

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

Kommunstyrelsen

## **Återtagande av uppdrag om medborgardialog del 2 för del av Noragårdsvägen och uppdrag att utreda utveckling för fastigheten Danderyd 3:95**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen gav den 24 oktober 2022 (§ 141) i uppdrag till kommunledningskontoret att genomföra den första delen i en medborgardialog samt undersöka möjligheterna till bebyggelse på området kallat Gropen inom fastigheten Danderyd 3:95 med flera med beaktande av annat utvecklingsarbete som rör Trafikverket och Region Stockholm. Uppdraget delrapporterades till kommunstyrelsen den 17 juni 2024 (§ 113) som i samband med detta gav samhällsutvecklingsförvaltningen i uppdrag att genomföra den andra delen till medborgardialog samt att redovisning av denna skulle ske senast under fjärde kvartalet 2024.

Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt att hinna utreda de tekniska förutsättningarna för platsen inom anvisad tid för åiterrapportering, och att det inte vore lämpligt att ta fram ett förslag till översiktlig bebyggelsestruktur innan de tekniska förutsättningarna för platsen är utredda. Förvaltningen bedömer vidare att det inte kommer finnas relevanta underlag för att genomföra en medborgardialog del två på ett sätt som skulle vara värdefullt för såväl förvaltningen som medborgarna.

Förvaltningen bedömer att ytterligare utredningsarbete behöver göras specifikt för Danderyd 3:95 ("Gropen") och nära omliggande fastigheter för att undersöka platsens förutsättningar för utveckling. När utredningsarbetet är genomfört kan ett förslag på bebyggelsestruktur upprättas och därefter, om behov finns, kan ytterligare en medborgardialog om platsens utveckling genomföras. Med anledning av detta föreslår förvaltningen att nuvarande uppdrag att genomföra medborgardialog 2 återtas.

Samhällsutvecklingsförvaltningen avser att redovisa bedömningen till kommunstyrelsen under andra halvåret 2026.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut**

#### **Kommunstyrelsens beslut**

1. Kommunstyrelsen uppdrar åt samhällsutvecklingsförvaltningen att utreda förutsättningarna för utveckling av fastigheten Danderyd 3:95 med angränsande fastigheter och att åiterrapportera senast andra kvartalet 2026.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

2. Kommunstyrelsens återtar sitt beslut av den 17 juni 2024 (§ 113) punkt 2 om att genomföra medborgardialog, del 2, gällande del av Noragårdsvägen.

### **Bakgrund**

Den 11 januari 2016 (§ 4) gav kommunstyrelsen miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag ta fram en detaljplan för området kring Gropen, Danderyd 3:95 m.fl., baserat på ett förslag att ge Gamla Landsvägen en ny sträckning längs E18 och ny bebyggelse med en bruttoyta om cirka 20 000 kvm innefattande ett lamellhus placerat utmed. Kommunstyrelsen beslutade den 27 maj 2019 (§ 88) om att markanvisa Danderyd 3:95 med flera (nedan kallad **Gropen**) till JM AB Seniorgården AB och AB Borätt som tog fram ett bebyggelseförslag på platsen. Det framtagna förslaget ogillades av Region Stockholm som har en arbets- och servicetunnel till tunnelbanan, som även fungerar som nödutrymningsväg, inom den mark som omfattas av projektet. Det konstaterades också att omdragning av gamla Landsvägen skulle få påverkan på E18 men konsekvenserna för detta var inte helt klarställda i det framtagna bebyggelseförslaget.

Förvaltningen bedömde att genomförandet av framtaget förslag skulle vara komplicerat och innebära en större ekonomisk risk för kommunen än vad som förutsågs när avtalet godkändes. Kommunstyrelsen beslutade därav den 24 oktober 2022 (§ 141) att inte förnya option om markanvisning. I samma beslut gavs 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, samt, att efter detta genomföra en medborgardialog med de kringboende och övriga boende i Västra Danderyd om vad de vill att detta område (Gropen) ska användas till.

Medborgardialogen var tänkt att genomföras i två delar: den första delen bestod av en enkät som skulle skickas till boende i anslutning till området samt tillgängliggöras för övriga kommuninvånare. Resultatet av enkätundersökningen skulle därefter analyseras och ligga till grund för ett förslag till översiktlig bebyggelsestruktur som sedan skulle utgöra underlag för medborgardialogens andra del.

Under 2024 har kontoret genomfört den första delen av medborgardialog som bestod av en enkätundersökning för del av Noragårdsvägen och sammanställt resultatet i "Rapport för del 1 av medborgardialog för del av Noragårdsvägen". Enkätundersökningen återrapporterades till Kommunstyrelsen i juni 2024. I samband med återrapporteringen beslutade kommunstyrelsen att uppdra åt samhällsutvecklingsförvaltningen att genomföra medborgardialog, del 2, gällande del av Noragårdsvägen. Uppdraget ska redovisas för kommunstyrelsen senast under fjärde kvartalet 2024.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning**

Den medborgardialog som har genomförts för del av Noragårdsvägen har gett kännedom om upplevelsen av området för de som bor och vistas där. Nästa steg i medborgardialog var att med resultatet av enkätundersökningen som grund ta fram ett förslag till översiktlig bebyggelsestruktur, som sedan ska ingå i medborgardialogens andra del.

Förvaltningen bedömer att i första hand behöver ytterligare utredningsarbete göras för Gropen och nära intilliggande fastigheter för att fastställa platsens förutsättningar och i sin tur lämplig användning.

När utredningsarbetet för Gropen är genomfört och de tekniska förutsättningarna för bebyggelse klarställda kan en bedömning göras av vilken typ av bebyggelse som är möjlig och ett förslag till bebyggelsestruktur upprättas. Därefter kan det vara aktuellt att genomföra en dialog kring förslaget, om behov finns.

Delar av utredningsområdet som ingått i medborgardialog del 1 har även identifierats i utredningen som avser mark med förutsättningar att användas för småhusbebyggelse, där platserna Danderyd 3:5 (nedan kallad **Triangeln**), Dalen 1 (nedan kallad **Gamla brandstationen**) och Karlshäll 2 och 3 samt Danderyd 3:96 (nedan kallad **Karlshällskulle**), är ytor som pekats ut som lämpliga, och att arbetet därför bör avgränsa sig till Gropen och bebyggelsen i närmast anslutning.

Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt att hinna utreda de tekniska förutsättningarna för platsen inom anvisad tid för återrapportering, och att det inte vore lämpligt att ta fram ett förslag till översiktlig bebyggelsestruktur innan de tekniska förutsättningarna för platsen är utredda. Förvaltningen bedömer vidare att det inte kommer finnas relevanta underlag för att genomföra en medborgardialog del två på ett sätt som skulle vara värdefullt för såväl förvaltningen som medborgarna.

### **Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning**

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att fortsatt arbetet avgränsas till att omfatta Gropen och Karlshällskulle som ligger i direkt anslutning till Gropen.

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt



Figur 1: Karlshäll 2 och 3 samt Danderyd 3:96, Korsningen Noragårdsvägen/Gamla Landsvägen (Danderyd)

Platserna Triangeln och Gamla brandstationen som innefattats i första dialogen bör härnäst hanteras inom kommunens arbete för mark för småhusbebyggelse för att undvika parallella utredningar. Det är av betydelse att den genomförda dialogen för del av Noragårdsvägen och resultatet för respektive plats samt helheten utgör en del av underlaget för vidare arbete med dessa platser.

Utveckling av Gropen är fortsatt utmanande och platsens förutsättningar behöver utredas för att kunna bedöma hur förvaltningen lämpligast bör gå vidare. Förvaltningen föreslår att detta görs genom att ta fram nödvändig information och utredningar för Gropen (motsvarande ytan i gällande planuppdrag). I arbetet bör hänsyn tas till inkomna synpunkter tillsammans med övrigt planerings- och utredningsarbete för att resultera i förslag på fortsatt utveckling av Gropen m.fl. När utvecklingsförslaget är framtaget kan behovet att genomföra ytterligare en medborgardialog om platsens utveckling bedömas och kommunstyrelsen återkomma med ett nytt uppdrag för detta.



Figur 2: Ungefärligt område för vidare utredning och utvecklingsförslag.

<b>Datum</b>	<b>Diarienummer</b>
2024-10-29	KS 2023/0447

Samhällsutvecklingsförvaltningen  
Lukas Kvarfordt

#### Preliminär tidsplan

2024 – kvartal 2 2025	Utredning av tekniska förutsättningar för området, framtagande av utredningar
Kvartal 3 2025 – kvartal 1 2026	Upprättande av bebyggelsestruktur
Andra halvåret 2026	Redovisning till kommunstyrelsen

#### Konsekvenser för barn och unga

Området inkluderar och berör allmän plats, lämning och hämtning av skolbarn samt skolvägar där barn och unga rör sig. Därmed bör barnperspektivet uppmärksammas under arbetets gång.

#### Ekonomiska konsekvenser

Utredningsarbetet bekostas av avdelningen för mark- och strategisk planering och den budget inom kommunstyrelsen som finns för bedrivande av projekt i tidigt skede. Framtagande av vissa utredningar och material med hjälp av konsult kommer att belasta budgeten.

Johan Lindberg  
Kommundirektör

Stefan Sorpola  
Samhällsutvecklingsdirektör

#### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återtagande av uppdrag om medborgardialog del 2 för del av Noragårdsvägen och uppdrag att utreda utveckling för fastigheten Danderyd 3:95
2. Kommunstyrelsens beslut, 2024-06-17 § 113
3. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2024-05-28
4. Kommunstyrelsens beslut, 2024-01-08 § 3
5. Samhällsutvecklingsförvaltningens tjänsteutlåtande, 2023-12-05
6. Reservation C, KS 2022-10-24 § 141
7. Kommunstyrelsens beslut, 2022-10-24 § 141
8. Reservation C, KS 2019-05-27 § 88
9. Kommunstyrelsens beslut, 2019-05-27 § 88
10. Reservation C, KS 2016-01-11 § 4
11. Reservation S, KS 2016-01-11 § 4
12. Kommunstyrelsens beslut, 2016-01-11 § 4

Expedieras  
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden