



## **Detaljplan för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge. Start-PM samt planuppdrag**

### **Ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade 2016-03-07 § 24 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för en ny Kevingskola för ca 500 elever inom fastigheterna Jungfrun 2 och Danderyd 3:162. Parallellt med det pågående planarbetet för den nya Kevingskolan har kommunledningskontoret i samråd med ägarna till intilliggande fastigheter, Pakta AB och Almlöv Invest AB, diskuterat en utveckling av de intilliggande kvarteren Vågen och Svärdet. Delar av utvecklingsområdet har tidigare varit begränsat av Svenska Kraftnäts högspänningsledning, vilken nu i och med pågående avveckling inte längre utgör en begränsning för användningen av markområdet.

Projektförslaget innebär att några av de befintliga byggnaderna inom projektområdet ersätts av ny bebyggelse samlad i flera kvarter. Utvecklingsförslaget avses innefatta nya bostäder, sociala lägenheter, förskolelokaler och lokaler för handel m.m. I projektet ingår även nya kommunala gator och ett nytt allmänt torg i södra delen av det föreslagna planområdet i anslutning till den nya Kevingskolan. Projektet kan också komma att innebära behov av en översyn av trafik- och lokalytor inom kommunens seniorboendefastighet Väduren 1.

Exploateringen förutsätter att en ny detaljplan tas fram. Inför framtagande av ett fullständigt projektutformningsförslag behöver ett flertal utredningar och bedömningar göras. Detta sker bäst i en inledande planprocess varför byggnadsnämnden föreslås få i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för området. Exakt avgränsning av det kommande detaljplaneområdet kommer att redovisas för byggnadsnämnden inför beslut om samråd.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Kommunstyrelsen godkänner start-PM för för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge.
2. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan i enlighet med start-PM för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge.



## Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2016-03-07 § 24 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att utarbeta ett förslag till detaljplan för en ny Kevingskola för cirka 500 elever inom fastigheterna Jungfrun 2 och Danderyd 3:162. Parallellt med det pågående planarbetet för den nya Kevingskolan har kommunledningskontoret i samråd med ägarna till intilliggande fastigheter, Pakta AB och Almlöv Invest AB, diskuterat en utveckling av de intilliggande kvarteren Vågen och Svärdet. Delar av utvecklingsområdet har tidigare varit begränsat av Svenska Kraftnäts högspänningsledning, vilken nu i och med pågående avveckling inte längre utgör en begränsning för användningen av markområdet.

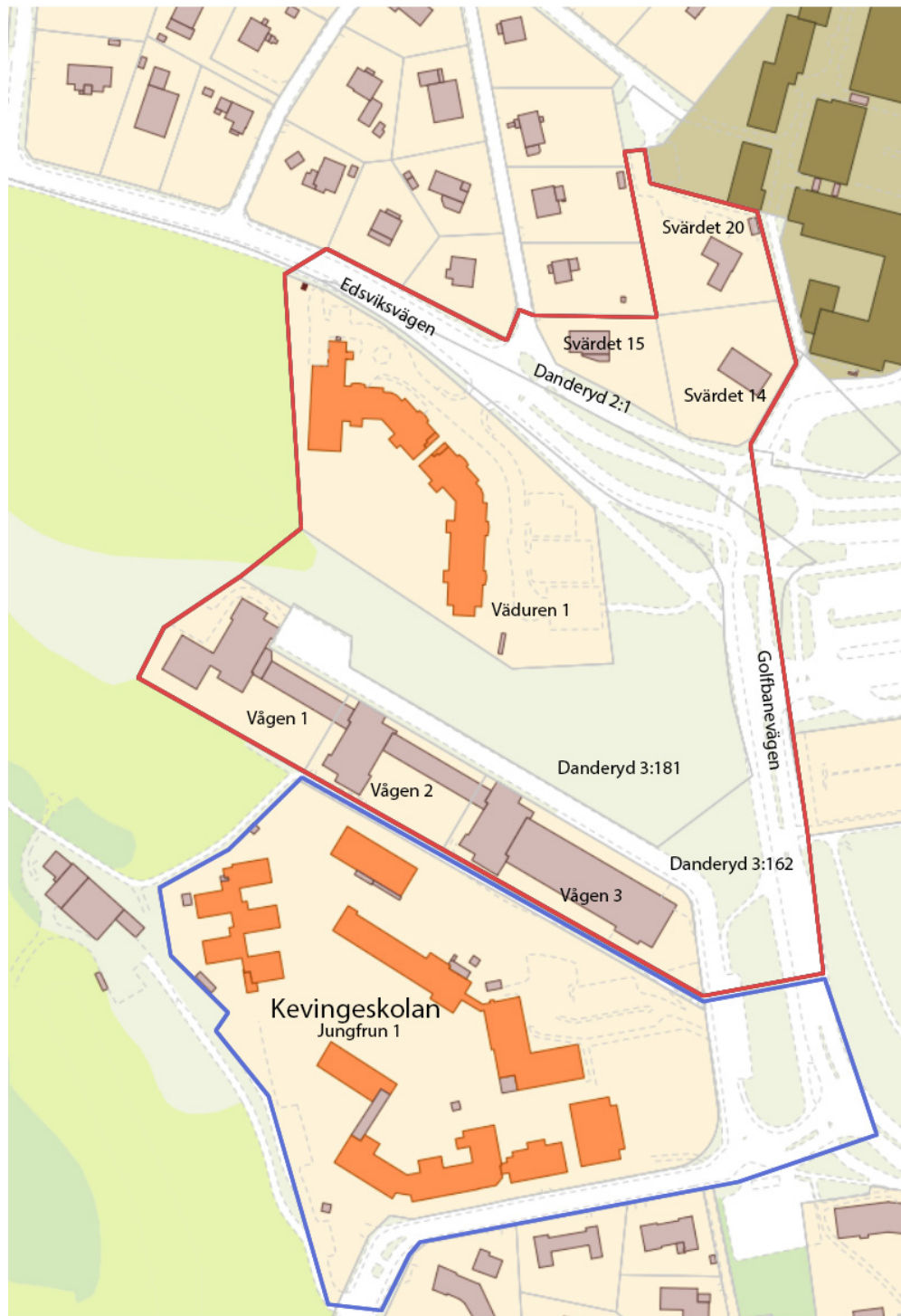
Exploateringen förutsätter att en ny detaljplan tas fram. Inför framtagande av ett fullständigt projektutförningsförslag behöver ett flertal utredningar och bedömningar göras. Detta sker bäst i en inledande planprocess varför byggnadsnämnden föreslås få i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete för området. Exakt avgränsning av det kommande detaljplaneområdet kommer att redovisas för byggnadsnämnden inför beslut om samråd.

Utvecklingsförslaget innebär att några av de befintliga byggnaderna inom projektområdet ersätts av ny bebyggelse samlad i flera kvarter. Utvecklingsförslaget avses innefatta nya bostäder, sociala lägenheter, förskolelokaler och lokaler för handel m.m. I projektet ingår även nya kommunala gator och ett nytt allmänt torg i södra delen av det föreslagna planområdet i anslutning till den nya Kevingskolan. Projektet kan också komma att innebära behov av en översyn av trafik- och lokalytor inom kommunens seniorboendefastighet Väduren 1.

Det tänkta planområdet utgörs av del av fastigheterna Vågen 1, 2 och 3, Svärdet 14, 15 och 20, Väduren 1 samt delar av Danderyd 2:1, Danderyd 3:162 och Danderyd 3:181. Även del av fastigheten Jungfrun 2 kan komma att bli berörd. Planområdet beräknas bli ca 47 000 kvm.

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.

Utifrån projektets avgränsning i nuläget bedöms påverkan på kommunens anläggningar omfatta 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. Kommunens intäkter består huvudsakligen av intäkter från försäljning av kommunal mark. Intäkterna bedöms överstiga de väntade utgifterna. Utbyggnad kan preliminärt förväntas pågå under åren 2019-2025.



Förslag till omfattning av föreslaget planområde i röd markering. Tidigare beslutat planuppdrag för Kevingskolan i blå markering.



### **Kommunledningskontorets yttrande**

Aktuellt projekt innebär ett tillskott av bostäder och lokaler i ett attraktivt och centralt läge i Danderyd. Projektet möjliggör samtidigt att kommunens behov av förskoleplatser, LSS-bostäder, sociala lägenheter eller annan form av kategoriboende säkras.

Föreslagen inriktning på exploateringen, med kvartersbebyggelse med levande bottenvåningar mot omgivande gator, är positiv ur stadsbildssynpunkt då den förstärker områdets karaktär av kommundelscentrum samt möjliggör en tryggare närmiljö än dagens utformning.

Kommunledningskontoret bedömer att arbetet med detaljplan för det föreslagna planområdet bör genomföras i enlighet med denna tjänsteskrivelse. Kommunledningskontoret föreslår att detaljplanen tas fram med utökad planförfarande.

Åsa Heribertson  
Kommundirektör

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Bilaga: Start-PM för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl. i nordöstra Kevinge.

Exp:  
Byggnadsnämnden  
Fastighetsnämnden  
Socialnämnden  
Tekniska nämnden  
Utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden