



## Start-PM

**För kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge**

Danderyds kommun



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Projekt för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge .....	3
Syfte och mål.....	3
Projektbeskrivning .....	3
Bakgrund .....	3
Läge, avgränsning och markägoförhållanden .....	4
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer .....	6
Regionala planer .....	6
Översiktsplaner .....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och tomtindelningar .....	6
4. Planeringsförutsättningar.....	8
Mark och natur .....	8
Trafik och kommunikationer .....	9
Teknisk försörjning .....	10
Klimat, miljö, hälsa och säkerhet.....	10
Koppling till andra projekt.....	10
5. Projektets bedrivande.....	10
Delprojekt detaljplan.....	10
Delprojekt utbyggnad .....	11
6. Ekonomi .....	11
Utredningsutgifter .....	11
7. Preliminär tidsplan .....	12



## 1. Sammanfattning

Projektet innebär att ett område väster om Golfbanevägen utreds och utvecklas för bebyggelse i kvartersstruktur. Aktuellt område har inte kunnat planläggas tidigare då det korsats av en högspänningsledning, ledningen är nu nedtagen.

I ledningsgatan för högspänningsledningen finns stora outnyttjade ytor och överdimensionerade impediment mellan vägar på grund av säkerhetsavstånd och utrymme som krävdes för ledningens stag.

Parallellt pågår detaljplanering för nya Kevingskolan samt byggnation av Mörby centrum inklusive intilliggande ytor för busstorg, park samt bostäder m. m.

Området ligger i ett kollektivtrafiknära område med mycket god tillgång till bussar och tunnelbana vid Mörby centrum.

Projektet kommer innebära kostnader för kommunen när det gäller t.ex. utbyggnad av gator och torgytor. Upplåtelse av mark kommer att innebära intäkter, sammantaget bedöms intäkterna överstiga kostnaderna för kommunen.

## 2. Projekt för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge

### Syfte och mål

Syftet med projektet är att tillskapa ett nytt område i nordöstra Kevinge för bostäder och handel.

Den nya bebyggelsen bidrar till att utveckla området till att bli en attraktiv del i Danderyds största kommundelscentrum.

### Projektbeskrivning

Projektet innebär att ny kvartersbebyggelse utreds som innefattar bostäder, sociala lägenheter, lokaler för förskola samt lokaler för handel m.m.

Det innebär också att ytor för parkering och gator samt tidigare område för högspänningsledning ses över för att markanvändningen i detta kollektivtrafiknära område skall bli så effektiv som möjligt.

Tanken är att kommunledningskontoret ska utreda området vidare och att det sedan planläggas parallellt med att detaljplanering pågår för Kevingskolan och utbyggnad av Mörby centrum sker.

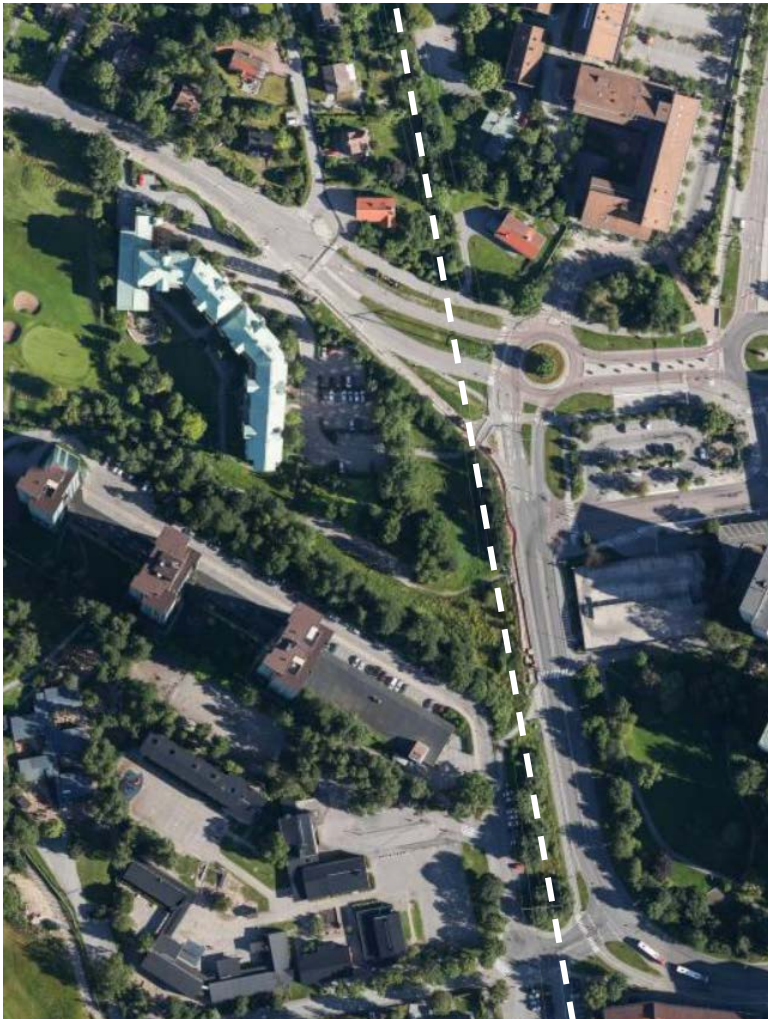
Det är av vikt att de olika projekten som berörs fungerar väl tillsammans, även i ett vidare perspektiv.

### Bakgrund

Detaljplan för Mörby centrum (D262) antogs 2012, den omfattar hela Mörby centrum samt delar norr om Mörbyleden där syftet är att utveckla centrum med både bostäder och handel. Utbyggnad enligt detaljplan har påbörjats.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-03-07 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för en ny Kevingskola inom fastigheterna Jungfrun 2 och Danderyd 3:162.

Området korsades tidigare av en högspänningsledning som gick i nord-sydlig riktning genom aktuellt område. Ledningen krävde säkerhetsavstånd och ytor för ledningens stag. Detta syns tydligt där Edsviksvägen möter rondellen där ett av stagen stod. I detaljplan omfattas marken för ledningen av prickmark, dvs marken vid och omkring ledningen får inte bebyggas. Ledningen är nu borttagen och har ersatts av en markförlagd kabel i annat läge.



*Vit streckad linje visar ledningsgatan där högspänningsledningen tidigare gick.*

En utveckling på västra sidan om Golfbanevägen samt norr om Edsviksvägen blir, med bakgrund av ovanstående, därför en naturlig del i en fortsatt utveckling av kommunens centrala delar.

#### Läge, avgränsning och markägoförhållanden

Området är beläget i nordöstra Kevinge.

Den sammanlagda ytan uppgår till ca 47 000 kvm och de fastigheter som ingår syns inom rödmarkerat område nedan.

Fastigheterna inom kvarteret Vågen och kvarteret Svärdet är privatägda.

Övriga fastigheter inom området ägs av kommunen.



*Röd markering visar aktuellt område. Inom blåmarkerat område finns sedan tidigare planuppdrag för ny Kevingskola*

### 3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF5 2010) anges området vara ”Regional stadsbygd med utvecklingspotential” vilket innebär att tillgängligheten till området är god.

Den föreslagna planeringen stämmer även väl överens med Stockholm Nordosts vision, där det framhålls att Stockholm Nordost ska ta sin del av ansvaret för den växande Stockholmsregionen.

#### Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området är utpekade som ett utvecklingsområde.

Kulturmiljöhandboken anger att delar av kvarteret Svärdet ingår i bevarandeområde för kulturmiljön.

#### Detaljplaner, fastighetsplaner och tomtindelningar

Fastighet:	Detaljplan, fastställd/lagakraftvunnen och fastighetsplan/tomtindelning:
Danderyd 3:121	S384, 1978-03-15, anger park/plantering.
Danderyd 3:125	S384, 1978-03-15, anger kontor/handel.
Danderyd 2:1	S362, 1974-04-23, anger allmän plats gata. S384, 1978-03-15, anger allmän plats park/plantering och allmän plats gata/torg. D248, 2011-01-11, är ett tillägg till befintliga detaljplaner och anger specifika planbestämmelser för Mörbyntunneln.
Svärdet 14	S384, 1978-03-15, anger bostadsändamål. Tomtindelning: Svärdet, Gläntan 0162-DAT6/1979.
Svärdet 15	S384, 1978-03-15, anger bostadsändamål. Tomtindelning: Svärdet, Gläntan 0162-DAT6/1979.
Svärdet 20	S384, 1978-03-15, anger bostadsändamål. Tomtindelning: Svärdet, Gläntan 0162-DAT6/1979.
Danderyd 3:162	D39, 1991-09-05, anger natur och allmänt ändamål. S96, 1967-08-11, anger allmän plats gata och gatuplantering. S362, 1974-04-23, anger allmän plats gata. S384, 1978-03-15, anger allmän plats gata, park och plantering. D248, 2011-01-11, är ett tillägg till befintliga detaljplaner och anger specifika planbestämmelser för Mörbyntunneln.



Danderyd 3:181	D39, 1991-09-05, anger natur och allmänt ändamål. S96, 1967-08-11, anger park och gatuplantering.
Vågen 1	S96, 1967-08-11, anger bostadsändamål, handel och garage. Tomtindelning Vågen 1957-05-23.
Vågen 2	S96, 1967-08-11, anger bostadsändamål och garage. Tomtindelning Vågen 1957-05-23.
Vågen 3	S96, 1967-08-11, anger bostadsändamål och garage. Tomtindelning Vågen 1957-05-23.
Väduren 1	D39, 1991-09-05, anger bostadsändamål. Fastighetsplan Väduren FP 14/1991. D248, 2011-01-11, är ett tillägg till befintliga detaljplaner och anger specifika planbestämmelser för Mörbytunneln.

## 4. Planeringsförutsättningar

### Mark och natur

Området för ledningsgatan, där den nu borttagna högspänningsledningen gick, består främst av sly, delvis uppvuxna träd samt gräsbeklädda impedimentytor. Mellan byggnaderna (kopparhusen) vid kvarteret Vågen finns större träd, framförallt tallar. Området sluttar från söder nedåt i nordlig riktning. Topografin är kraftigt varierande från kvarteret Vågen ner mot Edsviksvägen. Framför seniorboendet på Väduren 1 samt vidare mot rondellen och söder om Edsviksvägen är marken planare utan några höjdskillnader.

Marken utgörs av postglacial lera och urberg i större delen av området. Inga kända fornlämningar finns i området.

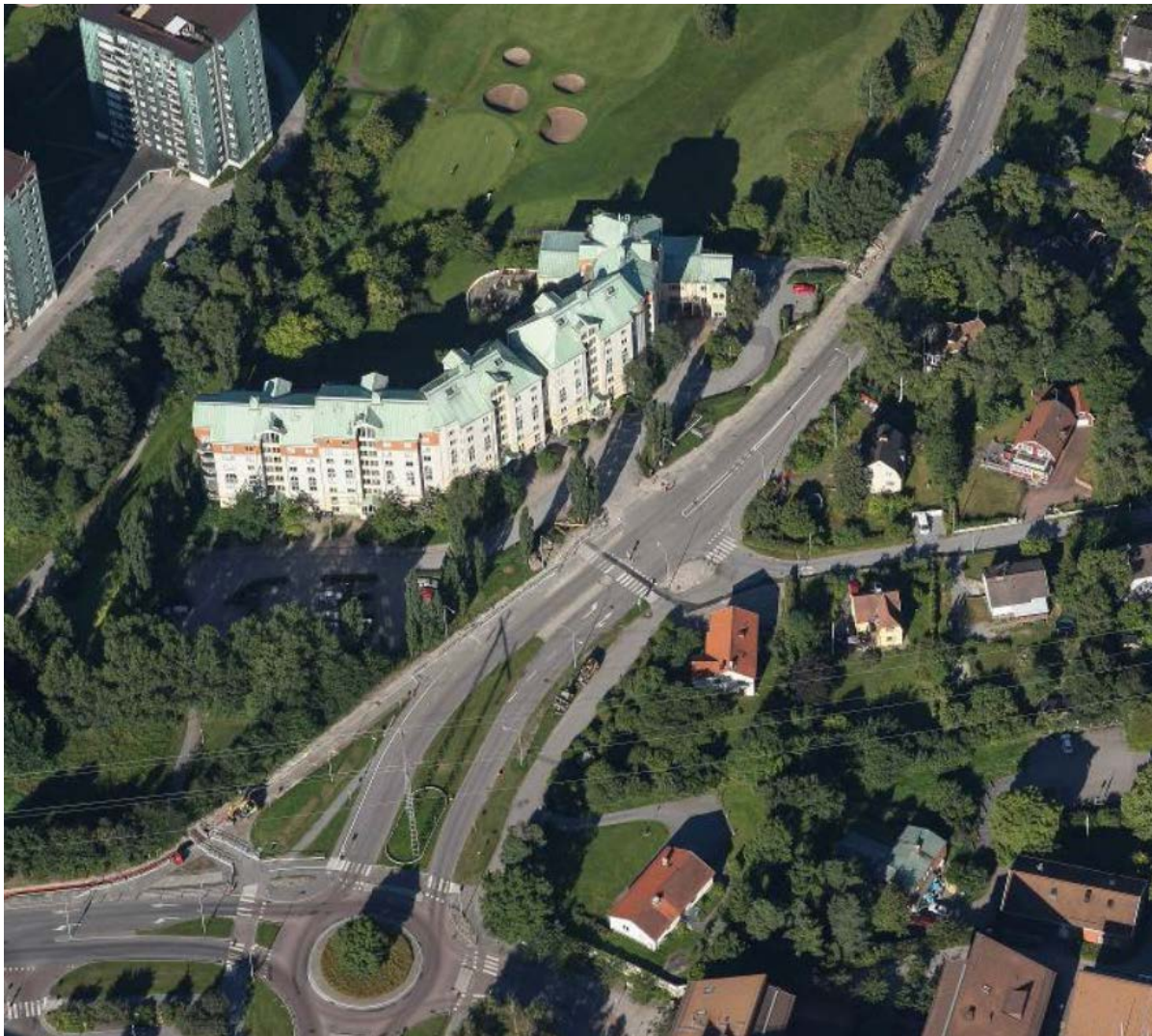


*Kvarteret Vågen (kopparhusen) och fastigheten Väduren 1 (Kevinge seniorboende).  
Vy mot väster.*

### Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen i området är blandad vad gäller höjd och uttryck. Kvarteret Vågen består av tre punkthus med kopparfasad, sammanbyggda med lågdelar mellan husen. Kevinge seniorboende är omkring 7 våningar i sina olika huskroppar. Den delen av området som ligger inom kvarteret Svärdet består av lägre villabebyggelse i företrädelsevis två våningar.





*Kvarteret Vågen skymtar till vänster, Väduren 1 (Kevinge seniorboende) Edsviksvägen samt delar av kvarteret Svärdet. Vy mot väster.*

### Trafik och kommunikationer

Kvarteret Vågen angörs idag från Klubbvägen, sträckningen av gatan kommer behöva ändras och då troligen dras strax söder om kvarteret Svärdet angör Edsviksvägen rondellen. Närmast villaområdet går en lokalgata parallellt med Edsviksvägen i det området finns också outnyttjade impediment och ytor som var anpassade för högspänningsledningen som nu är borttagen.

Till seniorboendet hör flera ytor för parkering som idag inte är fullt utnyttjade.

Golfbanevägen trafikeras av en stor mängd bussar varje dag, främst i riktning mot norr. I Mörby centrum alldeles intill aktuellt område finns mycket goda kommunikationer med kollektivtrafik, både bussar och tunnelbana.



### Teknisk försörjning

Käppalatumneln korsar området i nord-sydlig riktning.

Ett flertal ledningar som berör VA, el värme och annan kommunikation kommer också att beröras av projektet. Dialog och utredning kring detta görs i samband med framtagande av samrådshandling.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Området är lokaliserat i ett kollektivtrafiktätt läge, med närhet till både bussar och tunnelbana, som skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

På platsen finns inga kända markföroreningar. Under planprocessen ska säkerställas att eventuella markföroreningar tas omhand. Närheten till E18 kräver att luftkvaliteten och risken för höga halter av skadliga partiklar studeras närmare.

Delar av området är bullerutsatt från omkringliggande vägar, i synnerhet E18. Bullerfrågan kommer att studeras närmare i planprocessen.

E18 utgör en primär transportled för farligt gods, den nya bebyggelsen ligger som närmast omkring 200 meter ifrån E18, alltså inte inom riskavståndet. En riskutredning kan ändå behöva tas fram under planprocessen där olika typer av riskfrågor studeras vidare.

### Koppling till andra projekt

Planområdet ligger inom det område som studeras för centrala Danderyd-projektet som syftar till att utreda tunnelförläggning av E18, där ett program för en fördjupning av översiktsplanen tas fram. Aktuellt projekt bedöms inte påverka en framtida tunnelförläggning av E18.

## 5. Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet är indelat i två delprojekt: detaljplan och utbyggnad. Under varje delprojekt tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. De två delprojekten pågår parallellt men med olika intensitet beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande.

### Delprojekt detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Följande utgör exempel på utredningar som behöver tas fram:

- bullerutredning
- dagvattenutredning
- trafikutredning



- solstudie
- geoteknisk utredning

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

### Delprojekt utbyggnad

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Utbyggnaden startar när detaljplanen vunnit laga kraft. Detta delprojekt startar dock samtidigt som detaljplanen och pågår parallellt för att kvaliteten i projektet ska upprätthållas. Delprojektet ansvarar för att under detaljplaneskedet ta fram projekteringsunderlag för den allmänna platsen samt kostnadsbedömningar. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ansvarar delprojektet för utbyggnaden av den allmänna platsen såsom gator, gång- och cykelvägar, ledningsläggningar m.m.

Exploatörerna ansvarar för all byggnation inom kvartersmark samt anslutningar mot allmän platsmark.

Överenskommelser om exploatering ska träffas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas. Överenskommelserna ska reglera fastighetsbildning och upplåtelse av mark samt övriga frågor med anledning av detaljplanens genomförande.

## 6. Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Utifrån projektets avgränsning i nuläget bedöms påverkan på kommunens anläggningar innefatta nya allmänna platser i form av gator och torg samt viss ombyggnad av de befintliga gatorna Golfbanevägen, Klubbvägen och Edsviksvägen. Även ledningsomläggningar inom planområdet kommer att behövas till följd av den föreslagna exploateringen.

Genomförandet av projektet kan komma att innebära behov av ömsesidiga markbyten mellan kommunen och exploatörerna Pakta AB och Almlöv Invest AB. För att klargöra ansvars- och kostnadsfördelning för planering och genomförande av projektet avser kommunledningskontoret förhandla fram principöverenskommelser med respektive exploatör. Dessa överenskommelser kommer att redovisas för kommunstyrelsen vid ett kommande sammanträde.

Kommunens intäkter består av upplåtelse av mark för den nya bebyggelsen. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna.

### Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Detaljplanen bekostas av exploatörerna genom planavtal.



## 7. Preliminär tidsplan

- Detaljplanering 2017-2018
- Utbyggnad 2019-2021

## KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Annika Alm  
Planeringschef