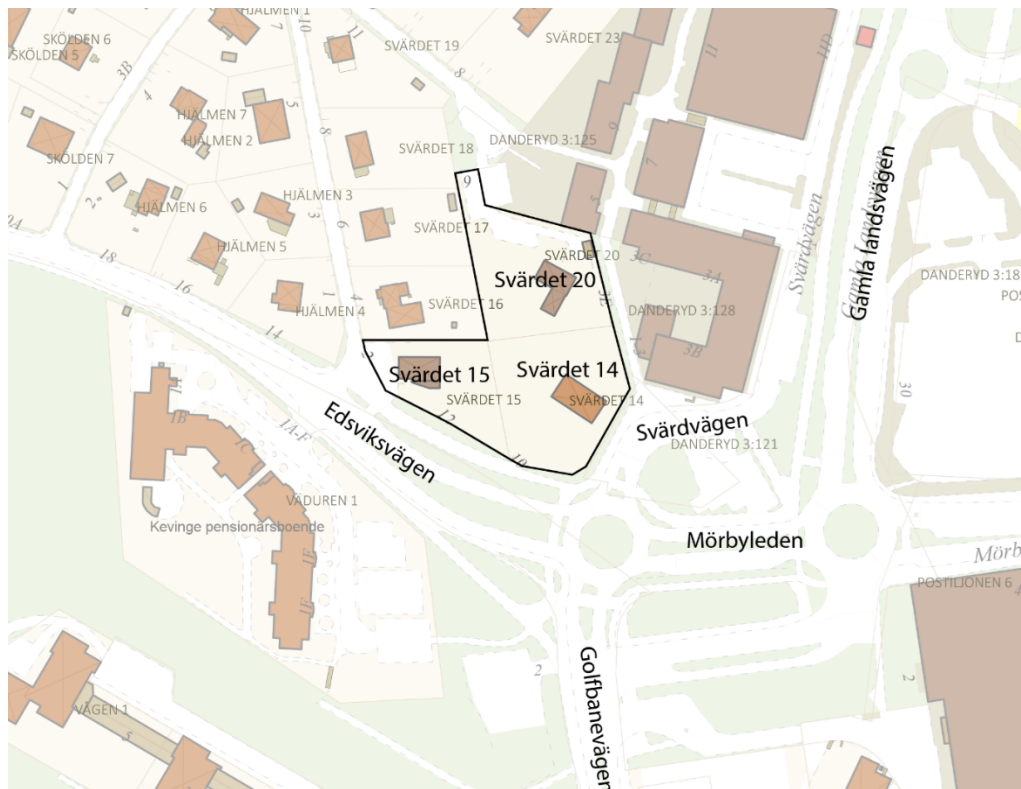


Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20, Tillstyrkan av start-PM

Ärendet



Svärdet 14, 15 och 20 med omnejd.

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 för arbetet med start-PM godkändes av kommunstyrelsen den 8 januari 2024 (§ 2). Ärendet informerades om i miljö- och stadsbyggnadsnämndens beredningsutskott den 5 december 2023.

Ett förslag till start-PM för berörda fastigheter har tagits fram och utgör underlag inför beslut om planuppdrag.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

I en kommande planprocess föreslås att fastigheterna utreds med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för huvudsakligen bostäder i flerbostadshus, med lokaler och ev. kontor i bottenplan.

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

Tidiga skissförslag finns framtagna av exploatören. Dessa behöver utvecklas vidare under detaljplaneprocessen utifrån de förutsättningar, utredningar och bedömningar som görs då.

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 kollektivtrafikhärläge.

Planeringen inom kvarteret Svärdet sker i samverkan med den infrastrukturplan som är under framtagande för gatorna kring Mörby centrum.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker föreslaget start-PM och överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.

Bakgrund

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 skulle redovisas senast under kvartal 4, 2023 och uppdraget skulle 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 med flera i nordöstra Kevinge” från 3 april 2017 (§ 43), återkallades.

Det tidigare planuppdraget återkallades för att bryta ut kvarteret Svärdet som ett eget detaljplaneområde i en separat detaljplaneprocess. Förutsättningarna och markägoförhållandena bedöms mindre komplicerade inom kvarteret Svärdet än kvarteret Vågen och kommunens mark (väster om

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Golfbanevägen). Nuvarande inriktning inom kvarteret Svärdet går i linje med den inriktning som varit sedan 2017, det vill säga möjliggöra fler bostäder och lokaler i sammanhållen och tät bebyggelse.

En delrapport för arbetet med start-PM godkändes av kommunstyrelsen den 8 januari 2024 (§ 2). Ärendet informerades om i miljö- och stadsbyggnadsnämndens beredningsutskott den 5 december 2023.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Ett förslag till start-PM för berörda fastigheter har tagits fram och utgör underlag inför beslut om planuppdrag.

Start-PM innehåller en översiktlig beskrivning av platsens förutsättningar, en tidig bedömning av lämplig markanvändning, ett översiktligt utvecklingsförslag och principer för utveckling, utmaningar och knäckfrågor att utreda vidare under kommande planprocess samt en tidig bedömning av genomförande och konsekvenser av utvecklingen.

I en kommande planprocess föreslås att fastigheterna utreds med syfte att möjliggöra ny bebyggelse för huvudsakligen bostäder i flerbostadshus, med lokaler och ev. kontor i bottenplan mot Edsviksvägen och Svärdvägen.

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

Svärdet 15 ingår inom bevarandeområde B7 Edsviksvägen/Sunnerbovägen i kommunens kulturmiljöhandbok från 1991 rev. 2003. I remissversionen av kommunens nya kulturmiljöprogram ingår fastigheten i särskilt värdefullt område (6. Egnahem i Klingsta). Alla tre byggnaderna är utpekade som särskilt värdefulla i remissversionen av kulturmiljöprogrammet, men inventeringen av Svärdet 15 innehåller fel.

De tre fastigheterna ligger i villastadens yttersta rand och i direkt anslutning till den storskaliga strukturen kring Mörby centrum och de större kontorsbyggnaderna samt flerbostadshuset i lameller och höga punkthus. Stadsrummen präglas av storskalig gatustruktur med Edsviksvägen och Mörbyleden som genomfartsleder, busstorget och stora ytor för bilparkering och garage. I takt med samhällsutveckling under andra halvan av nittonhundratalet har fastigheterna visat sig lämpliga för verksamheter och mindre lämpliga för enbostadshus.

En infrastrukturplan är under framtagande för gatorna kring Mörby centrum, där bland annat Edsviksvägen och Svärdvägen ingår. I arbetet ingår en översyn av kommunens VA-nät. Nya ledningar ska förläggas på nya ställen och dimensioneras upp för att kunna hantera kommande utveckling och nybyggnationer, däribland kvarteret Svärdets utveckling. En projektering av gatorna görs för ombyggnation i samband med att de nya ledningarna förläggs. Ombyggnaden av Edsviksvägen innebär ny utformning av gatan. Samverkan mellan projekten är viktig då de har direkt koppling till

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

varandra. Mötet mellan gaturummet och kvarteret Svärdet ska tas hänsyn till i projekteringen. En trafiksimulering tas fram i arbetet med infrastrukturplanen. Simuleringen visar en prognos på framtida trafikflöde baserad på tillkommande bebyggelse kring Mörby centrum, där utveckling inom kvarteret Svärdet även är inräknad.

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 grön, lugn och bilfri innergård ska eftersträvas. Parkeringsgarage föreslås under mark med angoring 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 exploatörens förslag. Kommunens bedömning av förslaget och vidare arbete beskrivs även.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

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 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.

I pågående gatuprojektering är utgångspunkten för Edsviksvägen att gaturummet ska smalnas av och flyttas så långt norrut som möjligt, längs fastighetsgränserna till Svärdet 14 och 15 samt att gatan ska få en mer stadslignande karaktär med bland annat trädplanteringar längs med gatan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Katarina Löfberg

Angöring till kvarteret Svärdet bör ske från Svärdvägen, för att inte öka belastning och störning på angränsande villagator. Eventuellt kan en avlastningsficka längs Edsviksvägen, för av- och pålastning till verksamhetslokaler möjliggöras.

En tidig bedömning utifrån arbetet med infrastrukturplanen och den trafikanalys som är under framtagande är att kommande bebyggelse inom kvarteret Svärdet innebär mindre alstring av trafik som inte bedöms påverka trafiksituationen kring Mörby centrum på ett betydande sätt.

Förvaltningen bedömer att exploatörens inledande förslag innebär en hög exploateringsgrad som behöver minskas för att vara lämplig på platsen i förhållande till omgivande bebyggelsestruktur.

Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande och flertalet utredningar behöver tas fram under planprocessen.

Konsekvenser för barn och unga

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

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar framtagandet och genomförandet av detaljplanen. Planavtal kommer upprättas för planarbetets finansiering.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20, Tillstyrkan av start-PM
2. Förslaget Start-PM, Detaljplan för Svärdet 14, 15 och 20, 2024-02-23

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen