

Tekniska kontoret
Katarina Löfberg

Kommunstyrelsen

Delrapport för uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20

Ärendet

Den 19 juni 2023 § 120 beslutade kommunstyrelsen att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20. En delrapport om arbetet med start-PM ska redovisas senast under kvartal 4, 2023 medan uppdraget ska slutrapporteras senast under kvartal 1, 2024. Tidigare uppdrag ”att ta fram förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m fl i nordöstra Kevinge” återkallades.

Arbetet med att ta fram ett start-PM inför beslut om planuppdrag har påbörjats. Arbetet innebär samordning med genomförandeprojektet för Mörby centrum, översiktlig utredning av platsens förutsättningar och utvecklingsförslag samt avstämningar med fastighetsägaren Resona kring utvecklingen, skisser, principer med mera.

Start-PM förväntas innehålla en beskrivning av platsens förutsättningar, en tidig bedömning av lämplig markanvändning, ett översiktligt utvecklingsförslag/inriktning, knäckfrågor/utmaningar att lösa i planprocessen samt genomförande och konsekvenser av utvecklingen.

Utgångspunkten i arbetet är att fastigheterna tillåts utredas för planläggning för huvudsakligen bostäder i flerbostadshus, med möjliggörande av lokaler och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen. Förslag till ny bebyggelse inom kvarteret Svärdet ska samordnas med pågående gatuprojektering för Mörbyleden/ Edsviksvägen så att mötet mellan kvartersmark och gata kan understödja varandra.

Principerna är att skapa stadsmässiga kvaliteter för kvarteret med koppling till Mörby centrum men också ta hänsyn till mötet med villastaden. En struktur med sammanhängande och halvsluten bebyggelse framdragen mot allmän plats eftersträvas med högre våningsantal mot Mörby centrum och lägre våningsantal mot villabebyggelsen. Föreslagen utveckling överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan som antogs 2022 (utredningsområde 2. Mörby centrum).

Exploatören har tagit fram idéskisser för ny bebyggelse, vilka kommer bearbetas för att möta kommunens krav i den fortsatta processen. Nuvarande förslag innebär ca 100 bostäder (ca 10 000 kvm BTA) samt lokaler och kontor i bottenvåningarna.

Tekniska kontoret
Katarina Löfberg

Start-PM bedöms kunna slutrapporteras med förslag till beslut om godkännande och planuppdrag vid kommunstyrelsens sammanträde den 22 april 2024.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna delrapportering av arbetet med att ta fram start-PM för Svärdet 14, 15 och 20.

Bakgrund

Resona som är fastighetsägare till Svärdet 14, 15 och 20 önskar utveckla sina fastigheter med utökad byggrätt för bostadsändamål och lokaler/kontor i bottenplan.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 19 juni 2023 § 120 beslutades att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20. En delrapport om arbetet med start-PM ska redovisas senast under kvartal 4, 2023 och uppdraget ska slutrapporteras senast under kvartal 1, 2024. Tidigare uppdrag till byggnadsnämnden ”att ta fram förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge”, återkallades.

Utveckling inom fastigheterna går i linje med tidigare planuppdrag för kvarteret Vågen och kvarteret Svärdet med flera samt kommunens intentioner kring utveckling i centrumnära och kollektivtrafikhärlägen.

Tekniska kontorets utredning

Start-PM syftar till att översiktligt beskriva platsens förutsättningar och göra en tidig bedömning av lämplig markanvändning, visa ett översiktligt utvecklingsförslag/ inriktning med enkla skisser, principer och exempel, lyfta knäckfrågor/utmaningar att lösa i planprocessen samt beskriva genomförande och konsekvenser av utvecklingen. Start-PM ligger som underlag inför beslut om planuppdrag.

Datum
2023-12-05Diarienummer
KS 2023/0340Tekniska kontoret
Katarina Löfberg

Svärdet 14, 15 och 20 inringat i rött.

Fastigheterna är belägna strax nordväst om Mörby centrum och gränsar till Edsviksvägen i söder, Svärdsvägen i öster, Hagvägen i väster och Skogsdalsvägen i norr. Området ligger i utkanten av villaområdet Klingsta och gränsar till Mörby centrum.

Fastigheterna ägs av Resona.

Området ligger inom utredningsområde 2. Mörby centrum, i kommunens översiktsplan från 2022. Inom utredningsområdet ska förtätning vid kollektivtrafiknod med högre stadsbebyggelse utredas. Vid det tidigare området för kraftledningen kan bostadsbebyggelse utredas.

I gällande plan S384 från 1978 anges bostadsändamål för området, men stor del begränsas av prickmark (mark som inte får bebyggas), med anledning av den tidigare kraftledningen.

I dagsläget hyrs två av fastigheterna ut till studenter, vilka hyrs ut på rivningskontrakt. En av fastigheterna hyrs ut till företag som kontor. Resona har informerat samtliga hyresgäster om den långsiktiga planen att utveckla fastigheterna.

Alla tre husen uppfördes under tidigt 1960-tal. I remissversionen av kulturmiljöprogrammet är de tre byggnaderna utpekade som särskilt värdefulla. Svärdet 15 ingår även inom bevarandeområde Egnahem Klingsta. Utveckling av fastigheterna innebär att befintliga byggnader rivs, vilket bland annat motiveras av vad som anges i översiktsplanen.

Tekniska kontoret
Katarina Löfberg

Kulturmiljöfrågan bevakas i det fortsatta arbetet. Ställningstagande behöver fördjupas och motiveras i planprocessen.

Förslaget är att fastigheterna tillåts utredas för planläggning för huvudsakligen bostäder i flerbostadshus, med möjliggörande för lokaler och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen. Gestaltningen inom kvarteret Svärdet ska samordnas med pågående gatuprojektering för Mörbyleden/Edsviksvägen så att mötet mellan kvartersmark och gata kan understödja varandra. Möjligheten och lämpligheten i att angöra fastigheterna genom en ficka längs Edsviksvägen kommer utredas gemensamt med projekteringen.

Principerna är att skapa stadsmässiga kvaliteter för kvarteret med koppling till Mörby centrum men också ta hänsyn till mötet med villastaden. En struktur med sammanhängande och halvsluten bebyggelse framdragen mot allmän plats med högre våningsantal mot Mörby centrum och lägre våningsantal mot villabebyggelsen eftersträvas. Byggnadskropparna kan placeras mot Edsviksvägen och Svärdvägen, innergård skapas innanför mot villabebyggelsen. Ny bebyggelse kan skapa bullerskyddad fasad, gemensam uteplats samt minska bullerexponeringen för villorna.

Tekniska kontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att Start-PM kan slutrapporteras enligt föreslagen tidplan. Den tidiga bedömningen är att vid tid för slutrapportering godkänna start-PM och besluta om planuppdrag. Ett utökat planförfarande bedöms tillämpas i planen.

Konsekvenser för barn och unga

Utvecklingsförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal kommer att tecknas med exploatören vid beslut om planuppdrag. Exploatören bekostar arbetet med att ta fram en ny detaljplan och genomförande av detaljplanen.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Jonas Bark
Planchef

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Delrapport för uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20
2. Kommunstyrelsens beslut, 2023-06-19 § 120
3. Kommunledningskontorets tjänsteutlåtande, 2023-05-30

Datum
2023-12-05

Diarienummer
KS 2023/0340

Tekniska kontoret
Katarina Löfberg

Expedieras
Sökanden
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden