleden och motorvägen samt iordningställande av gångstråk utmed motorvägen öster om centrumanläggningen.
- Iordningställande av gångstråk (x-områden) mellan Golfvägen och parken.
- Iordningställande av Södra parkeringen och intilliggande grönområden.

Skandia

- Skandia ska slutföra de rivningar som krävs för att en ny trappa ska kunna anläggas mellan norra torget och Golfvägen.

Gunilla Stålfelt

- Utbyggnad av centrumanläggningen vid norra torget med ca 2 000 kvm lokalyta.
- Ny fasad på 70-talsdelen och ny entré till centrumanläggningen från Mörbyleden.
- Ny trappa mellan Golfvägen till norra torget samt ombyggnad av Golfvägen mellan centrumanläggningen och Skandias bostadshus.

Kommunens pågående entreprenad omfattar södra torget och större delen av parken, se Illustration 5. Entreprenaden följer i stort tidplanen och till sommaren 2023 beräknas allt vara klart. Entreprenadkostnaden bedöms rymmas inom den kostnadsram om 33 miljoner kronor som fastställts av kommunstyrelsens arbetsutskott den 15 november 2021.



Illustration 5. De entreprenadarbeten för södra torget och parken som startade våren 2022 beräknas vara slutförda till sommaren 2023. Källa: Tyréns AB.

Kommunen har under 2022 tagit fram programhandlingar för norra torget och del av Mörbyleden. Under perioden 14 december 2022 – 31 januari 2023 har förbipasserande, närboende och besökare uppmanats att komma med förslag och synpunkter på de skisser som finns framtagna. Samråd

Gunilla Stålfelt

kring programmet har skett med berörda sakägare och internt inom kommunen.

En övergripande dagvattenutredning för området kring Mörby centrum kommer att tas fram under 2023. Programhandlingarna och de synpunkter som framkommit kommer att ligga till grund för fortsatt projektering under 2023. Syftet är att hantera den samordning som krävs mellan kommunens planerade arbeten och Skandias tillbyggnad och förnyelse av centrum-anläggningen 1970-talsdel, samt planerad paviljong på torget. Samordning behöver också ske med JM:s projekt ”Albatross”, som ligger i direkt anslutning till norra torget.

För närvarande pågår arbete med kalkylering av kostnader för norra torget och Mörbyleden inklusive trappa och gångväg för angöring till befintlig busshållplats. Ombyggnaden av Mörbyleden omfattar även förnyelse av det kommunala ledningsnätet för ren-, spill- och dagvatten.

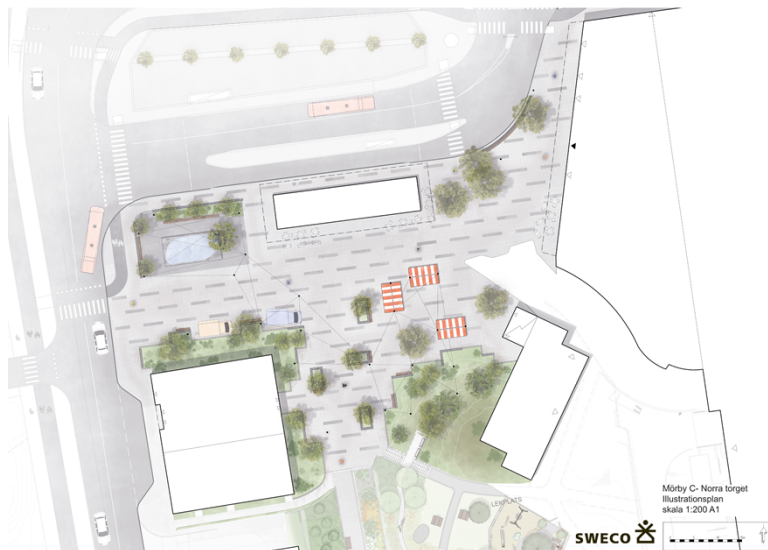


Illustration 6. Norra torget. Källa: Sweco AB.

Gunilla Stålfelt



Illustration 7. Mörbyleden kommer inte att överdäckas. Gatan är i behov av ombyggnad för att underlätta för pågående trafikströmmar (bil-, gång-, cykel mm) och upprustning för att skapa en tryggare och vackrare gatumiljö. Det finns även behov av att förnya ledningsnätet för ren-, dag- och avloppsvatten. Källa: Sweco AB.

När den utbyggnad och förnyelse som planeras ske till och med 2025–2026 utförts, görs bedömningen att de genomförandeåtgärder som kommunen ska svara för enligt gällande avtal med Skandia och är utförda.

Kvarvarande arbeten inom ramen för projektet Mörby centrum

Projektet behöver avgränsas gentemot de planer som finns för utbyggnad på de intilliggande områdena inom kvarteren Vågen och Svärdet samt för Kevingeskolan. Det finns delar av utbyggnaden och förnyelsen av Mörbygårdsvägen, Golfvägen, Golfbanevägen, Mörbyleden och Gamla landsvägen som bör avvakta kommande arbete med strukturplan, planprogram eller motsvarande, se Illustration 8. Då skapas bättre förutsättningar för en utbyggnad med samordnad gestaltning av gaturummet, vad avser till exempel gång- och cykelbanor, belysning, dagvattenhantering och grönstruktur. Det är angeläget att detta arbete fortsätter.

Gunilla Stålfelt

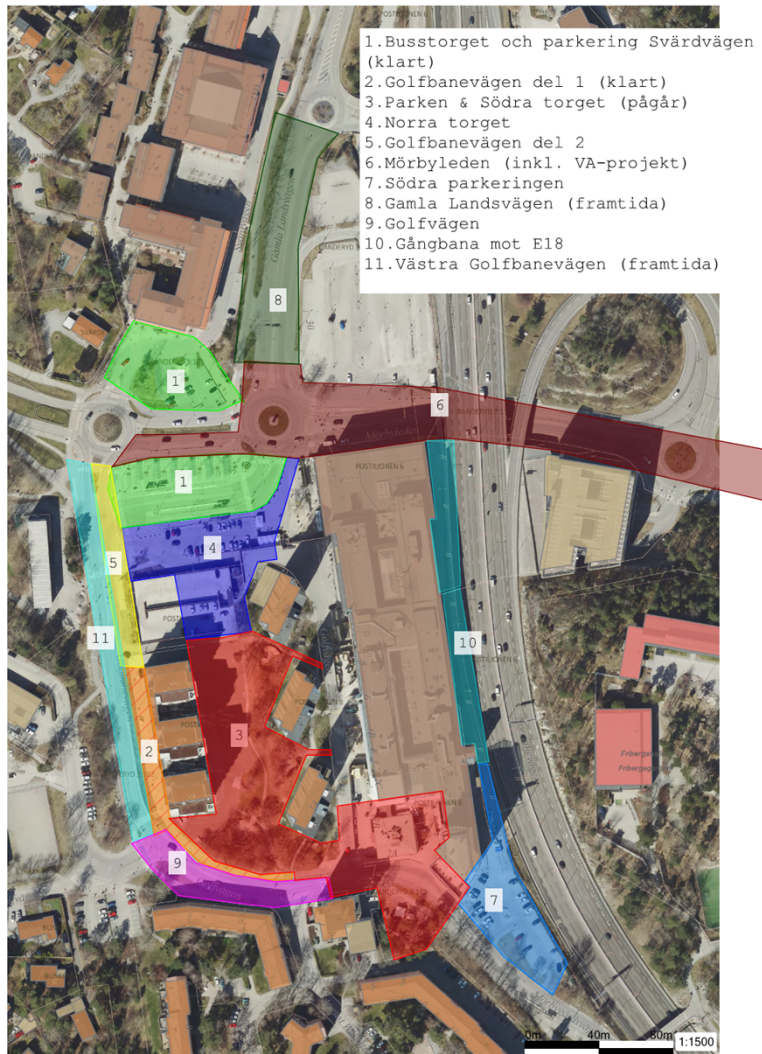


Illustration 8. Utbyggnad av allmän platsmark. Källa: Danderyds kommun.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Tf teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Lägesrapport avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum och uppdrag att utreda inriktning för kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingeskolan
2. Kommunfullmäktiges beslut, 2021-06-07 § 88



Gunilla Stålfelt

3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2021-04-27
4. Kommunfullmäktiges beslut, 2017-06-19 § 54
5. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2017-04-29
6. Kommunfullmäktiges beslut, 2017-04-03 § 43
7. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2017-03-31
8. Start-PM för kv Vågen och del av kv Svärdet, 2017-03-14
9. Kommunfullmäktiges beslut, 2016-03-07 § 24
10. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2016-01-25
11. Start-PM för Kevingskolan, 2015-11-23
12. Reservation mot kommunfullmäktiges beslut, 2013-10-21
13. Kommunfullmäktiges beslut, 2013-10-21 § 82
14. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2013-09-23

Expedieras

Tekniska nämnden