

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Beslut om planbesked och planuppdrag för Svärdet 7 (Bergåsstigen 4) i Danderyd**

### **Ärendet**

Fastighetsägaren till Svärdet 7 har i oktober 2024 inkommit med en ansökan om planbesked. Fastigheten är belägen intill Mörby centrum och består främst av byggnader med kontorslokaler samt ett hotell. Syftet med ansökan är att möjliggöra fler användningar än de som tillåts idag enligt gällande detaljplaner. Utöver de befintliga användningarna kontor, handel och bostäder önskar fastighetsägaren även införa vård, vuxenutbildning, centrum och hotell. Prioritet är främst vård, vuxenutbildning och hotell. Genom användningen hotell görs det befintliga hotellet på Svärdvägen 31 planenligt. Ansökan avser inte någon utökad byggrätt eller annan fysisk förändring.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en planprocess kan inledas för att pröva lämpligheten av ytterligare användningar inom de befintliga byggnaderna. En mångfacetterad användning inom fastigheten kan skapa ett mer levande och tryggare område under olika tider på dygnet och förutsättningarna för ett effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet ger goda förutsättningar för näringslivet. Området är hårdgjort i stor utsträckning och metoden grönytefaktor, GYF bedöms lämpligt för att utveckla de gröna värdena.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Svärdet 7.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

### **Bakgrund**

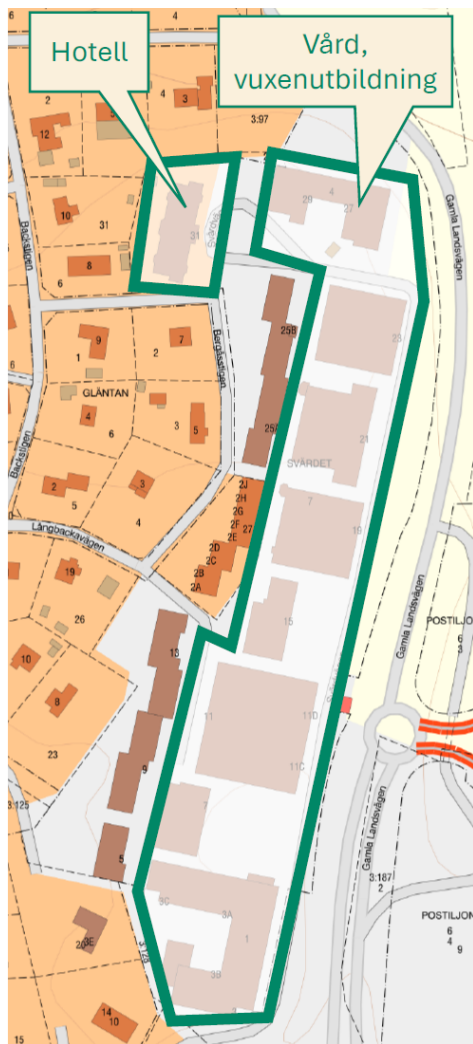
Castellum, genom dotterbolaget Kungsleden Danderyd AB, är fastighetsägare till Svärdet 7 och har i oktober 2024 inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra fler användningar än de som tillåts idag enligt gällande detaljplaner. Utöver de befintliga användningarna kontor, handel och bostäder önskar fastighetsägaren även införa vård, vuxenutbildning, centrum och hotell. Prioritet är främst vård, vuxenutbildning och hotell. Genom användningen hotell görs det befintliga hotellet på Svärdvägen 31 planenligt. Ansökan avser inte någon utökad byggrätt eller annan fysisk förändring.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

Fastigheten Svärdet 7 är belägen i Danderyd nordväst om Mörby centrum och omfattar ca 35 000 kvadratmeter och ca 40 000 kvadratmeter lokalarea. Fastigheten består av 12 byggnader med främst kontorsverksamheter. De inhyrda verksamheterna består av ca 100 små och medelstora företag inom olika branscher där det arbetar ca 2 000 personer. Inom fastigheten finns även ett hotell, en butik, två restauranger och ett café.

Lokalerna inom Svärdet 7 har idag låga vakansnivåer. Fastighetsägaren ser dock ett behov av att fler användningar än kontor och handel tillåts för att området ska kunna utvecklas över tid och möta framtida efterfrågan av lokaler i ett centrumnära läge. Fastighetsägaren uppger att det bland annat finns ett stort intresse från vårdrelaterade verksamheter att hyra in sig i lokalerna.

Genom de föreslagna användningarna blir det tydligare vilka verksamheter som är tillåtna och fastighetsägaren kan enklare göra bedömningar vid förfrågningar från potentiella hyresgäster.



*Bilaga till ansökan. Översiktsskarta med utpekade områden för de önskade användningarna vård, vuxenutbildning och hotell.*

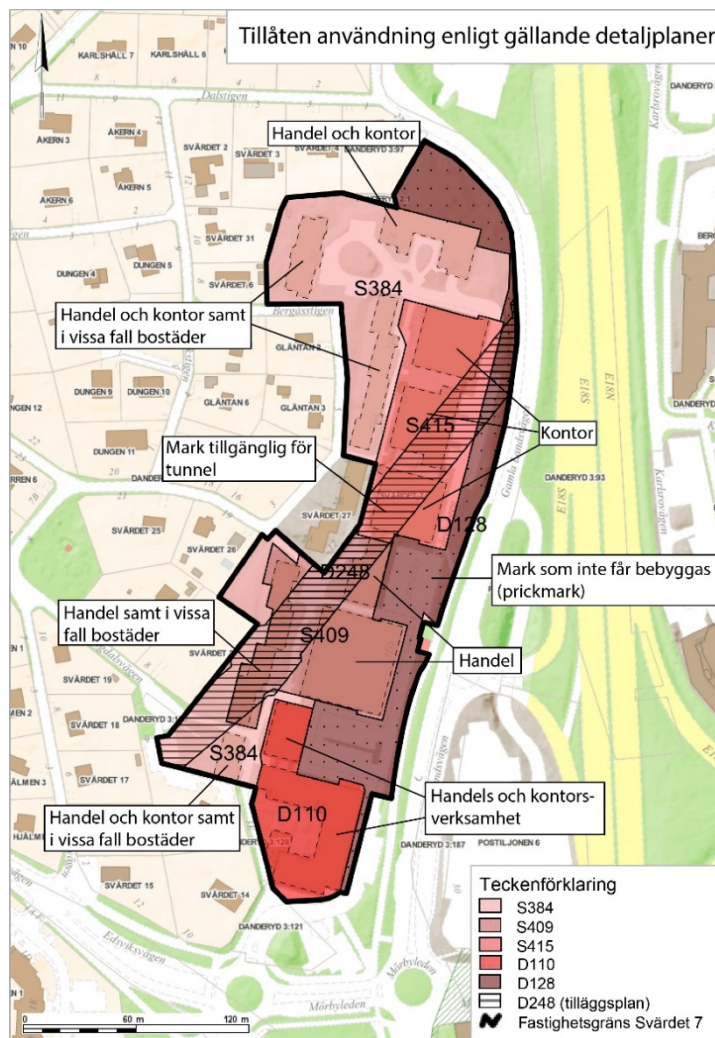
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Gällande detaljplaner

Inom fastigheten Svärdet 7 finns sex gällande detaljplaner:

- Detaljplan S384 från 1978 medger användningen handel och kontor samt i vissa delar bostadsändamål.
- Detaljplan S409 från 1984 medger användningen handel och kontor samt i vissa delar närmast villabebyggelsen även bostadsändamål.
- Detaljplan S415 från 1986 medger användningen kontor.
- Detaljplan D110 från 1998 medger användningen handel och kontor.
- Detaljplan D128 från 1999 medger användningen handel och kontor, men marken får ej bebyggas (prickmark).
- Detaljplan D248 (tilläggsplan) från 2011 medger användningen för underjordisk tunnel och begränsar schaktning mer än 5 meter från markplan.



Kartbild över tillåten användning enligt gällande detaljplaner inom Svärdet 7.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2022 är området utpekad som mångfunktionell bebyggelse samt ingår i utredningsområde 2 för Mörby centrum. Översiktsplanen anger högre stadsbebyggelse för handel, service och kontor längsmed E18. Ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner för området.

## Planeringsförutsättningar

Fastigheten Svärdet 7 fungerar som ett arbetsplatsområde och ligger norr om Mörby centrum i kommundelen Danderyd. Området har ett centrumnära och kollektivtrafiknära läge. Fastigheten gränsar till Gamla landsvägen och E18 i öster och villabebyggelsen i Klingsta i väster.

Byggnaderna inom fastigheten uppfördes under 1980-talet. Närmast Gamla landsvägen är byggnaderna mellan fyra och fem våningar, medan bebyggelsen mot villaområdet är lägre. Området binds samman av Klingstastråket som är ett bilfritt gångstråk. Längs stråket och mellan byggnaderna finns gröna gårdsbildningar med sittplatser, rabatter, träd och buskar. Intill byggnaderna närmast Gamla landsvägen finns markparkeringar. Det finns även ett underjordiskt parkeringsgarage i området.

Många människor rör sig dagligen inom området och framför allt på Klingstastråket som skyddas mot buller och trafik. Barn och ungdomar rör sig inom området till och från skola och aktiviteter. Det stora antalet arbetsplatser ger större aktivitet och rörelse under dagtid. Efter kontorsarbetstider är området mindre befolkat och byggnaderna intill Gamla landsvägen och E18 upplevs mer ödsliga än byggnaderna närmast villabebyggelsen.

Genom de föreslagna användningarna i ansökan kan en större variation och blandning av verksamheter inrymmas inom fastigheten för Svärdet 7. En sådan utveckling är positiv då en blandad användning skapar förutsättningar för ökad trygghet genom rörelse och aktivitet under olika tider på dygnet, vilket skulle vara en förbättring från nuvarande situation.

En större bredd av verksamheter inom området minskar risken för vakanser i en föränderlig värld. Ett effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet är effektivt både för fastighetsägaren och näringslivet i stort.

### *Luft*

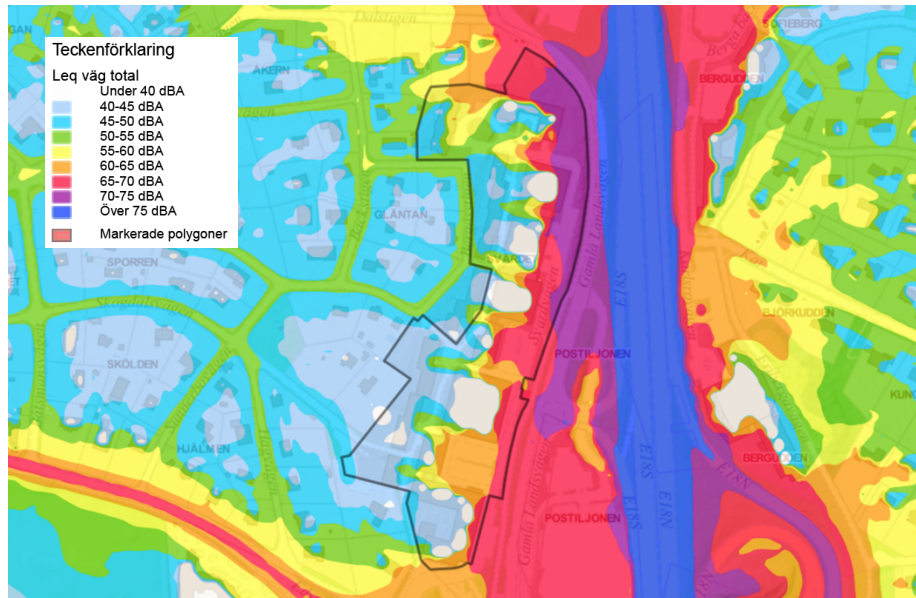
Områdets närhet till högt trafikerade vägar och E18 gör att en luftutredning och mätning av luftkvaliteten i området bör tas fram under planprocessen. En sådan utredning med analys av framtidsscenario kan tala om ifall åtgärder behöver vidtas.

### *Buller*

Enligt bullerkartläggning från 2023 är bullernivåerna högre för byggnaderna mot Gamla landsvägen och E18 med en bullernivå på ca 65–70 dBA. Byggnaderna närmast villabebyggelsen är mer bullerskyddade och har lägre bullernivåer. För att säkerställa att situationen inte försämras behöver en bullerutredning tas fram under planarbetet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

För de förslagna användningarna kan olika krav ställas på buller i inomhusmiljö, vilket kan kräva anpassningar i de befintliga byggnaderna. I en planprocess behöver detta beaktas.



Utdrag ur bullerkartering från 2023.

### Översvämning

Den södra delen av fastigheten ligger i en lågpunkt och kan påverkas vid ett skyfallsregn, då det finns risk att vatten blir stående. I en planprocess behöver det säkerställas att situationen inte försämras.

### VA och dagvatten

Idag är området anslutet till kommunens VA- och dagvattenledningar. I planarbetet behöver dagvattenhanteringen inom fastigheten beskrivas samt om åtgärder behöver införas.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked och planuppdrag kan beslutas för Svärdet 7.

En sammanfattande bedömning utifrån ovan förutsättningar är att förslaget kan verka positivt för utvecklingen av området kring Mörby centrum. Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Lämpligheten för de användningar som föreslås tillföras enligt ansökan behöver utredas ytterligare i en planprocess. En blandad användning inom fastigheten behöver även säkerställas för att skapa ett levande område. Blandad användning bidrar till trygghet

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Katarina Löfberg

genom ökad rörelse och aktivitet under olika tider på dygnet. Under planarbetet behöver det utredas hur en blandad användning kan regleras genom planbestämmelser.

Området är hårdgjort i stor utsträckning och metoden grönytefaktor, GYF bedöms lämpligt för att utveckla de gröna värdena.

Ett detaljplanearbete bedöms kunna påbörjas under första kvartalet 2025. Detaljplanen bedöms tidigast kunna antas under första kvartalet 2026.

Förslaget är i enlighet med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan eller vara av allmänt intresse. Ett detaljplanearbete bedöms därför kunna handläggas med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

### **Konsekvenser för barn och unga**

Beslut om planbesked och planuppdrag ger inga konsekvenser för barn och unga. I en planprocess behöver barn och ungas påverkan av den föreslagna åtgärden utredas vidare.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked. Vid ett positivt beslut om planuppdrag upprättas ett planavtal med fastighetsägaren som bekostar planarbetet.

### **Upplysningar**

Planbesked regleras i 5 kap. 2–5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked och planuppdrag för Svärdet 7 daterat 2024-11-28
2. Ansökan om planbesked inklusive bilagor daterad 2024-10-01

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsen