

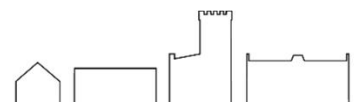
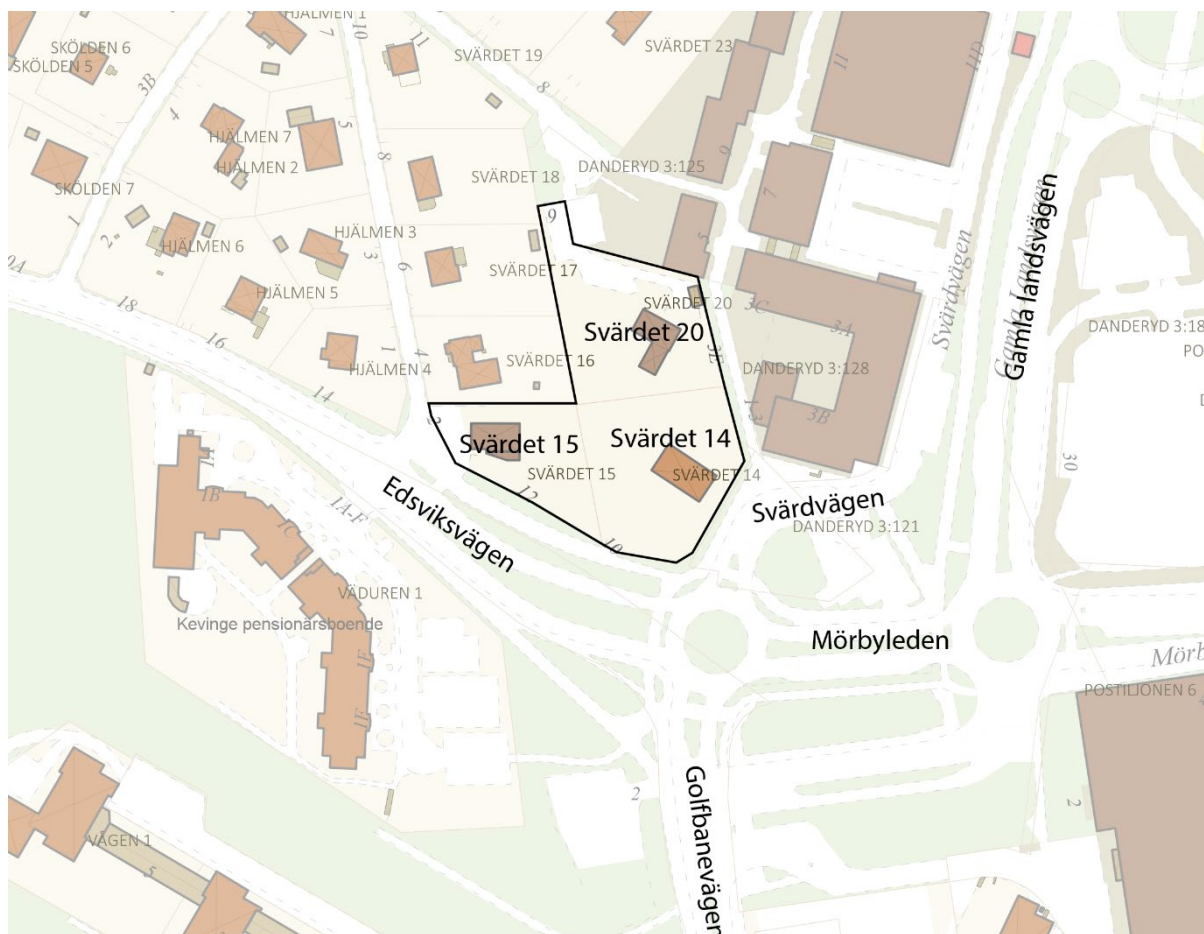
DIARIENUMMER:
KS 2023/0340
(MSN 2023/119)

Start- PM

Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20

i Danderyd, Danderyds kommun

2024-02-23



Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Sammanfattning	3
Projekt	4
Syfte och mål.....	4
Projektbeskrivning.....	4
Bakgrund.....	4
Läge och avgränsning.....	5
Markägoförhållanden.....	6
Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	6
Regionala planer.....	6
Översiktsplaner.....	7
Riktlinjer för bostadsförsörjning.....	7
Detaljplaner och fastighetsplaner/tomtindelningar.....	7
Rättigheter och servitut.....	8
Planeringsförutsättningar	8
Mark och natur.....	8
Bebyggelse.....	11
Trafik och kommunikationer.....	14
Teknisk försörjning.....	16
Miljö, hälsa och säkerhet.....	17
Koppling till andra projekt.....	19
Utvecklingsförslag	19
Utgångspunkter och principer för utveckling.....	19
Exploatörens utvecklingsförslag.....	20
Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning av utvecklingsförslaget.....	22
Genomförande.....	23
Framtida bebyggelsestruktur.....	23
Projektets bedrivande	23
Detaljplan.....	24
Delprojekt utbyggnad.....	25
Ekonomi	25
Preliminär tidplan	25

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ett start-PM tas fram som underlag inför beslut om planuppdrag. Start-PM beskriver översiktligt platsens förutsättningar, det tidiga planförslaget, dess konsekvenser samt hur projektet är tänkt att genomföras.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-19 § 120 att ge miljö- och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag till start-PM avseende detaljplan för fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20.

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan som möjliggör för nya bostäder, lokaler och ev. kontor inom fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20.

Det tänkta planområdet är beläget i Danderyd strax nordväst om Mörby centrum. Fastigheterna ägs av Resona.

De berörda fastigheterna ligger inom utredningsområde 2. Mörby centrum i kommunens översiktsplan från 2022. Bostadsutveckling inom del av kvarteret Svärdet går i linje med översiktsplanens intentioner för området.

För området gäller stadsplan 384 från 1978. Marken anger bostadsändamål. Stor del av byggrätterna regleras av mark som inte får bebyggas (prickmark) med anledning av den tidigare kraftledningen.

På fastigheterna finns delvis gröna ytor, träd, buskar och planteringar. Byggnaderna på fastigheterna är uppförda under tidigt 1960-tal. Svärdet 15 ingår inom bevarandeområde B7 Edsviksvägen/Sunnerbovägen i kommunens kulturmiljöhandbok från 1991 rev. 2003. I remissversionen av kommunens kulturmiljöprogram ingår fastigheten inom särskilt värdefullt område (6. Egnahem i Klingsta). Alla tre byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet.

Fastigheterna ligger i villastadens yttersta rand och i direkt anslutning till den storskaliga strukturen kring Mörby centrum och de större kontorsbyggnaderna samt flerbostadshusen i lameller och höga punkthus. Stadsrummen präglas även av storskalig gatustruktur med Edsviksvägen och Mörbyleden som genomfartsleder, busstorget och stora ytor för bilparkering och garage.

Gatuprojektering pågår för gatorna kring Mörby centrum, där bland annat Edsviksvägen och Svärdvägen ingår. Ombyggnaden av Edsviksvägen innebär ny utformning av gatan. Samverkan mellan projekten är viktig då de har direkt koppling till varandra. Mötet mellan gaturummet och kvarteret Svärdet ska tas hänsyn till i projekteringen.

I inledande skede har ett antal principer för utveckling tagits fram. Det är bland annat att området ska utformas med stadsmässiga kvaliteter som kopplar till Mörby centrum men också tar hänsyn till mötet med villastaden och dess kulturmiljövärden. Högre bebyggelse mot Mörby centrum och lägre mot villabebyggelsen (nedtrappning mot villabebyggelsen) föreslås. Lokaler och ev. kontor i bottenplan föreslås mot Edsviksvägen och Svärdvägen. En

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

grön, lugn och bilfri innergård ska eftersträvas. Parkeringsgarage föreslås under mark med angöring via Svärdvägen.

Tidiga skissförslag finns framtagna av exploatören. Dessa behöver utvecklas vidare under detaljplaneprocessen utifrån de förutsättningar, utredningar och bedömningar som görs då. I start-PM redovisas endast exempel på situationsplan.

Ny planläggning som möjliggör utökad byggrätt för huvudsakligen bostäder bedöms i detta tidiga skede och utifrån kända förutsättningar som lämplig och värd att utredas vidare i en planprocess. Ny planläggning möjliggör en utveckling av fler bostäder i centrumnära och kollektivtrafiknära läge.

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande och flertalet utredningar behöver tas fram under planprocessen. Exploatören bekostar framtagandet och genomförandet av detaljplanen.

Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att ta fram en detaljplan som möjliggör för nya bostäder, lokaler och ev. kontor inom Svärdet 14, 15 och 20, som en del av utvecklingen kring Mörby centrum och med hänsyn till övrig intilliggande bebyggelse.

Målet är att ny bebyggelse med attraktiva bostäder ska bidra till utvecklingen av centrumområdet som är ett utpekad utredningsområde i kommunens översiktsplan.

Projektbeskrivning

Projektet innebär att ett detaljplanearbete inleds där ny bebyggelse för bostadsändamål utreds inom Svärdet 14, 15 och 20. Inom kommunen bildas en projektgrupp som tillsammans arbetar för att ta fram ett planförslag. Det krävs bland annat dialog med fastighetsägaren, utredningsarbeten och skissförslag. Projektet innebär också dialog och samordning med angränsande projekt. Planhandlingar arbetas fram i enlighet med plan- och bygglagen.

Bakgrund

2017-04-03 §42 beslutade kommunstyrelsen att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl.¹ i enlighet med det start-PM som tagits fram inför beslutet. Syftet med uppdraget var att möjliggöra för nya bostäder, sociala lägenheter, förskolelokaler och lokaler för handel m.m. samt utveckling av kommunala gator och ett nytt torg.

¹ Vågen 1, 2 och 3, Svärdet 14, 15 och 20 samt de kommunalägda fastigheterna Väduren 1, del av Danderyd 3:181, del av Danderyd 3:162 och del av Danderyd 2:1.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Möjligheten att utveckla fastigheterna har tidigare begränsats av kraftledningen som löpte genom området. I tidigare start-PM beskrevs att en ny detaljplan skulle kunna möjliggöra för en större byggrätt som passar in i karaktären och bidrar till utvecklingen kring Mörby centrum.

Kommunfullmäktige hade tidigare (2016-03-07 § 24) även tagit beslut om att upprätta ett förslag till detaljplan för en ny Kevingskola för ca 500 elever inom den intilliggande fastigheten Jungfrun 2. De två projekten skulle löpa parallellt med varandra. Den bakomliggande bedömningen av behovet av skolplatser reviderades senare och 2020 beslutade dåvarande fastighetsnämnden att pausa programarbetet tills en ny beskrivning av behovet tagits fram. Ett övergripande arbete kring skolkapaciteten pågår för närvarande.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-19 § 120 att återkalla planuppdraget för kvarteret Vågen och del av kvarteret Svärdet m.fl.² för att istället dela upp områdena i flera planuppdrag/detaljplaner. I samband med detta 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 och uppdraget ska slutrapporteras senast under kvartal 1, 2024³.

Delrapporten godkändes i KS 2024-01-08.

Start-PM ses som ett underlag inför beslut om planuppdrag.

Läge och avgränsning

Området är beläget i Danderyd strax nordväst om Mörby centrum. De berörda fastigheterna är Svärdet 14, 15 och 20. Fastigheterna gränsar till Edsviksvägen i söder och Svärdvägen i öster samt villagatorna Hagvägen i väster och Skogsdalsvägen i norr. De tre fastigheterna ligger i utkanten av villaområdet Klingsta och gränsar till Mörby centrum.

De tre fastigheterna har en areal om ca 5500 kvadratmeter.

Del av kommunens mark⁴ kan bli aktuell att ingå i planområdet som allmänt ändamål, se skrafferat område i Bild 1.

² Besluts punkt 3 i protokollsutdrag Lägesrapport avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum och uppdrag att utreda inriktning för kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingskolan (2023-06-19 § 120).

³ Besluts punkt 4 i protokollsutdrag Lägesrapport avseende utbyggnad och förnyelse av Mörby centrum och uppdrag att utreda inriktning för kvarteren Vågen och Svärdet samt Kevingskolan (2023-06-19 § 120).

⁴ Del av Danderyd 3:128, Danderyd 3:121 och Danderyd 2:1.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

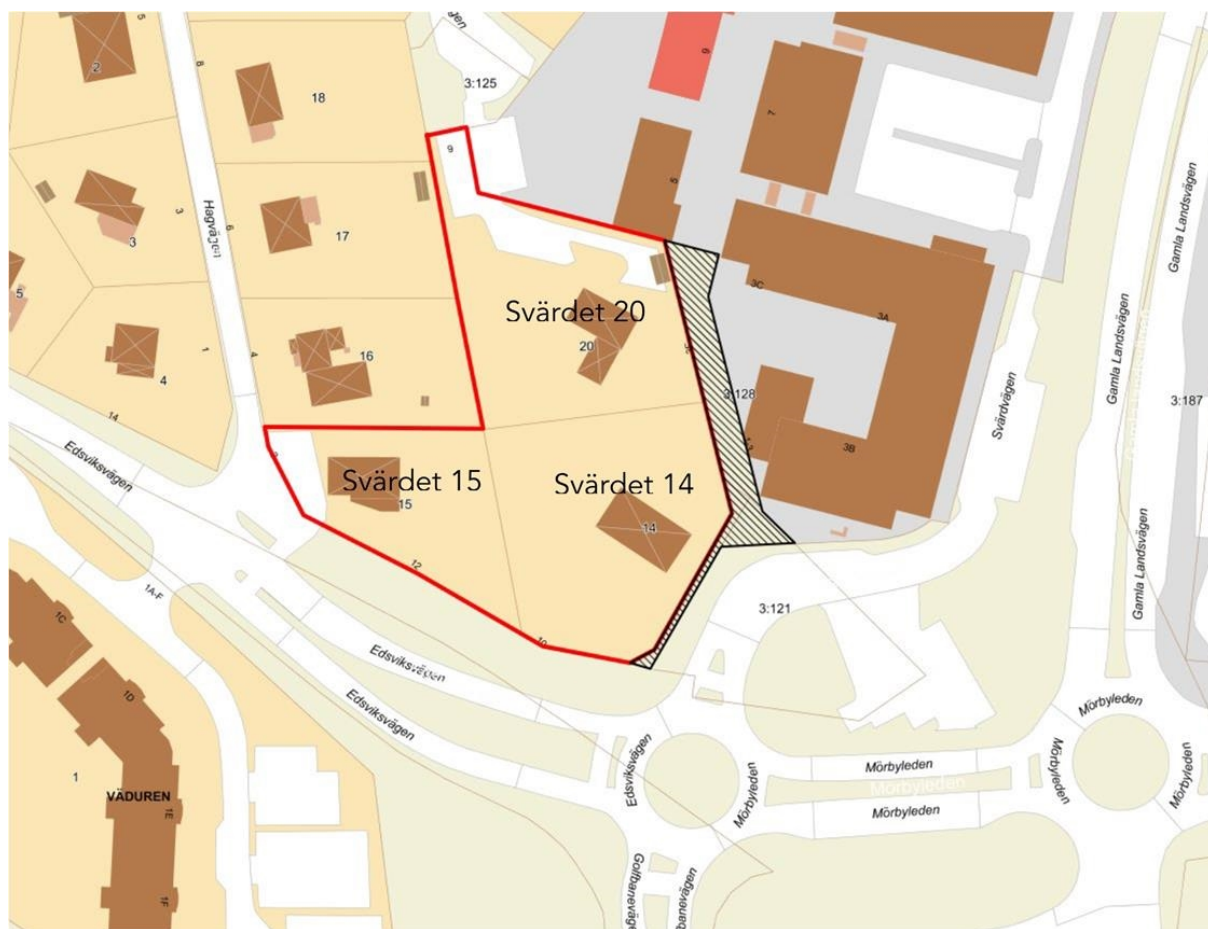


Bild 1. Det tänkta planområdet inringat i rött, del av kommunens mark (allmän plats) inom skrafferat område.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Svärdet 14, 15 och 20 ägs av Resona⁵.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

De centrala delarna av Danderyds kommun är i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) utpekade som strategiskt stadsutvecklingsläge. Dessa lägen kännetecknas av tät och sammanhängande stadsbebyggelse, hög regional tillgänglighet med kollektivtrafik och tjänsteintensiva arbetsplatser, hög servicenivå och framför allt flerbostadshus.

⁵ Fastighetsbolag som utvecklar, bygger och förvaltar bostadsrätter och hyresrätter.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Bostadsutveckling inom kvarteret Svärdet går i linje med den regionala utvecklingsplanens intentioner för strategiska stadsutvecklingslägen.

Översiktsplaner

Det tänkta planområdet ligger inom utredningsområde 2. Mörby centrum i kommunens översiktsplan från 2022. För utredningsområdet står det:

”Förtätning vid kollektivtrafiknod (tunnelbana, bussar) och kommersiellt centrum. Högre stadsbebyggelse för handel, service, badhus och kontor längsmed 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 översiktsplanens föreslagna utvecklingsinriktning.”

Bostadsutveckling inom kvarteret Svärdet går i linje med översiktsplanens intentioner för området.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning inom kommunen har tagits fram under 2023 (remissversion). Riktlinjerna ska visa på kommunens ambition för det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ska se ut framöver. De fungerar som stöd i kommunens planerings- och prioriteringsarbete och ska bidra till att kommunen når upp till de krav som ställs på kommunen i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den föreslagna inriktningen är att ca 100 bostadslägenheter färdigställs per år i genomsnitt, varav 25 % av dessa ska vara småhusbebyggelse (småhus, radhus, kedjehus). Redan påbörjade planer och uppdrag ska prioriteras och genomföras. Bostadsbebyggelse sker främst utifrån översiktsplanens utredningsområden.

Kvarteret Svärdet ingår i remissförslaget som ett pågående utredningsuppdrag, där det räknas med att ca 50 nya bostadslägenheter kan uppföras.

Detaljplaner och fastighetsplaner/tomtindelningar

Fastigheterna regleras idag av stadsplan 384 från 1978. Marken anger bostadsändamål. Stor del av byggrätterna regleras av mark som inte får bebyggas (prickmark) med anledning av den tidigare kraftledningen.

Det finns en tomtindelning (Svärdet, Gläntan) från 1979 som reglerar fastighetsindelningen.

Inom norra delen av planområdet gäller detaljplan 248 som är ett tillägg till bland annat S384. Syftet med tillägget var att möjliggöra för nedläggning av kraftledningen och begränsa markanvändningen ovan tunnelsträckningen. För den berörda delen av planområdet gäller bestämmelse:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

”Markunderbyggnad, borrhål eller liknande markarbete får inte bedrivas djupare än 5 m från markplan. Gäller ej nödvändiga anläggningar, ledningar vid byggnation och drift av Mörby tunnel.”



Bild 2. Kvarteret Svärdet inom S384.

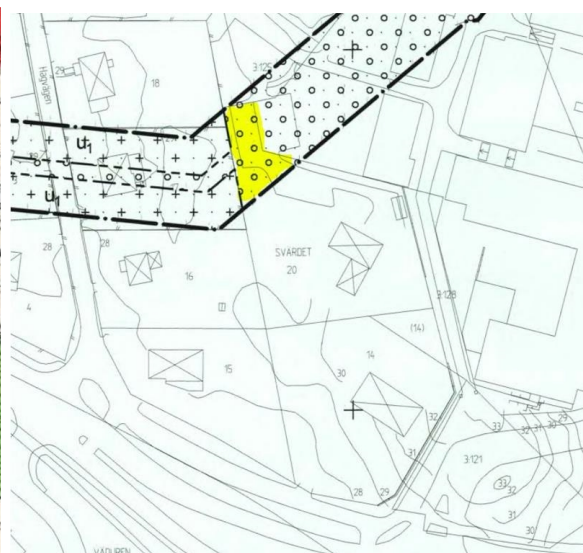


Bild 3. Tillägget i D248 som delvis berör planområdet. Det gulmarkerade området ligger inom det tänkta planområdet för Svärdet.

Rättigheter och servitut

I den underliggande Mörbytunneln finns ledningsrätter för starkström till förmån för Ellevio AB, som belastar Svärdet 20.

Ett servitut finns inom Svärdet 20 (markparkeringen inom fastighetens norra del). Servitutet ger Svärdet 20 rätt att nyttja utfart och parkering inom del av Svärdet 7 och vice versa. Inom servitutsområdet finns ledningsrätt för avlopp till förmån för Danderyds kommun.

Det finns även flertalet avtalsservitut för bland annat villa och avloppsledningar inom fastigheterna.

De olika rättigheterna behöver hanteras i planprocessen. Ev. åtgärder för rättigheterna bestäms under planprocessen.

Planområdet ligger inom yttre påverkansområde för Käppalatunneln.

Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Mark och vegetation

På fastigheterna finns delvis gröna ytor, träd, buskar och planteringar. Fastighetsgränserna är omgärdade av buskar och häckar som skapar insynsskydd mot vägen. Det finns en del

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

större träd som ekar och tallar. Då stora delar av marken inom fastigheterna är begränsad av prickmark har inte dessa ytor kunnat bebyggas, därmed finns stora ytor för trädgård och plantering.

Markhöjderna varierar en aning. Byggnaden inom Svärdet 15 möter gatunivån medan bebyggelsen inom Svärdet 14 och 20 ligger högre. Mot Svärdvägen finns en stödmur då nivåskillnaden mellan fastigheten och gatan skiljer ca 2-3 m.



Bild 4. Utpekade träd inom fastigheterna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret



Bild 5. Trädgård inom Svärdet 20.



Bild 6. Stödmur mellan Svärdet 14 och Svärdvägen.



Bild 7 och 8. Trädgård inom Svärdet 14.

Geotekniska förhållanden

Jordarterna inom Svärdet 14 och 15 består mestadels av postglacial sand. Svärdet 20 består dels av postglacial sand samt morän och urberg.

Hydrologiska förhållanden

Vattenavrinning sker mot Edsviken. Edsviken har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus till 2027.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar inom området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Bebyggelse



Bild 9. Byggnad inom Svärdet 14.



Bild 10. Byggnad inom Svärdet 20.



Bild 11. Byggnad inom Svärdet 15.

Bostäder och kontor

Bebyggelsen ligger i utkanten av villaområdet Klingsta. Fastigheterna är planlagda för bostadsändamål. Det är tre byggnader, en på vardera fastighet. De är uppförda under tidigt 1960-tal. Enligt uppgift från fastighetsägaren hyrs byggnaderna inom Svärdet 14 och 20 ut på rivningskontrakt till studenter och byggnaden inom Svärdet 15 används som kontor.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Gestaltning

Byggnaden inom Svärdet 15 är placerad i en struktur som följer Hagvägen, som övriga villor längs gatan. Prickmarken på fastigheterna begränsar möjligheten till flexibel placering av husen. Fastigheten ligger i anslutning till både Hagvägen och Edsviksvägen. Byggnaden är uppförd i ljus puts och sadeltak i rött tegel.

Byggnaderna inom Svärdet 14 och 20 är placerade mellan kontorsbebyggelsen i öster och villabebyggelsen i väster. Byggnaden inom Svärdet 14 är uppförd i ljus puts och sadeltak i rött tegel. Byggnaden inom Svärdet 20 är uppförd i rött tegel och sadeltak i grön plåt.

Då fastigheterna ligger i utkanten av villaområdet, ligger de i direkt anslutning till den storskaliga strukturen kring Mörby centrum och de större kontorsbyggnaderna samt flerbostadshusen i lameller och höga punkthus. Stadsrummen präglas även av storskalig gatustruktur med Edsviksvägen och Mörbyleden som genomfartsleder, busstorget och stora ytor för bilparkering och garage.

Kulturmiljö

Svärdet 15 ingår inom bevarandeområde B7 Edsviksvägen/Sunnerbovägen i kommunens kulturmiljöhandbok från 1991 rev. 2003. I remissversionen av kommunens kulturmiljöprogram ingår fastigheten inom särskilt värdefullt område (6. Egnahem i Klingsta).

Villaområdet Klingsta beskrivs i kulturmiljöhandboken och remissversionen av det nya kulturmiljöprogrammet som ett område med varierad topografi och med vägar som är dragna efter de naturliga förutsättningarna. Bebyggelse är till största delen uppförd på 1920- och 30-talen. Tomterna har en omväxlande växtlighet med fruktträd, buskar och gräsmattor. Mot vägarna finns lövhäckar eller enkla staket. Villorna som är byggda i 1 1/2 våning har en typisk egnahemskaraktär med enkla och regelbundna former. Nästan alla hus har grunder av betong. Träfasader, spontad panel och locklist dominerar. Ljust färgsatta paneler och puts är vanligt. Rödfärgad träpanel finns också. Vitt dominerar som snickerifärg men även mörkare kulörer som grönt finns. Många av husen har enkla brutna sadeltak täckta med rött lertegel.

De olika egenskaperna och karaktärsdragen lyfts som värdebärande. Motiven till bevarande är att området uppvisar en för kommundelen ovanligt hög koncentration av bevarad villabebyggelse från Danderyds första utbyggnadsskede. Miljön utgör ett pedagogiskt exempel på trädgårdsstadens ideal och egnahemsbebyggelsens arkitektoniska ideal i brytpunkten mellan 1920-talsklassicism och 1930-talets funktionalism.

Kulturmiljöhandboken beskriver inte att Svärdet 15 har en avvikande karaktär från bevarandeområdet då det delvis och under perioder helt innehållit verksamheter och kontor. Fasader, volym och fönster har ändrats.

I remissversionen av kulturmiljöprogrammet är alla tre byggnaderna inom det tänka planområdet inventerade och bedömda som särskilt värdefulla utifrån kulturmiljöaspekten.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

I programmet beskrivs fastigheterna enligt nedan.

Svärdet 14: Byggår 1959-60. Arkitekturstil 1950-tal. Till- och ombyggd 1970. Välbevarad.

Svärdet 15: Byggår okänt, sannolikt 1940-tal Arkitekturstil funktionalism. Välbevarad. Tomt är delvis bevarad. (FEL I KULTURMILJÖPROGRAMMET, enligt byggnadsregistret är huset uppbyggt 1960 och fasader, volym och fönster har ändrats).

Svärdet 20: Byggår 1961. Arkitekturstil modernism (1960-70-tal). Välbevarad.

Bebyggelsestruktur



Bild 12. Dagens bebyggelsestruktur i planområdets närhet. Planområdet är inringat i svart.

Villastaden har sedan 1960-talet omvandlats till en mer storskalig stadsstruktur i takt med att E18, Mörby centrum och kommunens vägnät anlades.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

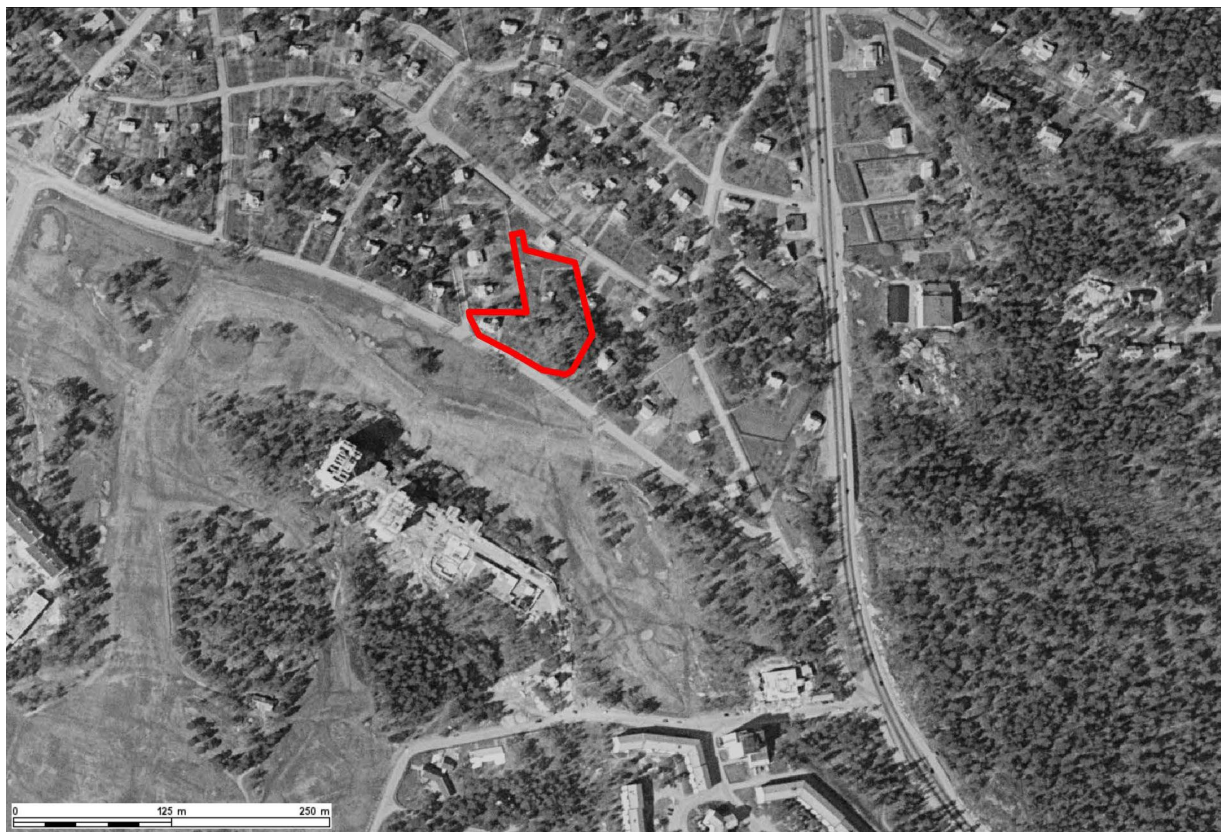


Bild 13. Bebyggelsestrukturen 1958. Planområdet är inringat i rött.

I ortofotot från 1958 kan man bland annat se att Mörby centrum, kontorsbebyggelsen och E18 ännu inte byggts ut. Villastaden var mer utbredd än idag.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Fastigheterna angränsar till gatorna Edsviksvägen, Svärdvägen, Hagvägen och Skogsdalsvägen. Svärdet 14 angörs idag från Edsviksvägen via en gång- och cykelbana. Det är ingen optimal lösning i dagsläget. Svärdet 15 angörs via Hagvägen och Svärdet 20 från Skogsdalsvägen via en parkeringsyta.

Edsviksvägen är en genomfartsled som går förbi Mörby centrum, genom Nora och bort till Sätra äng. Gatusektionen närmast cirkulationsplatsen intill Golfbandevägen och Svärdvägen är bred med impedimentytor mellan körbanorna. Den breda sektionen beror på att den tidigare kraftledningen hade en fackverksstolpe som var placerad där. Den breda gatusektionen kan upplevas som en barriär både visuellt och fysiskt. Gång- och cykelbanor finns på båda sidor av Edsviksvägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret



Bild 14. Edsviksvägen. Till höger ligger Svärdets fastigheter och kontorsbebyggelsen.

Svärdvägen är en infartsgata för att nå parkeringsplatser och angöring till kontorsbyggnaderna öster om kvarteret Svärdet.

Hagvägen och Skogsdalsvägen är lågtrafikerade villagator och används för att angöra de villafastigheter som finns längs med gatorna. Gatorna är smala utan separata gång- och cykelbanor.



Bild 15. Hagvägen från Edsviksvägen.



Bild 16. Skogsdalsvägen (vy mot kontorsbebyggelsen).

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Öster om fastigheterna finns ett gång- och cykelstråk som går från Svärdvägen till kontorsfastigheterna. Stråket fram till kontorsfastigheterna ägs av kommunen men är inte kopplat till annan kommunalägd mark i ett sammanhängande stråk.

Parkering

I dagsläget finns möjlighet att parkera inne på fastigheterna. I övrigt finns det parkeringsplatser i anslutning till Mörby centrum.

Kollektivtrafik

Området ligger i direkt anslutning till goda kollektivtrafikförhållanden med tunnelbanestationen i Mörby centrum och flertalet busslinjer som avgår från Mörby centrums busstorg.

Infrastrukturplan för genomförande av Mörby centrum

Gatuprojektering pågår för gatorna kring Mörby centrum, där bland annat Edsviksvägen och Svärdvägen ingår. Projekteringen ingår som del av genomförandeprojektet för Mörby centrum utifrån den detaljplan som togs fram för centrumområdet 2012. Ombyggnaden av Edsviksvägen innebär ny utformning av gatan. Utgångspunkten är att Edsviksvägens gaturum ska smalnas av och flyttas så långt norrut som möjligt, längs fastighetsgränserna till Svärdet 14 och 15 samt att gatan ska få en mer stadsliknande karaktär med exempelvis trädplanteringar längs med gatan. Träden fyller även funktionen av att hantera dagvatten från gatan och andra allmänna platser. Nya gång- och cykelbanor planeras längs med gatan. Mötet mellan gaturummet och kvarteret Svärdet tas hänsyn till. Angöring till kvarteret Svärdet planeras via Svärdvägen.

Två framtida utformningsalternativ utreds för trafiken på Mörbyleden/Edsviksvägen. Det ena med signalreglerade korsningar längs Edsviksvägen/Mörbyleden och det andra med cirkulationer. De två alternativen medför olika utformning av gatustrukturen, men båda utgår ifrån samma förutsättningar/principer för kvarteret Svärdet.

I arbetet görs även en trafiksimulering som visar en prognos på framtida trafikflöde baserad på tillkommande bebyggelse kring Mörby centrum, där utveckling inom kvarteret Svärdet även är inräknad.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Fastigheterna är anslutna till el, fiber, tele och fjärrvärme.

I pågående gatuprojektering kring Mörby centrum ingår även projektering av flytt och uppdimensionering av kommunens VA-ledningar. I projekteringen tas hänsyn till kommande utbyggnadsprojekt i områdets närhet, bl.a. kvarteret Svärdets utbyggnad.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Miljö, hälsa och säkerhet

Skyfall/Översvämning

I områdets närhet finns ytor som kan komma att översvämmas vid ett 100-årsregn. I detaljplaneringen är det viktigt att utreda dagvatten- och skyfallshanteringen kopplat till planförslaget. Utvecklingen ska inte försämra dagsläget inom eller utanför planområdet. Detaljplanen kan föreslå lösningar som förbättrar situationen genom t.ex. reglering av markhöjder för att leda om vatten, genomsläppliga ytor, underjordiska magasin som omhändertar vatten, översvämningssytor eller växtbäddar.



Bild 17. Skyfallskartering vid 100-årsregn.

Buller

Enligt bullerkartläggning från 2023 för kommunala och statliga vägar ligger ekvivalenta bullernivån på ca 45-65 dBA inom planområdet. Edsviksvägen är bullerutsatt med ca 60-70 dBA.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

E18 och Gamla landsvägen är stora källor till buller. Kontorsbebyggelsen nordöst om planområdet fungerar delvis bullerskärmande för planområdet.

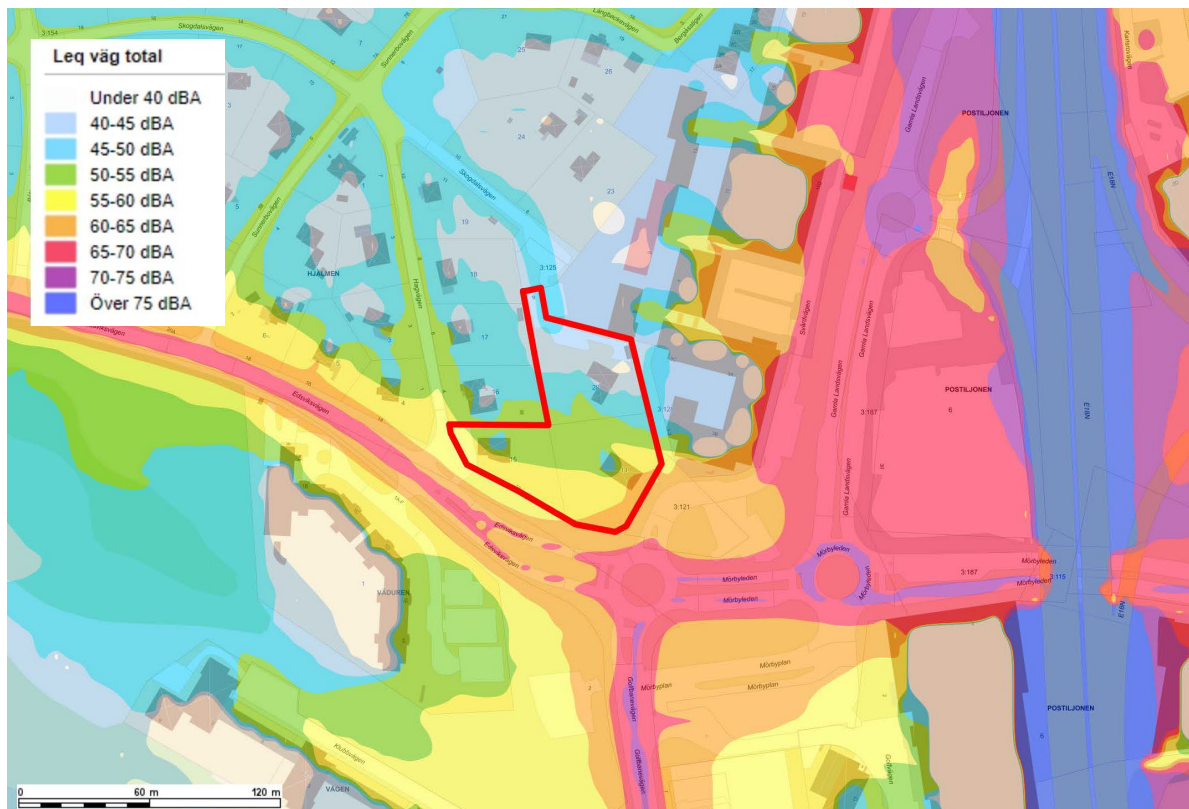


Bild 18. Bullerkartering framtagen 2023 för kommunala och statliga vägar. Planområdet är inringat i rött.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer inom och i närheten av planområdet.

Luftföroreningar

Enligt SLB-analys beräkningar från 2020 ligger dygnsmedelvärdet för halterna av kvävedioxid (NO₂) på ca 18-24 µg/m³ i och i närheten av planområdet. Miljökvalitetsnormen ligger på 60 µg/m³ för dygnsmedelvärdet och 40 µg/m³ för årsmedelvärdet.

Dygnsmedelvärdet för partiklar (PM10) ligger på 20-25 µg/m³ i och i närheten av planområdet. Miljökvalitetsnormen ligger på 50 µg/m³ för dygnsmedelvärdet och 40 µg/m³ för årsmedelvärdet.

Enligt SLB-analys är värdena för NO₂ och PM10 goda i området.

Risk

E18 är en primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger ca 180 m från vägen och ligger därmed utanför riskzonen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Koppling till andra projekt

Infrastrukturplan för genomförande av Mörby centrum

Detaljplan för Mörby centrum (D262) fick laga kraft 2012. Planen är under genomförande och det pågår flera byggnationer kring centrumområdet. En gatuprojektering för Edsviksvägen, Mörbyleden, Golfbanevägen m.fl. närliggande gator pågår. Samverkan mellan projekten är viktig då de har direkt koppling till varandra. Utformningen av Edsviksvägen påverkar utformningen och gestaltningen av den nya bebyggelsen inom kvarteret Svärdet. Fasader/bebyggelse behöver samspela med och möta gaturummet på ett bra sätt.

Edsviksvägen är idag en bred gata som upplevs som en trafikled/genomfartsled. Gaturummet ska smalnas av och flyttas norrut mot Svärdets fastigheter. På båda sidor av körbanorna kommer gångstråk finnas samt utrymme för trädplantering och dagvattenhantering. På södra sidan av Edsviksvägen kommer även cykelstråk finnas. Tanken är att gatan ska få en mer stadsmässig karaktär med sänkt hastighet och smalare sektion för körtrafik. Övergångsställen, sänkt hastighet och trevligare gatumiljö bidrar till att det för gång- och cykeltrafikanter blir lättare att röra sig i området och Edsviksvägens barriäreffekt minskar.

I projekteringen ingår även en översyn av kommunens VA-nät. Nya ledningar förläggs på nya ställen och dimensioneras upp för att kunna hantera kommande utveckling och nybyggnationer, däribland kvarteret Svärdets utveckling.

I arbetet tas en trafikanalys fram. I den görs en trafiksimulering som visar en prognos på framtida trafikflöde baserad på tillkommande bebyggelse kring Mörby centrum, där utveckling inom kvarteret Svärdet även är inräknad. En tidig bedömning är att kommande bebyggelse inom kvarteret Svärdet innebär en mindre alstring av trafik som inte bedöms påverka trafiksituationen kring Mörby centrum på ett betydande sätt.

Utredningsområde "Nya kvarteret"

Området söder om Edsviksvägen och väster om Golfbanevägen (Väduren 1 och del av Danderyd 3:181 samt 3:162) ska utredas vidare för eventuell bebyggelse. För att få en helhetsbild och skapa en gemensam vision av utvecklingen inom området bör projekten kring Mörby centrum samverka. Bebyggelsestrukturen med dess placering, utformning och gestaltning bör ha en medveten idé och planering för att skapa en god stadsmiljö där ny och befintlig bebyggelse möts på ett genomtänkt sätt.

Utvecklingsförslag

Utgångspunkter och principer för utveckling

Kommunens framtagna utgångspunkter och principer för utveckling i området redovisas nedan:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

- Stadsmässiga kvaliteter som kopplar till Mörby centrum men också tar hänsyn till mötet med villastaden och dess kulturmiljövärden.
- Sammanhängande och halvsluten bebyggelsestruktur, framdragen mot allmän plats.
- Riktning och placering av bebyggelse med utgångspunkt i framtida tänkt gatu- och bebyggelsestruktur.
- Högre våningsantal mot Mörby centrum och lägre våningsantal mot villabebyggelsen (nedtrappning mot villabebyggelsen).
- Lokaler och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen, bostäder i övriga våningsplan.
- Grön, lugn och bilfri innergård mot villabebyggelsen.
- Angöring via Svärdvägen.
- Parkeringsgarage under mark.

Exploatörens utvecklingsförslag

Exploatören Resona har i detta tidiga skede tagit fram ett utvecklingsförslag. I en kommande planprocess kommer förslaget att revideras och utvecklas utifrån förutsättningar och bedömningar som framkommer under planprocessens gång.

Förslaget innebär att befintlig bebyggelse inom fastigheterna rivs och ny bebyggelse i flerbostadshus i lameller uppförs. Bebyggelsen placeras mot Edsviksvägen och Svärdvägen samt kopplar an mot kontorsbebyggelsen. På så sätt skapas en halvsluten struktur mot den allmänna platsen, men öppen gårdsyta i nordväst mot villabebyggelsen. Våningsantalen/höjderna på bebyggelsen föreslås vara högre mot centrum och lägre mot villabebyggelsen, för att skapa en mjuk och naturlig övergång.

Bostäder föreslås uppföras i olika storlekar och upplåtelseform anpassade efter behovet i Danderyd. Exploatörens förslag medger ca 150 bostäder fördelat på 9400 kvadratmeter bruttoarea. Lokaler för verksamheter och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen föreslås och upptar ca 2 100 kvadratmeter bruttoarea.

Bilparkering föreslås i garage under mark på ca 2 500 kvadratmeter bruttoarea. Angöring till garage kan ske via Svärdvägen. Önskvärt är att innergården skapas bilfri. Hagvägen och Skogsdalsvägen ska inte belastas av ytterligare biltrafik, då angöring främst ska ske via Svärdvägen.

I bild 19 och 20 redovisas två situationsplaner som utgör exempel. Dessa visar förslag på bebyggelsestruktur, ungefärlig placering och nockhöjder. En mer detaljerad och utarbetad situationsplan tas fram utefter förutsättningar och bedömningar som framkommer under planprocessens gång.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

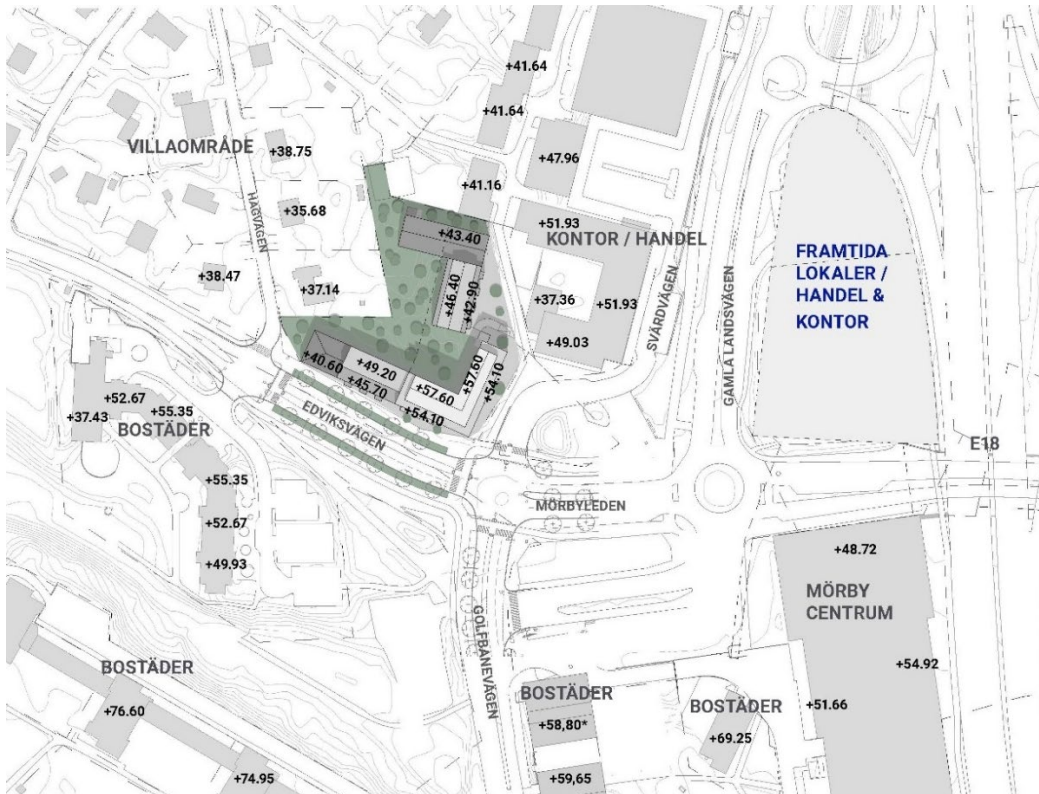


Bild 19. Situationsplan exempel. 1.

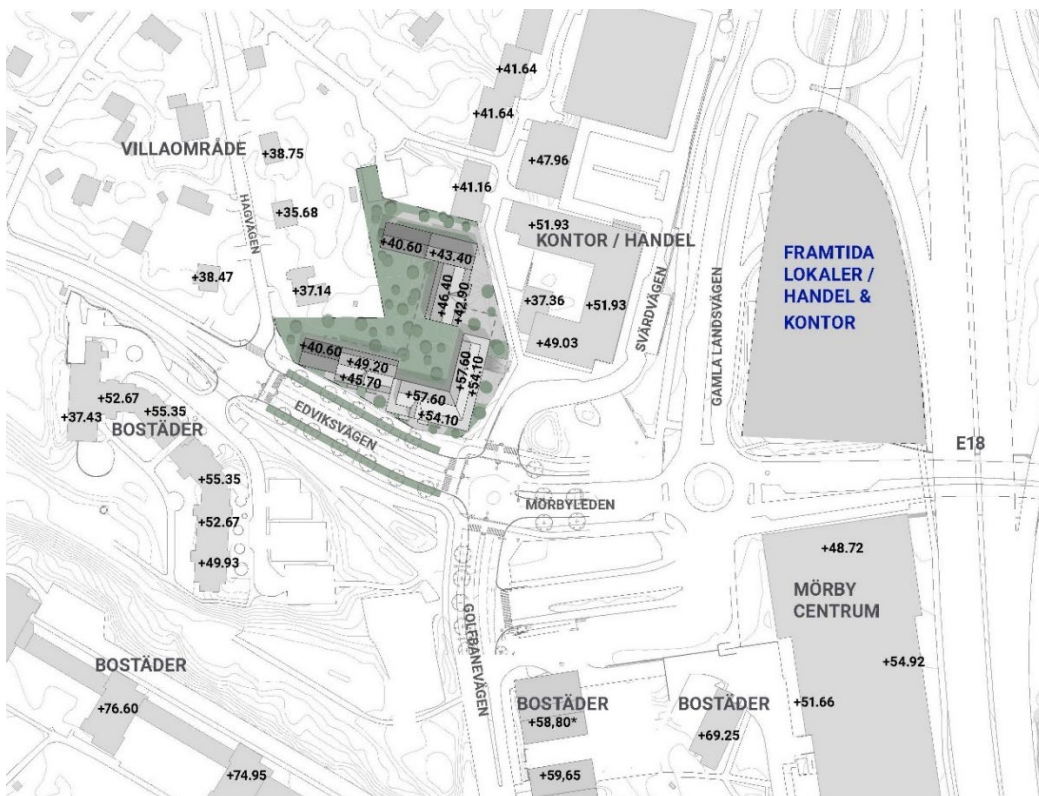


Bild 20. Situationsplan exempel. 2.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning av utvecklingsförslaget

Ny planläggning som möjliggör en utökad byggrätt för i huvudsakligen bostäder bedöms i detta tidiga skede och utifrån kända förutsättningar som lämplig och värd att utredas vidare i en planprocess. Det motiveras utifrån intentionerna i kommunens översiktsplan och går i linje med remissförslaget till riktlinjerna för bostadsförsörjning. Ny planläggning möjliggör en utveckling av fler bostäder i centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Det geografiska läget i mellanrummet av villastaden och den storskaliga bebyggelsen kring Mörby centrum lämpar sig för bebyggelse med stadsmässig karaktär som tar hänsyn till kulturmiljön, trots att det innebär en rivning av befintliga villor som är utpekade som särskilt värdefulla i kommunens kulturmiljöprogram. I kommande planprocess behöver en inledande kulturmiljöutredning göras med fördjupad analys av ev. kulturmiljövärden samt konsekvenser av rivning och nybyggnation.

Bebyggelsens volym, placering och utformning utreds och bestäms under planprocessen. En gestaltungsanalys eller liknande bör tas fram med hänsyn till omgivande bebyggelses karaktär och struktur samt utifrån ny utformning av Edsviksvägen och framtida tänkta struktur inom "Nya kvarteret" (kommunens mark) på andra sidan Edsviksvägen. Genom att studera placering och utformning kan ny bebyggelse fungera bullerdämpande mot villabebyggelsen. Bruttoarea (BTA) för bostäder, verksamhetslokaler och kontor utreds och bestäms under planprocessen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att exploatörens inledande förslag som innebär en hög exploateringsgrad behöver minskas för att lämpa sig på platsen i förhållande till omgivande bebyggelse.

Parkeringstal behöver bestämmas under planprocessen. Men ett lägre parkeringstal är motiverat i detta centrala läge vid en stor kollektivtrafiknod. Parkeringstal beror även på typ av lägenheter, antal lägenheter och lägenhetsstorlekar. Parkeringstal för cykel ska även presenteras. Förslag till ny parkeringsstrategi med parkeringstal förväntas bli beslutad under tiden planarbetet pågår.

Angöring till fastigheterna bör ske från Svärdvägen för att inte öka belastning och störning på angränsande villagator. En bilfri innergård ska fortsatt eftersträvas. Eventuellt kan en avlastningsficka längs Edsviksvägen, för av- och pålastning till verksamhetslokaler möjliggöras.

Under planprocessen behöver framkomlighet för räddningstjänst utredas.

Ny bebyggelse ska kunna anslutas till kommunens VA-ledningar. Pågående infrastrukturplan tar hänsyn till det. Den nya bebyggelsen förutsätts kunna anslutas till redan befintligt nät för el, tele, fiber och fjärrvärme.

Ny bebyggelse bör ta stor hänsyn till befintliga kulturmiljövärden i området och arkitekturen bör anpassas utifrån kulturmiljön och med hänsyn till befintlig omkringliggande bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Den arkitektoniska utformningen, upplevelsen och siktlinjer blir viktiga frågor att studera i detta centrala läge.

Genomförande

Projektet ska samspela med och i planeringen utgå ifrån den framtida utvecklingen kring Mörby centrum, men ska även kunna genomföras som en oberoende del om projekten kring Mörby centrum stannar av eller pausas.

Då många markarbeten planeras samtidigt i området kring Mörby centrum behöver en plan för genomförande med etappindelning tas fram. Under planprocessen tas en genomförandebeskrivning fram.

Framtida bebyggelsestruktur



Bild 21. Framtida bebyggelsestruktur i närområdet utifrån nuläge, nuvarande uppdrag och gällande detaljplaner.

Projektets bedrivande

Detaljplaneprojektet styrs från miljö- och stadsbyggnadskontoret av en planarkitekt/projektledare. När detaljplaneprojektet startas tillsätts en projektgrupp från berörda förvaltningar. Med hjälp av projektgruppen tar planarkitekten fram ett planförslag i form av en plankarta och planbeskrivning. Utredningar tas fram för att säkerställa planförslaget och genomförandet av planen. Exploatören bistår med skisser och

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

gestaltningförslag som stäms av med kommunen och bearbetas utifrån kommunens synpunkter. Exploatören står för genomförande av planen.

Detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015/ 1 april 2020), reglerna för utökat planförfarande, 5 kap 7 §.

Utvecklingsförslaget går i linje med översiktsplanen och en preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande undersökning om miljöpåverkan kan det ställningstagandet ändras.

Då planområdet ligger väldigt centralt och förslaget innebär en stor förändring i bebyggelsestrukturen är bedömningen att utvecklingen kan komma att ha ett allmänt intresse på sådant sätt att reglerna för utökat förfarande är motiverat.

Följande utredningar har tagits fram/är under framtagande

- Infrastrukturplan för genomförande av Mörby centrum (pågående) – Underlag till detaljplanen i form av framtida trafiksituation, med angöring, kommande trafikflöden, ev. avlastningsplats m.m. samt VA-kapacitet och anslutning.

Följande utredningar behöver tas fram

- Kulturmiljöutredning – Fördjupad analys av ev. kulturmiljövärden samt konsekvenser av rivning och nybyggnation.
- Dagvatten- och skyfallsutredning – Ökad andel hårdgjorda ytor innebär att nya alternativ och förslag för dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas.
- Bullerutredning – Framtida scenario gällande trafikbuller behöver tas fram för att ny bebyggelse ska kunna anpassas samt visa på ev. förbättrad/försämrad situation med anledning av ny bebyggelse.
- Gestaltungsanalys (eller likn.) – Föreslå gestaltungsprinciper och arkitektonisk inriktning kopplat till omkringliggande miljö, bebyggelse och kulturmiljövärden. Ge grund för utformningsbestämmelser i detaljplanen.
- Solstudie – Visa på hur ny bebyggelse förändrar sol/skuggförhållandena på platsen och omkringliggande bebyggelse.
- Visualisering av ny bebyggelse från olika perspektiv, ev. en 3D-modell.
- Geoteknisk utredning – Grundläggning och bärighet av marken för framtida bebyggelse.
- Miljöteknisk markundersökning – Ev. markföroreningar och hur de ska hanteras för att marken ska kunna bebyggas för bostadsändamål.
- Naturvärdesinventering/trädinventering – Se över om träd kan vara värdefulla ur ett ekologiskt perspektiv. Se över om en del träd kan sparas.

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Delprojekt utbyggnad

Fastighetsägaren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark. Om aktuellt ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Då kan ett exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar mellan parterna behövas.

Ekonomi

Då fastigheterna är privatägda är det fastighetsägaren/exploatören som bekostar detaljplanen samt genomförandet av detaljplanen. Eventuella allmänna anläggningar som kan komma att behöva byggas ut eller byggas om med anledning av eller till förmån för exploateringen kan genom exploateringsbidrag komma att bekostas av exploatören.

Utredningar som beställs och tas fram av kommunen som underlag till detaljplanen samt administrativa kostnader kopplat till detaljplanen bekostas av exploatören.

Preliminär tidplan

Detaljplan

- Samråd – Q2 2025
- Granskning – Q1 2026
- Antagande Q2 2026

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Katarina Löfberg
Planarkitekt

Jonas Bark
Planchef